

Zienswijzennota bestemmingsplan Churchillweg - Spelstraat

VERSIE: 17 MEI 2032

GEMEENTE WAGENINGEN

0. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Churchillweg - Spelstraat" heeft vanaf 25 augustus 2022 voor een ieder gedurende negen weken (tot en met 25 oktober 2022) ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Wageningen. Daarnaast kon het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende documenten ook digitaal worden geraadpleegd via de website 'www.ruimtelijkeplannen.nl'.

1. Lijst van zienswijzen

Binnen de periode van inzage zijn zienswijzen binnengekomen van:

1. Bewoners Harnjesweg
2. Bewoners Churchillweg
3. Bewoner Harnjesweg
4. Bewoner Sportstraat
5. Bewoner Harnjesweg
6. Bewoners Harnjesweg
7. Bewoner Harnjesweg
8. Bewoners Harnjesweg
9. Bewoner Harnjesweg
10. Bewoners Harnjesweg
11. Bewoners Hazekamp

2. Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn ondertekend binnen de termijn van inzage en daarmee tijdig ingediend en dus ontvankelijk. Een persoon heeft binnen de termijn van inzage mondeling een zienswijze ingediend die in de vorm van een samenvatting is bijgevoegd

3. Beantwoording zienswijzen

Onderstaand zijn de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

1. Reclamant 1. Bewoners Harnjesweg

A. Zienswijze; 'massaler bouwen ten koste van de huidige en toekomstige bewoners'

A1

Met de aanpassing van het bestemmingsplan wordt het de projectontwikkelaar mogelijk gemaakt massaler te bouwen dan wat het huidige bestemmingsplan toelaat. In het huidige bestemmingsplan ligt er een beperking op de bouwhoogte voor de schuur aan de Spelstraat (bouwhoogte max. 7m, goothoogte max. 3m) en de bebouwing aan de achterzijde van de Churchillweg (bouwhoogte max. 4m)

Reactie gemeente zienswijze a1:

Het is juist dat met de herziening van het bestemmingsplan andere bouwmassa's worden toegestaan dan op basis van het huidige bestemmingsplan zijn toegestaan. In de Structuurvisie Wageningen (vastgesteld d.d. 3 december 2013) heeft de gemeenteraad er voor gekozen om na de uitbreidingslocatie Kortenoord in Wageningen voorlopig niet verder uit te breiden maar de focus te leggen op inbreiden. Hiermee ligt de nadruk bij nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw in de bestaande wijken van Wageningen. Gezien de huidige toenemende vraag naar woningen ontkomen deze ontwikkellocaties dan ook niet aan een verdichting en daarmee massaler bouwen.

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 het stedenbouwkundige plan voor de herontwikkeling Churchillweg-Spelstraat vastgesteld. Hiermee heeft de raad in lijn met de structuurvisie gekozen voor verdichting op deze locatie. Voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van dit besluit.

A2

Over het gehele bestemde gebied wordt in het nieuwe plan tevens een veel kleiner verschil tussen goothoogte en bouwhoogte toegestaan, waardoor het mogelijk wordt een vierde woonlaag te creëren (ten opzichte van de huidige twee verdiepingen met kap aan de Churchillweg en de Spelstraat). In de toelichting wordt aangevoerd dat momenteel het bouwvlak aan de Spelstraat ligt tot aan de erfgrans en de nieuwe gebouwen verder van de erfgrans komen te staan. De huidige bebouwing tegen de erfgrans geeft echter vanwege de geringe hoogte (één verdieping met kap) geen tot weinig impact op de achterliggende percelen.

Met de realisatie van de plannen verrijst er op enkele meters van de erfgrans een wand van meer dan 12 meter hoog (9.4m nokhoogte Spelstraat +2.85m verschil in peil tussen de straat en de achterzijde van het gebouw). Minder dan 9m van de erfgrans (inclusief de balkons) waar de omwonenden van de Harnjesweg tegenaan zullen gaan kijken.

Reactie gemeente zienswijze a2:

Wij delen de mening van reclamanten niet dat in het gehele gebied een vierde (lees extra) bouwlaag mogelijk wordt gemaakt als gevolg van het veronderstelde verkleinen van het verschil in goot- en bouwhoogte. Dit geldt ons inziens niet voor de twee gewenste gebouwen aan de Churchillweg. In het huidige bestemmingsplan zijn de goot- en bouwhoogte aan de Churchillweg 8.00 meter respectievelijk 10.00 meter (ten opzichte van het maaiveld Churchillweg). In het ontwerpbestemmingsplan is zijn de goot- en bouwhoogte 20.40 meter respectievelijk 22.40 meter (gemeten t.o.v. +NAP). Met een maaiveld hoogte van circa 13.00 meter aan de Churchillweg zijn de maximale bouwhoogtes daarmee vergelijkbaar aan die van het geldende bestemmingsplan.

Voor het bouwvlak aan de zijde van de Spelstraat gaat de redenering van reclamanten wel op. In het geldende bestemmingsplan geldt een goot- en bouwhoogte van 6.00 meter respectievelijk 9.00 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is dit 19,40 meter respectievelijk 21,40 meter (gemeten ten opzichte van +NAP) waarmee de bouwhoogte 0,40 meter hoger wordt en het verschil tussen bouw- en goothoogte 2.00 meter in plaats van 3.00 meter. Het bouwvlak wordt aan de achterzijde maximaal 4,50 meter in noordelijke richting vergroot.

De vergroting vindt plaats ter hoogte van de parkeerplaats van de Harnjeshof die grenst aan het plangebied. Daar waar het plangebied grenst aan de tuinen van Harnjesweg 34 en 36 komt het tweede bouwvlak, dat direct gelegen is tegen de noordelijke erfgrans van het perceel, in dit bestemmingsplan te vervallen.

A3

Al met al wordt met de nieuwe bestemming de bouw van een veel groter aantal appartementen mogelijk gemaakt ten opzichte van het oude bestemmingsplan. De massaliteit van het plan blijkt uit het feit dat 63 woningen in de vrije huursector worden gerealiseerd (90 appartementen maal 70% voor de vrije huursector), waarvan met dit plan 48% tot 14% van de opgave in de woonvisie al wordt gerealiseerd. Conform de Woonvisie zouden tot 2029 130 tot 455 woningen in de vrije huursector moeten worden gerealiseerd. De helft van de benodigde woningen in de vrije huursector voor Wageningen wordt alleen al met dit plan gerealiseerd, waarmee er een te grote druk wordt gelegd op een relatief gering gedeelte van de gemeente. Die concentratie gaat ten koste van het woongenot van de bestaande, maar ook van de toekomstige bewoners.

Reactie gemeente zienswijze a3:

Wij delen de mening van reclamanten dat met het voorliggende bestemmingsplan een groter aantal appartementen mogelijk wordt gemaakt dan op basis van het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Zoals onder a1. reeds aangegeven is dit in lijn met de beleidskeuze uit de structuurvisie om in te zetten op inbreiden. De gemeenteraad heeft het stedenbouwkundige plan met maximaal 90 woningen dat als vertrekpunt van voorliggend bestemmingsplan dient op in 1 juni 2021 al vastgesteld. In het collegeakkoord 2022-2026 'Samen aan de slag' staat de ambitie om voor 2030 in totaal 3000 woningen op te leveren, terwijl de huidige plancapaciteit maar 2000 nieuwe woningen omvat.

De opmerking van reclamant dat de helft van de benodigde woningen in de vrije huursector (conform de woonvisie) voor Wageningen in dit plan wordt gerealiseerd, kunnen wij niet plaatsen. In de Woonvisie is opgenomen dat uit onderzoek van Companen blijkt dat het aantal vrije sectorhuurwoningen tot 2030 kan groeien met 500 woningen. Zelfs al zouden alle 90 appartementen gerekend kunnen worden tot deze sector is dit nog lang niet de helft.

B. Zienswijze: stedelijke inpassing

B1

Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied de Buurt-Oost in het vigerende bestemmingsplan (2013). In dit plan wordt aangegeven dat de bebouwing in de buurt voornamelijk rijenwoningen bestaande uit twee lagen of één laag met een kap betreft. Daarnaast komen duplexwoningen, twee onder één- kapwoningen en enkele vrijstaande woningen voor.

In de in 2019 unaniem door de raad vastgestelde gebiedsvisie Olympiahall e.o. wordt aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen in dit gedeelte van de wijk (in tegenstelling tot het gebied rond het busstation) het dorpse karakter van de buurt dienen te versterken; "Het gebied verandert langzaam naar een woonbuurt, waarbij er wordt gestreefd naar een buurt met een dorpse schaal en maat, voor ouderen én gezinnen. Rondom het busstation mag het wat stedelijker." (citaat op de site van Urhahn over de visie). En: "De buurt is een buurt waar men vooral prettig kan wonen in een dorpse schaal. Rondom het busstation mag het meer stedelijk zijn." (ambitie 1 uit de gebiedsvisie). Deze omschrijving sluit aan bij de omschrijving van de Buurt-Oost in het vigerende bestemmingsplan.

Met de ontwikkeling van het plan Churchillweg- Spelstraat, waarin dorpse woonhuizen (1 en 2 lagen met kap) en tuin worden vervangen door een 4 verdiepingen hoog en in de breedte een dubbellaags (wooneenheden aan zowel de voor- als de achterkant van het gebouw) appartementencomplex van meer dan 12 m hoog, wordt het dorpse karakter van de buurt aangetast en dit is in strijd met de Gebiedsvisie Olympiahall e.o. 2019.

Reactie gemeente zienswijze B1:

In de 'Gebiedsvisie Olympiahall' van 2019 zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkellocatie Churchillweg-Spelstraat op hoofdlijnen vastgelegd. In de Gebiedsvisie en het bijbehorende Raadsbesluit zijn bijvoorbeeld geen specifieke bouwvlakken en/of bouwhoogtes per locatie of bouwblok vastgelegd.

Voor het college van B&W was een positief CRK advies op het stedenbouwkundige plan een voorwaarde, om de plannen ter besluitvorming voor te kunnen leggen aan de gemeenteraad. Het plan is tijdens het participatieproces meerdere keren ter beoordeling aan de CRK voorgelegd. De CRK heeft de plannen getoetst aan de uitgangspunten die staan opgenomen in de Gebiedsvisie Olympiahall. Behalve het 'behoud van het dorps karakter' staat in de gebiedsvisie ook dat het plan moet 'aansluiten op de maat en schaal van de omgeving'. De CRK heeft op 1 maart 2021 een positief advies gegeven op het stedenbouwkundig plan voor deze locatie.

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het plan en het forse bouwvolume nadrukkelijk betrokken bij hun belangenafweging of het plan voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en of in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie. Bij de vaststelling op 1 juni 2021 heeft de gemeenteraad voorwaardelijk gesteld dat het ver groenen van de buitenruimte een belangrijke voorwaarde is voor het nog op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte onder regie van de gemeente, waarbij ook de stadsecoloog van de gemeente wordt betrokken .

Wij hebben de ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan 1 op 1 vertaald in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan de gemeenteraad om, rekening houdend met de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan al dan niet ongewijzigd kan worden vastgesteld.

De zienswijze is geen reden om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

B2

Met het nieuwe plan wordt gekozen om aan te sluiten bij de bebouwingsstructuur van de Rooseveltweg. Dit wordt verantwoord door te stellen dat het qua schaal en maat aansluit bij de naburige Harnjeshof (in plaats van de andere omringende dorpse gebouwen), echter het bouwplan gaat daar zelfs in volume (achtergevellijn en diepte) nog eens overheen. De enige reden dat de nieuwe bebouwing niet boven de Harnjeshof uitkomt is doordat er 3.10 m wordt afgegraven.

Reactie gemeente zienswijze B2:

Wij zijn van mening dat de nieuwbouw aan de Spelstraat zowel in 'maat als in schaal' een aanvaardbare overgang vormt tussen het forse bouwvolume van de Harnjeshof en de overwegend kleinschaliger bebouwing

langs de Churchillweg. De verschillende bouwvolumes per bouwblok sluiten aan op de uitgangspunten die in de gebiedsvisie zijn vastgesteld voor de locatie, te weten:

1. Schaal en maat sluiten aan op de omgeving;
2. Behoud van het dorps karakter ;
3. Maximale bouwhoogte van 22.50 meter +NAP.

Het college van B&W en de CRK zijn van mening dat het bouwblok langs de Spelstraat aansluit bij de schaal en maat en het grotere bouwvolume van de Harnjeshof. Het bouwvolume van de overige bouwblokken sluit aan op het kleinschaliger en dorpse karakter van de bebouwing langs de Churchillweg en Harnjesweg.

B3

Reclamant vind het daarbij opvallend dat de gemeente bij de herontwikkeling van de Olympiahall juist kiest voor grondgebonden woningen met een park, terwijl voor de Churchillweg-Spelstraat wordt gekozen om aan te sluiten op de hoogbouw in de omgeving. Dit terwijl de Spelstraat / Harnjesweg een duidelijk meer dorps karakter heeft dan de ontwikkellocatie Olympiahall. Dit duidt niet op het consequent toepassen van uitgangspunten maar op willekeur, dan wel het volledig tegemoet willen komen aan die partijen die interesse hebben voor het ontwikkelen en realiseren van de mogelijkheden die het ontwerp bestemmingsplan biedt.

Reactie gemeente zienswijze B3:

Wageningen heeft met name behoefte aan sociale huurwoningen, middel dure huurwoningen en goedkope koopwoningen voor starters en senioren. De keuze om op de locatie van de voormalige Olympiahall uitsluitend grondgebonden woningen te bouwen en aan de Churchillweg-Spelstraat appartementen te bouwen voor starters en senioren is de uitkomst van het participatieproces rondom de Gebiedsvisie Olympiahall. De wens vanuit de buurt om meer groen heeft geresulteerd in een besluit van de raad om op de locatie van de voormalige Olympiahall een buurtpark te realiseren in combinatie met een beperkt aantal grondgebonden woningen. In de gebiedsvisie Olympiaplein e.o. heeft het college van B&W de ruimtelijke uitgangspunten voor beide locaties geformuleerd die vervolgens in 2019 zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

Wij zijn van mening dat de nieuwbouw aan de Churchillweg- Spelstraat past in de omgeving en aansluit bij de schaal en maat van het grotere bouwvolume van de Harnjeshof en het kleinschaliger en dorpse karakter langs de Churchillweg en Harnjesweg. Dit standpunt is mede gebaseerd op het positieve advies van de CRK en het stedenbouwkundig plan dat op 1 juni 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. De zienswijze is geen reden om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

B4

Wanneer we kijken naar de woonvisie Wageningen 2016-2025 wordt duidelijk dat er naast de behoefte aan huurwoningen in de vrije sector tevens een grote behoefte is aan goedkope koopwoningen in Wageningen. Het was daarom logischer geweest om de huidige eengezinswoningen aan de Spelstraat te vervangen door nieuwe eengezinswoningen om daarmee de impact van het plan op de buurt en direct omwonenden te verkleinen.

Reactie gemeente op zienswijze b4:

Dat er in de huidige schaarse woningmarkt ook behoefte is aan andere woningtypes sluiten wij niet uit. De ontwikkelaar heeft ons echter verzocht om planologische medewerking aan voorliggend plan met dit woningbouwprogramma. Zoals beschreven in de toelichting voldoet dit voornemen aan de beleidskaders die de gemeente heeft gesteld. Aangezien de gemeente geen grondeigenaar is, kunnen wij geen andere eisen stellen aan de ontwikkeling dan die in ons (woon)beleid is opgenomen. Het stedenbouwkundige plan voor de herontwikkeling is voorgelegd aan de gemeenteraad. In de discussie rondom het stedenbouwkundige plan in de gemeenteraad is het woningbouwprogramma aan de orde geweest. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 besloten dat het stedenbouwkundige plan, dat de basis is voor voorliggend bestemmingsplan, past binnen de door haar gestelde kaders in de gebiedsvisie Olympiaplein e.o.

C. Zienswijze c: 'onvoldoende parkeergelegenheid'

C1

In een motie én amendement op de Gebiedsvisie Olympiahall heeft de raad op 1 juli 2019 besloten dat de ontwikkeling geen extra parkeerdruk in de openbare ruimte mag opleveren: "Parkeren dient op "eigen terrein" te worden gerealiseerd". Uit de plannen blijkt echter dat de parkeerplaatsen niet alle op "eigen terrein" worden gerealiseerd.

Reactie gemeente zienswijze C1:

Op 1 juni 2021 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundige plan voor Churchillweg-Spelstraat vastgesteld. Het ingediende amendement 4A2 waarin wordt bepaald dat het parkeren van het bouwblok Churchillweg 31-33 en Harnjesweg 40a op eigen terrein en niet op de openbare plaatsen van Churchillweg of Harnjesweg dient te worden gerealiseerd is daarbij verworpen. Ook de ingediende motie 4M2 waarin het college van B&W wordt opgeroepen om het parkeren volledig op te laten oplossen op eigen terrein, is destijds door de raad verworpen. Anders dan reclamant stelt zijn het amendement en de motie dus niet van toepassing op voorliggende bestemmingsplan en is er geen sprake van een verzwaarde parkeereis.

C2

Bestaande parkeerplaatsen aan de Spelstraat en de Harnjesweg worden meegeteld en ook 12 parkeerplaatsen aan de Churchillweg die (gedeeltelijk) op gemeentegrond worden gerealiseerd. In de toelichting wordt hierover gezegd "De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan Churchillweg en Harnjesweg zullen worden aangelegd door en overgedragen aan de ontwikkelende partij. De parkeerplaatsen worden daarmee formeel parkeerplaatsen op eigen terrein en wordt voldaan aan de eerder genoemde motie 5M1."

Reactie gemeente zienswijze C2:

Het komt bij inbreidingslocaties vaker voor dat tussen ontwikkelaar en gemeente afspraken worden gemaakt over de inzet van gemeentegrond om het plan gerealiseerd te krijgen. In voorliggend geval biedt de herinrichting van de Churchillweg een goede aanleiding om parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen. Daarmee is het mogelijk om de ruimte in het plangebied te benutten voor woningen en groen. Anderzijds levert de ontwikkelaar aan de voorzijde van de Churchillweg 21-23 grond in waarmee de lang bestaande wens om de versmalling uit de Churchillweg te halen, met voorliggend plan mogelijk wordt.

C3

Reclamant stelt: Wanneer we kijken in de Parkeernota 2015 staat daar: "Alleen bij grootschalige bouwontwikkeling is het mogelijk het plangebied te typeren als eigen terrein" (blz. 27 parkeernorm). In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de vrijstellingsmogelijkheid voor kleine ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied. Dit zou dus betekenen dat de parkeerplaatsen aan de Churchillweg niet mogen worden getypeerd als "eigen terrein"; het betreft immers een kleine ontwikkeling. Zonder de bestaande parkeerplaatsen aan de Spelstraat (4) en Harnjesweg (2) en in combinatie met de 1 of 2 parkeerplaatsen die gaan sneuvelen voor de aanleg van ondergrondse containers / fiets parkeren, voldoet het plan al niet aan de berekende parkeerbehoefte van 47 parkeerplaatsen. Laat staan wanneer de 12 parkeerplaatsen aan de Churchillweg niet worden toegerekend aan het plan. Bovendien zijn 2 ingeplande parkeerplaatsen aan de Churchillweg niet realiseerbaar omdat ze gelegen zijn voor de inrit van het ChipShop-pand. Bij gebruik van deze parkeerplaatsen wordt de inrit geblokkeerd en worden de achterliggende garages onbereikbaar.

Reactie gemeente zienswijze c3:

De gemeentelijke Nota Parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte te verrekenen met de nieuwe parkeerbehoefte. Het gaat hierbij om parkeerplaatsen die in de huidige situatie zijn toe te rekenen aan de aanwezige functies in het plangebied. De bezoekers, gebruikers en bewoners van de huidige functies in het gebied hebben in de bestaande situatie niet of nauwelijks de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Een verrekening is volgens ons dan ook gerechtvaardigd.

C2

Daarnaast is in de berekening van de parkeerbehoefte een korting van 12 parkeerplaatsen opgenomen voor de deelauto's, die op openbare parkeerplaatsen komen te staan, ook dit lijkt een vreemde redenering.

Reactie gemeente zienswijze c2:

Aangezien reclamant niet aangeeft wat hij/zij vreemd vindt aan de toepassing van de korting als gevolg van de inzet van deelauto's kunnen alleen in algemene zin reageren op deze zienswijze. In ons parkeerbeleid (paragraaf 1.7) geldt voor alle zones: *Voor woningbouw geldt een reductie van 4 parkeerplaatsen per deelauto die structureel deel uitmaakt van het woonaanbod met een maximum van 50% van de reguliere parkeereis.* Met ontwikkelaar is contractueel afgesproken dat hij structureel plaats zal bieden aan 3 deelauto's. Op basis van deze afspraak mag een korting van 12 (3 x 4parkeerplaatsen) worden toegevoegd. Tevens is via de regels van het bestemmingsplan (artikel 14) verplicht gesteld dat de ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid. De toepassing wordt dan ook voorwaardelijk gesteld aan de omgevingsvergunning voor de bouw. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

C4

De situatie ten aanzien van de te realiseren parkeerplaatsen op het binnenterrein aan de Spelstraat is onduidelijk. Er zijn verschillen in de locatie van de parkeerplaatsen tussen bijlage 3 en 4. Verder staan er in bijlage 2 (visualisatie) geen parkeerplaatsen langs de Spelstraat, maar is een stoep met bomen ingetekend. In bijlage 3 worden wel parkeerplaatsen langs de Spelstraat gerealiseerd en ook in de toelichting wordt gesproken van 4 bestaande langparkeerplaatsen aan de Spelstraat, dit doet vermoeden dat er wel parkeerplaatsen komen voor het gebouw aan de Spelstraat en dat de visualisaties daarmee misleidend zijn. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan zijn er overigens bomen ingetekend (en mondeling beloofd) en geen parkeerplaatsen. De ontsluiting kan alleen mogelijk zijn als er minimaal 1 parkeerplaats van Harnjeshof opgeofferd wordt. Dat kan nooit de bedoeling zijn.

Reactie gemeente zienswijze C4:

Ten tijde van het vaststellen van het stedenbouwkundige plan (zoals weergegeven in bijlage 2 en 3) is door de raad gesteld dat er inrichtingsplan voor de buitenruimte (op eigen terrein) moest komen. Dit inrichtingsplan (bijlage 4) is dan ook van latere datum dan het stedenbouwkundige plan.

Het inrichtingsplan (op gesteld door MTD) is voorwaardelijk gesteld via de regels van het bestemmingsplan (§6.4.3). Het inrichtingsplan is dan ook juridisch bindend voor de verdere ontwikkeling van het plan. Aan de eerder bedachte oplossingen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Verbeeldingen bestemmingsplan

Wij snappen dat het verwarrend kan zijn dat er meerdere tekeningen van de parkeeroplossing in het bestemmingsplan zitten. De in de toelichting, bijlage 2 “visualisatie plan” en bijlage 3 “plattegronden en gevels” opgenomen schetsen van de buitenruimte zijn uit de fase van (voor) het stedenbouwkundige plan en zijn dan ook indicatief. Ook de parkeeroplossing aan de Spelstraat is indicatief ingetekend. Het voorliggende plan zal geen wijziging tot gevolg hebben voor de huidige situatie. De reeds aanwezige vier parkeerplaatsen blijven ongewijzigd aanwezig. De mening van appellant dat de ontsluiting zal leiden tot de opoffering van één parkeerplek van de Harnjeshof delen we evenmin. In de huidige situatie geldt reeds een parkeerverbod (middels een markering in het wegdek) ter hoogte van de in/uitrit tussen Spelstraat 4 en de Harnjeshof. Er is geen aanleiding om te denken dat dit in de nieuwe situatie anders zou moeten zijn.

C5

Reclamant geeft aan dat het WAC in een gesprek met omwonenden heeft aangegeven dat de toegang tot de parkeerplaatsen, het inparkeren, gezien de beperkte ruimte zeer lastig gaat worden.

Reactie gemeente op zienswijze c5:

De WAC (de woon-adviescommissie) is geen commissie die adviseert over de aan te leggen parkeervoorzieningen. Het inrichtingsplan voor de buitenruimte is ambtelijk op verkeerskundige aspecten getoetst en akkoord bevonden. De parkeerplaatsen en bijbehorende manoeuvreerruimte zijn voldoende om de bruikbaarheid van de parkeerplaatsen te garanderen. Ook uit het inrichtingsplan voor de buitenruimte blijkt dat de maatvoering voldoende ruimte biedt om in te parkeren op het binnenterrein.

D. Zienswijze d: groen, ecologie, hittestress en klimaatadaptatie

Reclamant verwijst naar de groene ambitie voor de Buurt die omschreven staat in de Gebiedsvisie, welke getoetst zijn door de stadsecoloog t.a.v. het Inrichtingsplan: “De Buurt is een groene buurt waar het groen zichtbaar en beleefbaar is. Bij deze ambitie horen de volgende uitgangspunten:

D1

“Meer en beter (gebruiks)groen in de buurt”.

Bij het eerste punt benoemt de betrokken ecooloog: In dit stedenbouwkundig plan is er fysiek weinig ruimte voor groen, een groen dak boven de parkeerplaatsen voegt daar oppervlak aan toe, maar dit is niet toegankelijk als gebruiksgroen (is het ook niet voor geschikt) en het overige groen biedt daarvoor ook onvoldoende ruimte.” Daarmee wordt de opvatting, dat het met deze massa onmogelijk is om een goed groenplan te maken, versterkt. Een groen dak is ook geen zichtbaar en beleefbaar (gebruiks)groen waarmee het de vraag is of dit meegerekend kan worden in het percentage voor de groennorm.

Reactie gemeente zienswijze D1:

Voor de gemeente is het versterken van groen en ecologie ook een belangrijk uitgangspunt. Op verzoek van de raad is de stadsecoloog van de gemeente betrokken bij het inrichtingsplan dat onder regie van de gemeente tot stand is gekomen.

Het inrichtingsplan voor de (openbare) buitenruimte komt, binnen de kaders van het in 2021 vastgestelde stedenbouwkundig plan, in belangrijke mate tegemoet aan de wens om de buitenruimte te ver groenen en hitte stress zoveel mogelijk tegen te gaan. Wij onderschrijven dat het groen in dit plan een beperkte gebruiksfunctie heeft. Het nieuw aan te leggen buurtpark op de locatie Olympiaplein krijgt om die reden een inrichting die wel bruikbaar is als verblijfsplek en speelplek voor bewoners en kinderen in de buurt.

D2

"Zoveel mogelijk groen handhaven"

Bij het tweede punt is de opmerking "Door de nieuwe bebouwing en door de ontsluiting van de nieuwbouw is het handhaven van de bestaande bomen binnen de grenzen van het plangebied niet mogelijk. Datzelfde geldt voor het bestaande groen langs de steeg tussen de Harnjeshof en Spelstraat nr.4. "Ook hieruit blijkt weer dat de bouwmassa het verhindert om aan dit punt te voldoen. Het komt er op neer dat alle bomen binnen het bestaande gebied worden gekapt. De genoemde 6 bomen die zouden blijven staan maken geen onderdeel uit van het "eigen terrein". Er wordt dus geen enkel groen gehandhaafd en daarmee in geen enkel opzicht voldaan aan dit punt.

Reactie gemeente zienwijze D2:

In het plangebied staan op dit moment circa 18 bomen inclusief de rij beplanting langs het voetpad tussen de Harnjeshof en de nieuwbouw. . Op basis van het inrichtingsplan worden in totaal 6 bomen gehandhaafd en worden er 12 bomen gekapt. Er worden op eigen terrein 19 nieuwe bomen aangeplant. Het merendeel van de nieuwe bomen staan op het binnenterrein tegen de erfscheiding van de woningen aan de Harnjesweg. Dit voorstel komt voort uit de wens van de buurt om een zo groen mogelijke afscherming te maken, waardoor het zicht op de nieuwbouw aan de Spelstraat zoveel mogelijk wordt weggenomen. Het planten van bomen binnen 2.00 meter is toegestaan op basis van de bomenverordening. Op blad 4 en 5 van het inrichtingsplan staan de te handhaven, te kappen en aan te planten bomen afgebeeld.

D3

"Buurt bestaat voor minimaal 10% uit groen."

Ten aanzien van het laatste punt wordt benoemd: "Dit geldt in principe voor de buurt, maar dan moet er of een soort "masterplan" zijn of je moet dat bij ieder plan afzonderlijk nastreven". En er is "wel een berekening gemaakt van het percentage groen in dit plan. Dat percentage hangt wel af van watje meeneemt m.i. gaat het om groen in de openbare ruimte en zijn open verhardingen geen groen." Hieruit kunnen we o.a. concluderen dat grasbetontegels niet meegerekend kunnen worden in het percentage groennorm.

De gemeente betoogd dat de groennorm per wijk wordt gesteld en niet per ontwikkeling. In het kader daarvan willen cliënten vermelden dat er in hun Buurt bij de Ireneschool bomen met struweel zijn verdwenen t.b.v. bouw, dat bij de Olympiahof vrijwel alle bomen dood zijn gegaan door de sloop, en dat er bij de Florahof een boom met struweel is verdwenen voor een verharde fietsparkeerplaats. Een masterplan ontbreekt.

Reactie gemeente zienswijze D3:

In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig bebouwd of verhard. De percelen Churchillweg 31-33 en Churchillweg 21-27 hebben nagenoeg geen groen. Ook Spelstraat 2 heeft enkel aan de randen enige begroeiing. Enkel op het perceel Spelstraat 4 en het naast gelegen gemeentelijk perceel staat enige begroeiing.

Het huidige percentage groen in het plangebied bedraagt circa 3%. Het percentage openbaar groen in het nieuwe inrichtingsplan bedraagt circa 20% . In combinatie met het sedum dak op de carports bedraagt het percentage circa 30% en met de grasbetonstenen richting 40%. Bij de herontwikkeling van het Olympiaplein en omgeving is besloten om meer groen toe te voegen in de vorm van een nieuw buurtpark. De totale groenbalans in de buurt komt hiermee uit op circa 10%. Dit past binnen het vastgestelde groenbeleid.

D4

Reclamant is van mening dat nergens in de plannen een onderbouwing wordt gegeven van de percentages groen die worden gerealiseerd bij uitvoering van de plannen. De gemeente heeft ondanks herhaaldelijke verzoeken van omwonenden nooit de achtergrond van deze berekeningen gegeven. Het is suggestief om het percentage openbaar groen van 10% te vergelijken met de percentages van 20, 30 en 40%, dit betreft namelijk niet openbaar groen (groen binnen vlak ontwikkeling) en geen gebruiksgroen. Daarbij wordt ook (open)verharding als groen gerekend.

Reactie gemeente zienswijze D4:

Voor deze zienwijze verwijzen wij naar de antwoorden onder D3.

D5

Netto verdwijnt er openbaar groen, doordat de gemeente grond geeft aan de projectontwikkelaar voor de ontsluiting aan de Spelstraat. Op deze grond staat momenteel een rij met 6 bomen met struweel, deze zullen worden gekapt. De hoeveelheid openbaar groen in de Buurt voldoet momenteel al niet aan het Groenplan. De plannen zijn daarmee in strijd met het groenbeleidsplan van de Gemeente Wageningen (2016), waarin staat: "De gemeente streeft ernaar, om in woonwijken die minder dan 10% gemeentelijk groen bevatten (Bovenbuurt, Benedenbuurt en De Buurt-Oost), het percentage groen tot ten minste 10% te vergroten".

Reactie gemeente zienswijze D5:

Voor deze zienswijze verwijzen wij naar de antwoorden onder D1, D2 en D3.

D6

Opvallend is ook dat in de door de gemeente op 6 maart 2017 aangenomen motie ten aanzien van het groenbeleidsplan wordt gesteld dat wanneer snippergroen wordt verkocht er in de koopovereenkomst moet worden opgenomen dat de grond wordt gebruikt als (sier)tuin, terwijl bij dit plan het gemeentelijke groen zal verdwijnen om plaats te maken voor een verharde ontsluiting.

Reactie gemeente zienswijze D6:

Het is bij inbreidingslocaties niet ongebruikelijk dat tussen ontwikkelaar en gemeente afspraken worden gemaakt over de inzet van gemeentegrond om het plan gerealiseerd te krijgen. Anders dan bij snippergroen blijft het overgrote deel van het gemeentelijke perceel in eigendom van de gemeente. Op deze wijze blijft de openbaarheid van de (langzaam verkeer)verbinding langs de Harnjeshof geborgd. Anderzijds levert ontwikkelaar aan de voorzijde van Churchillweg 21-23 grond in waarmee de lang bestaande wens om de versmalling uit de Churchillweg te halen, met voorliggend plan mogelijk wordt. Verder willen we er op wijzen dat mede op verzoek van de bewoners van de Harnjesweg de ontsluiting voor het autoparkeren is verlegd van een ontsluiting vanaf het bestaande parkeerterrein achter de Harnjeshof naar een eigen ontsluiting vanaf de Spelstraat. Het is daarbij helaas niet mogelijk om het bestaande beplanting tussen de Harnjeshof en de nieuwbouw aan de Spelstraat te behouden. Dit komt door de draaicirkel die een personenauto nodig heeft om vanaf de Spelstraat om de nieuwbouw het binnenterrein op te kunnen rijden. Als het bestaande groen blijft staan wordt de draaicirkel te krap en is het parkeerterrein niet bereikbaar voor auto's. Dit ontsluitingsprincipe staat op diverse concept plannen ingetekend en is op deze wijze ook vastgelegd in het vastgestelde stedenbouwkundige plan.

D7

Wat betreft het niet openbare groen dat zal worden gerealiseerd. In paragraaf 2.2.4 wordt aangegeven dat er 6 bomen blijven staan. Ondanks dat omwonenden daar meermaals nadrukkelijk naar hebben gevraagd, heeft de gemeente niet nader geduid om welke 6 bomen dit zou gaan. In bijlage 4 (in de kaart van de bestaande situatie) is duidelijk te zien dat alle 12 bomen op de grond van de ontwikkelaar worden gekapt. De 6 bomen die blijven staan, staan op grond van de gemeente of in de tuinen van de bewoners aan de Harnjesweg.

Reactie gemeente zienswijze D7:

Op blad 4 en 5 van het inrichtingsplan d.d. 25 januari 2022 staan alle te handhaven, te kappen en aan te planten bomen ingetekend.

D8

Clënten vinden het zeer twijfelachtig om een sedumdak en grasbetontegels te tellen als groen. Het voornaamste groen wat verder gerealiseerd wordt zijn de bomen die worden geplant, op (en met de kruin dus voor de helft over) de erfgrans naar de woningen aan de Harnjesweg. In het inrichtingsplan hebben de bomen op de perceelgrens Spelstraat-Churchillweg een ruimte van maximaal 85 cm tussen de keerwand en de perceelgrens (7 van de 19 nieuw te planten bomen). Bomen van de omvang die worden geplaatst hebben al een kluitomvang van ca 70 cm doorsnede en er zal een plantgat nodig zijn van 1 m bij 1 m (dan komt men dus al over de perceelgrens heen. Reclamant verwijst naar de foto in hun zienswijze). In dezelfde maximale 85 cm moet dan ook nog een groene schutting geplaatst worden ter afsluiting van het terrein. Ook dit bevestigt de massaliteit van het bouwplan; doordat men te veel volume wil bouwen, is er geen plek meer om het groen goed in te passen. Als omwonenden groen willen, moet dat ten koste van hun eigen terrein gaan. Daarnaast lopen de bestaande (grote, oude) bomen (berk, esdoorn, kastanje en robinia's) die in het grensgebied achter de Spelstraat staan, alsmede twee bomen die op de hoek Harnjesweg-Churchillweg staan, door de afgraving groot en reëel gevaar (zie ook hoe het met de bomen aan de Sportstraat is gegaan na de sloop van de Olympiahof).

Reactie gemeente zienswijze D8:

Het inrichtingsplan voor de buitenruimte is opgesteld binnen de kaders van het door de raad vastgestelde stedenbouwkundige plan. In het inrichtingsplan is een visuele afscherming opgenomen op twee niveaus: 1. hoog: door aanplant van redelijk forse inheemse bomen van 6.00 tot 8.00 meter hoog en 2. een groene afscheiding op maaiveld van inheemse struiken op de bredere delen en 'groene' schermen met leiplanten op de smalle delen van circa 1.80 m of hoger. De bomen kunnen niet verder van de erfgrans aangeplant worden, omdat het benodigde aantal parkeerplaatsen anders niet gerealiseerd kan worden waardoor het plan niet voldoet aan de parkeernorm.

Diverse onderdelen van het inrichtingsplan moeten bij de technische uitwerking nog verder onderzocht en uitgewerkt worden, bijvoorbeeld de oplossing voor de hoogteverschillen in de vorm van keerwanden. Dit vraagt om maatwerk en overleg met de ontwikkelaar, de architect en constructeur. Het gaat om een bouwkundige oplossing die voldoende hoog en stevig genoeg is. Als partijen het eens zijn over de oplossing dan worden de keermuren uitgewerkt in een bestek en tekeningen.

De landschapsarchitect heeft aangegeven dat de bestaande Berk en de Robinia geen probleem vormen. Het wortelstelsel van de bestaande kastanje moet nog wel nader onderzocht worden. Dit onderzoek moet uitgevoerd zijn voordat begonnen wordt met de aanleg van de buitenruimte. Uit ervaring blijkt dat bomen ook in een beperkte ruimte goed kunnen groeien. Dit stelt wel eisen aan de standplaats, de keuze van de boomsoort en een goede nazorg. Daarnaast zijn beschermende maatregelen nodig voor het groen dat blijft staan tijdens de aanleg en een goede nazorg, zoals het tijdig water geven van de bomen. De zorgen van de buurt op dit punt volledig wegnemen kan op dit moment niet. Daarvoor moet het inrichtingsplan verder uitgewerkt worden en op onderdelen moet nog aanvullend onderzoek plaats vinden. In de regels van het bestemmingsplan is de aanleg én de instandhouding voorwaardelijk gemaakt aan het gebruik van de woningen.

D9

Het is overigens onduidelijk (ondanks dat dit herhaalde malen door omwonenden is gevraagd) waar precies de grens van het bouwperceel loopt. De aangegeven grenzen komen niet overeen met kadastergrenzen (eerder al door omwonenden aangegeven, o.a. in een brief naar de gemeente op 18-2-2022). Er wordt openbaar gebied naar het plan toegetrokken maar daar is geen helderheid over, er is dus onzekerheid waar het bouwperceel eindigt en wat de gevolgen zijn voor de bestaande tuinen en de openbare ruimte. De haalbaarheid van de keerwand is ook een zorg.

Reactie gemeente op zienswijze d9:

De begrenzing van het bouwperceel is op de verbeelding van het bestemming vastgelegd. De verbeelding is, in combinatie met de regels van het bestemmingsplan, het juridisch bindende kader. De wijze van bestemmen en de exacte ligging van het bestemmingsplangebied zijn via Ruimtelijkeplannen.nl eenvoudig ten opzichte van de huidige kadastrale grenzen te bekijken. Het is inderdaad juist dat aan de Spelstraat een klein deel van het bouwvlak en een klein deel van het bestemmingsvlak 'wonen' is geprojecteerd op het kadastrale perceel dat in eigendom is van de gemeente. Samen met de ontwikkelend partij worden (privaatrechtelijke) afspraken gemaakt over deze gemeentegrond. Voor het overige volgt de begrenzing van het plangebied de kadastrale grenzen van de percelen die in eigendom zijn van de ontwikkelaar.

Volgens ons is er over de begrenzing dan ook geen onduidelijkheid.

Het is ons niet duidelijk waar de zorg van reclamanten zit ten aanzien van de keerwand. Een eventuele keerwand om een hoogteverschil te overbruggen zal op of tegen de (erf)grens van het plangebied worden gerealiseerd. De begrenzing van het plangebied grenst niet direct aan de percelen van reclamanten. Daarnaast is een keerwand om een hoogteverschil te overbruggen een civieltechnische oplossing die in vele situaties in het land wordt toegepast. Er is op voorhand geen aanleiding om aan te nemen dat een dergelijk oplossing in deze situatie niet haalbaar zou zijn.

D10

Wat betreft het groenplan heeft de CRK net als omwonenden benoemd dat dit binnen de grenzen van het vastgesteld stedenbouwkundig plan wellicht het beste plan was, maar ook benoemd dat dit plan de grenzen opzoekt omdat het stedenbouwkundig plan maar een krappe ruimte overlaat. De groene waarden in het plan bevinden zich hoofdzakelijk op de erfgronden of daaroverheen (kruin). Hoewel het groenplan wellicht optimaal is onder de gegeven krappe omstandigheden, maakt dit het hele plan nog niet tot een goed plan. Ook hier wordt weer zichtbaar dat de massa onevenredig groot is voor zo'n postzegelstukje, het grootste bezwaar van omwonenden.

Nog wat opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het groenplan:

- Er wordt clematis tegen de gevels aangeplant terwijl klimop wintergroen en ecologisch waardevoller is en waar de voorkeur van omwonenden naar uitging.*
- De walnotenboom kan in potentie hoger worden dan de toegestane hoogte volgens de molenbiotop en mag daarom niet geplaatst worden. Waarom geen andere notenboom (hazelaar?).*
- Er worden berken geplaatst waar om fruitbomen gevraagd was.*
- Er komen sedumdaken (boven de parkeerplaatsen) waar om ecologisch waardevollere kruidendaken gevraagd was (door omwonenden, ecooloog en politiek).*
- Op de gebouwen zelf komen geen groene daken, hoewel ook de ecooloog dringend heeft gevraagd de mogelijkheid van een groen dak in combinatie met de zonnepanelen te onderzoeken. Ook op de uitbouw aan de achterkant op de voormalige fietsenwinkel-locatie wordt geen groen dak gerealiseerd (zonder zonnepanelen dus bij uitstek een mooie mogelijkheid om te vergroenen). Dit ondanks de wens vanuit de politiek, ecooloog en omwonenden.*
- Kunnen de Delftse stoepjes (verharding) aan de Churchillweg niet beter ingevuld worden met geveltuinnetjes (groen)?*
- Bij de Spelstraat komt niet de bij het stedenbouwkundige plan ingetekende (en beloofde) bomenrij maar verharding t.b.v. parkeerplaatsen (zie politieke vragen). Bij het opstellen van het inrichtings/groenplan mochten bewoners hier (net als over de daken van de gebouwen en de Delftse stoepjes aan de straatzijde Churchillweg) geen opmerkingen over maken.*
- Het is jammer dat de stadsecoloog niet de toegezegde leidende rol heeft gekregen. Die rol is op aangegeven van de gemeente beperkt gebleven tot: "om vanuit het belang van ecologie aanbevelingen te doen tijdens het opstellen van het groenplan, het eindresultaat vanuit het aspect ecologie te beoordelen en daarover advies uit te brengen aan het college". Dit advies ontbreekt bij de stukken.*

Reactie gemeente zienswijze D10

Het voorliggende bestemmingsplan staat het beplanten met andere soorten bomen of gevelbeplanting niet in de weg. Het definitieve ontwerp inrichtingsplan (pag.5 van bijlage 1 bij de regels) is voorwaardelijk gemaakt aan de ontwikkeling via de regels van het bestemmingsplan. De verplichting om de buitenruimte in te richten overeenkomstig het inrichtingsplan wordt daarnaast vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de eigenaar.

Het bijbehorende beplantingsplan is indicatief. De exacte uitwerking, de keuze van het soort beplanting, de aanplant van bomen op de erfgronden tegen de achtertuinen en andere zaken kunnen in overleg tussen de eigenaar en de buurtbewoners indien gewenst verder worden besproken.

D11

Voldoende openbaar groen is cruciaal voor het opvangen van (fijn)stoffen en effecten van klimaatverandering, zoals hittestress en wateroverlast. Doordat dit plan de locatie massief dicht bouwt, zal er op dagen met wind minder verkoeling zijn (nu kan de wind vrij tussen de kappen door) en neemt de temperatuur toe. Daardoor ontstaat hittestress en kan een goed woon- of leefklimaat niet worden gerealiseerd.

Reactie gemeente zienswijze D11:

In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig bebouwd of verhard. De percelen Churchillweg 31-33 en Churchillweg 21-27 hebben nagenoeg geen groen. Ook Spelstraat 2 heeft enkel aan de randen enige begroeiing. Enkel op het perceel Spelstraat 4 en het naast gelegen gemeentelijk perceel komt enige begroeiing in het plangebied terug.

Het inrichtingsplan voor de buitenruimte komt in belangrijke mate tegemoet aan de wens om de buitenruimte verder te vergroenen en hitte stress zoveel mogelijk tegen te gaan. De aanbevelingen die de gemeenteraad en omwonenden hebben gedaan zijn grotendeel overgenomen in het inrichtingsplan voor de buitenruimte:

- Het planten van (grote) bomen;
- Het vergroenen van de gevels;
- Het overkappen van de parkeerplaatsen met een sedumdak;
- Waar mogelijk een groen dak op de gebouwen

Met deze groen inrichting wordt de wateroverlast en hittestress zoveel mogelijk beperkt. Hiermee wordt beter

ingespeeld op klimaatverandering en het voorkomen van extra hittestress en wateroverlast op de locatie. De ruimtelijk relevante onderdelen van het inrichtingsplan zijn opgenomen in de voorschriften en de plankaart van het bestemmingsplan. De overige voorwaarden met betrekking tot het inrichtingsplan worden opgenomen in de privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst met de eigenaar. Indien de gemeente dit nodig acht wordt bij de uitvoering een externe toezichthouder aangesteld.

De zienswijze is geen reden om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

E. Zienswijze e: geluidsoverlast

E1

In de huidige situatie is al regelmatig sprake van geluidsoverlast, doordat de ruimte tussen de woningen aan de Harnjesweg, Spelstraat en Churchillweg fungeert als klankkast. Er is ook regelmatig melding gedaan van geluidsoverlast bij de politie. Met het realiseren van dit plan zal het aantal bewoners op dit kleine oppervlak minimaal verviervoudigen en zal de geluidsoverlast navenant toenemen. Bovendien wordt alles dicht gebouwd en daarmee wordt de akoestiek sterker. Daar is ten onrechte geen nader onderzoek naar gedaan ter voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente op zienwijze e1:

Net als op veel inbreidingslocaties in onze stad lijkt de beoogde nieuwbouw tot een intensivering van het aantal wooneenheden, gebruikers en verkeersbewegingen in de directe omgeving te leiden. Het is mogelijk dat voor een aantal direct aanwonenden er een toename van omgevingsgeluid en een afname van privacy kan plaatsvinden. Om onevenredige inbreuk op de privacy te voorkomen schrijft het burgerlijk wetboek onder andere in artikel 5:50BW voor dat het niet toegestaan is om binnen twee meter van de erf grens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te realiseren die uitzicht geven op naastgelegen erven. In het geval van de herontwikkeling van Churchillweg-Spelstraat wordt hieraan voldaan. Het gebouw aan de Spelstraat is geprojecteerd op tenminste 8,5 meter van de dichtstbij gelegen achtertuinen. De gebouwen aan de Churchillweg staan op nog grotere afstand. Het pand aan de Harnjesweg krijgt een gesloten gevel aan de zijde van de aangrenzende woning.

Voor zover geluid ruimtelijk relevant is, komt het onderzoek naar geluid en akoestiek aan de orde bij het bestemmingsplan. Voor het bouwplan geldt dat het moet voldoen aan het dan geldende bouwbesluit.

Het antwoord op deze vraag is tweeledig:

1. Akoestische onderzoek ten aanzien van de nieuw te realiseren woningen:

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt voldaan, indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object zoals woningen mogelijk maakt binnen de wettelijke geluidszone van een weg of spoorweg. In het kader van het bestemmingsplan behorende bij de herontwikkeling van Churchillweg-Spelstraat plan zal dan ook een akoestisch onderzoek in het kader van Wgh gedaan moeten worden.

2. Akoestisch onderzoek nieuwe woningen richting omgeving:

De nieuwbouw is bestemd voor woonfuncties. Voor bestemmingsplannen die nieuwe woonlocaties mogelijk maken nabij bestaande woningen gelden vanuit wet- en regelgeving geen belemmeringen om woningen naast elkaar te realiseren. In het kader van "leefgeluid" mag dat ook aangenomen worden dat het mogelijk maken van woningen op deze locatie voldoet aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening. Een akoestisch onderzoek naar de effecten van "leefgeluid" vanuit de nieuwbouw op de omgeving is niet vereist of af te dwingen.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt een akoestisch onderzoek conform de wet geluidhinder (zoals onder a. is aangegeven) uitgevoerd.

E2

In de toelichting wordt aangegeven dat het aantal verkeersbewegingen netto niet zal toenemen. Echter een groot deel van de 387 verkeersbewegingen zal gaan plaatsvinden op het parkeerterrein achter de Spelstraat. Voor de direct omwonenden is dit een toename van 0 naar 387 verkeersbewegingen. Vanwege bovengenoemde "klankkast-effect" en het feit dat momenteel op deze plek geen sprake is van verkeersbewegingen, zal dit gaan leiden tot extra geluidsoverlast.

Reactie gemeente op zienwijze e2:

Wij delen de mening van reclamant niet dat er een toename van 0 naar 387 verkeersbewegingen op het

parkeerterrein achter de Spelstraat.

De in de toelichting berekende 387 voertuigen per dag zijn voor de totale ontwikkeling én betreffen zowel bewoners als bezoekers. Op terrein achter Spelstraat 2 en 4 en Churchillweg 21-23 worden 30 van de 49 beoogde parkeerplaatsen gerealiseerd. De nieuwe gebouwen aan de Churchillweg 31-33 en Harnjesweg zijn niet bereikbaar vanaf deze parkeervoorziening. Het is volgens ons dan ook onjuist om het aandeel verkeersbewegingen van deze gebouwen toe te rekenen aan deze ontsluiting. Daarnaast zullen de parkeerplaatsen onder en achter de gebouwen Spelstaat en Churchillweg 21-23 hoofdzakelijk worden gebruikt door de bewoners zelf. Het aandeel vervoersbewegingen dat wordt veroorzaakt door de bezoekers van deze gebouwen zal dan ook beperkt zijn.

Daarnaast willen wij er op wijzen dat in de huidige situatie reeds een parkeerterrein aanwezig is direct achter het perceel van reclamanten. De suggestie dat er in de huidige situatie geen verkeersbeweging achter de percelen van reclamanten zijn delen wij dan ook niet.

Ten aanzien van de aangehaalde geluidsoverlast verwijzen wij naar de beantwoording onder e1. Verder willen we nog meegeven dat van de te realiseren parkeerplaatsen er 15 parkeerplaatsen zullen worden overdekt met een carport en 12 onder het nog te realiseren appartementencomplex aan de Spelstraat worden gerealiseerd. Hiermee wordt het geluid van startende- en weggrijdende auto's en dichtslaande deuren zoveel mogelijk afgeschermd van de omgeving.

Tenslotte wijzen wij er op dat in het huidige bestemmingsplan het is toegestaan om in het plangebied een detailhandelsfunctie te vestigen. Ook deze functies kunnen een geluidseffect op de omgeving (van installaties als warmtepompen en airco's) hebben. Daarnaast is het onder de huidige bestemming niet uitgesloten om op het binnenterrein van de panden te parkeren. Dat dat op dit moment niet gebeurt doet hieraan niet af.

E3

Ook over het geluid van de te installeren warmtepompen en het effect (lage (brom)tonen) daarvan maken cliënten zich zorgen.

Reactie gemeente zienswijze E3

Sinds 1 april 2021 worden nieuwe geluidseisen gesteld aan buiten opgestelde installaties voor zoals warmtepompen en airco's bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Met deze landelijke geluidsnorm worden burens beter beschermd tegen geluid van warmtepompen en wordt de ontwikkeling van stillere warmtepompen bevorderd. Bij het toepassen van dergelijke installaties zal dus altijd voldaan moeten worden aan deze norm. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

We wijzen er op dat in het huidige bestemmingsplan het is toegestaan om in het plangebied onder andere een detailhandelsfunctie te vestigen. Ook deze functie kunnen een geluidseffect op de omgeving (van installaties als warmtepompen en airco's) hebben.

F. Zienswijze f: verkeersveiligheid

F1

Met de plannen moet ruimte worden gemaakt voor 29 fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers. Zoals de plannen nu voorliggen zien cliënten die ruimte gewoonweg niet. De deuren van de huizen aan de Churchillweg komen bijna direct uit op de stoep. Cliënten zijn bang voor situaties zoals die nu bijv. worden gezien op de hoek Churchillweg-Harnjesweg (zie foto) en op de hoek Churchillweg-Spelstraat, waarbij de stoep door de New York Pizza wordt gebruikt om fietsen te parkeren en waarbij voetgangers regelmatig het fietspad op moeten stappen om te kunnen passeren (1 of 2 parkeerplaatsen opofferen voor 29 fietsen en vuilcontainers lijkt dus wat aan de krappe kant), wat gevaarlijke situaties oplevert.

Reactie gemeente op zienwijze f1:

Inrichtingsplan Churchillweg is nog in voorbereiding.

Wij zijn het met reclamant eens dat fietsparkeren in de openbare ruimte een blijvend aandachtspunt in Wageningen is. De betreffende locatie met winkelfuncties waaraan reclamant refereert (hoek Spelstraat/Churchillweg) is gelegen buiten het plangebied. Binnen het plangebied zal de mogelijkheid voor detailhandel, c.q. winkelfuncties verdwijnen. Voorliggende bestemmingsplan heeft daarop geen invloed.

In voorliggend plan is voldoende ruimte om fietsparkeren ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling op een juiste wijze op te lossen. Indien in de praktijk blijkt dat er toch sprake is van parkeeroverlast dan dient daar handhavend tegen opgetreden te worden.

F2

Verder zien cliënten ook een onwenselijke verkeerssituatie ontstaan ter hoogte van de ontsluiting aan de Spelstraat. Om deze ontsluiting mogelijk te maken wordt er openbare grond en groen naar het plan toegerekend. Momenteel is op deze plek sprake van een bomenrij met struweel naast een voetgangerssteeg die intensief wordt gebruikt door de bewoners van de Harnjeshof, Hazekamp en de Harnjesweg om richting het centrum te lopen. Ook komt de brandtrap van de Harnjeshof uit op deze voetgangerssteeg.

Met de realisatie van de ontsluiting zal de veilige voetgangerssteeg verdwijnen en moeten voetgangers (waaronder ouders met kinderen, ouderen met rollator), fietsers en auto's het wegdek delen. Bovendien komt op dit wegdek ook nog eens de brandtrap uit. Zowel de bocht als het grote hoogteverschil versterkt dit tot een zeer onoverzichtelijke situatie. Met de verwachte 387 verkeersbewegingen vrezende cliënten voor de veiligheid van de voetgangers. De (on)veiligheid van de ontsluiting wordt als aandachtspunt benoemd door de CRK. Ook vanuit de gebiedsvisie is de ontsluiting zorgelijk. Daar staat juist "dat onveilige situaties aangepakt" (en dus niet gecreëerd!) "worden" en "De Buurt is een buurt waar voetganger en fietser prioriteit krijgen".

Reactie gemeente zienswijze f2:

Zoals onder e2 reeds opgemerkt zijn wij van mening dat het aantal autobeweging over de in-/uitrit aan de Spelstraat aanzienlijk lager zal zijn dan de door reclamant veronderstelde 387. Het is ons bekend dat het pad langs de Harnjeshof wordt gebruikt door zowel voetgangers als fietsers. Bij de inrichting van de ontsluiting aan de Spelstraat zal dan ook oog zijn voor zowel het verkeer van de ontwikkeling als de reeds aanwezige bewegingen.

Wij delen de mening van reclamant niet dat dit per definitie zal leiden tot gevaarlijke situaties. De verkeersbeweging zijn van dien aard dat een woonerf-constructie (waarbij auto, fiets en wandelaars dezelfde ruimte gebruiken) passend is.

Mede op verzoek van de bewoners van de Harnjesweg is de ontsluiting voor de auto verlegd naar de Spelstraat. Het is helaas niet mogelijk om het bestaande beplanting tussen de Harnjeshof en de nieuwbouw aan de Spelstraat te behouden. Dit komt door de draaicirkel die een personenauto nodig heeft om vanaf de Spelstraat om de nieuwbouw het binnenterrein op te kunnen rijden. Als het bestaande groen blijft staan wordt de draaicirkel te krap en is het parkeerterrein niet bereikbaar voor auto's. Dit ontsluitingsprincipe staat op diverse concept plannen ingetekend en is op deze wijze ook vastgelegd in het vastgestelde stedenbouwkundige plan.

In de nieuwe situatie blijft het mogelijk om vanaf de achtertuinen van de Harnjesweg over de nieuw aan te leggen inrit naar de Spelstraat te lopen, zoals nu ook het geval is. De klinkerbestrating krijgt het karakter van een erfinrichting en ligt nagenoeg op dezelfde hoogte als het huidige openbare voetpad. De looproute voor voetgangers wordt verbijzonderd door het aanbrengen van een afwijkend bestratingspatroon en/of ander kleur klinkers. Dit wordt technisch uitgewerkt. De strook openbare grond langs de Harnjeshof blijft in eigendom van de gemeente, zodat de openbaarheid van de voetgangersverbinding duurzaam in stand blijft.

G. Zienswijze g: kwaliteit woningen

G1

Cliënten hebben grote twijfels bij de kwaliteit van de woningen die worden gerealiseerd. Uit de analyse van het WAC komt ook naar voren dat de woningen relatief klein zijn voor starters. De oppervlakte van de woningen zijn niet veel groter dan een studentenkamer. Daarmee is de verwachting groot dat deze woningen gebruikt gaan worden door studenten en niet gebruikt worden door de beoogde doelgroep.

Zo zijn de gangen veel te smal waardoor bewoners of bezoekers met rollators elkaar niet kunnen passeren. De kleine woningen zijn kleiner dan menig tiny house; er is geen ruimte voor een koelkast in de keuken, er is geen plek voor een kapstok, de slaapkamer is zo groot als een tweepersoonsbed waardoor het lastig opmaken is en er geen plek voor kastruimte is. Daarmee is er geen sprake van een aanvaardbaar woonklimaat.

Reactie gemeente zienswijze G1:

De gemeenteraad heeft kennis genomen van het advies van het WAC. Daarnaast hebben omwonenden voldoende gelegenheid gehad om hun bezwaren en zorgen te uiten bij de behandeling van het stedenbouwkundig plan. De raad heeft met deze kennis op 1 juni 2021 besloten om het stedenbouwkundige plan vast te stellen. Dit plan vormt de basis van voorliggend bestemmingsplan..

De woonoppervlakte voor zowel de tweekamer appartementen (31-40 m² GVO) als de driekamer appartementen (65-68m² GVO) past binnen de door de gemeente vastgestelde doelgroepenverordening. De twee kamer appartementen zijn bedoelt voor starters bijvoorbeeld alleenstaanden, samenwonenden en niet voor gezinnen. Bij een aantal appartementen met kleine slaapkamers wordt in de bouwvergunningfase onderzocht of aanpassingen op dit punt mogelijk zijn. Het gebouw aan de Spelstraat en de hoek Spelstraat-Churchillweg krijgen een lift over twee verdiepingen vanaf maaiveld zodat de woningen zonder trappen bereikt kunnen worden.

De eigenaar heeft de opmerkingen van het WAC besproken met de architect en het technisch advies bureau 'GAAV' uit Apeldoorn. De ontwikkelaar is vervolgens in overleg gegaan met het WAC over de indeling en plattegronden van de woningen, zoals is toegezegd door de wethouders bij de behandeling van het stedenbouwkundig plan in de raad.

In de anterieure overeenkomst AC2 wordt vastgelegd dat 30% van de woningen bestemd is voor sociale huur woningen en 30% voor middel dure huurwoningen met de verplichting om deze langdurig in stand te houden inclusief een boetebeding.

Het college van B&W is samen met de ontwikkelaar van mening dat er dringend behoefte is aan dit type woningen gelet op de enorme vraag naar goedkope woningen in Wageningen.

G2

Ook is er twijfel of de souterrainwoningen (onder maaiveld en in de slagschaduw van het gebouw, dus nooit rechtstreeks daglicht) leefbaar zijn.

Reactie gemeente zienswijzeG2:

In het bouwbesluit staan harde eisen voor de daglichttoetreding in woningen. Voor woningen geldt dat de (equivalente) daglichtoppervlakte niet kleiner mag zijn dan 10% van de vloeroppervlakte van dat verblijfsgebied (artikel 3.134 Bouwbesluit). Voor een verblijfsruimte in een woning geldt verder de eis dat de equivalente daglicht oppervlakte minimaal 0,5 m² moet bedragen. De nieuw te realiseren woningen dienen hieraan te voldoen.

Daglichttoetreding is echter niet hetzelfde als bezonning. Bij daglichttoetreding gaat het om daglicht in de woning. Bij bezonning gaat het om zonlicht in de tuin, openbare ruimte of op de gevel. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Door TNO zijn wel normen opgesteld die door veel gemeenten worden gehanteerd.

TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden overigens alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen en gelden daarom niet voor Noordgevels aangezien deze nooit direct zonlicht krijgen.

De zienswijze is geen reden om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

H. Zienswijze h: fijnstof

Fijnstof is een zorgpunt, nu er 387 verkeersbewegingen per dag langs de achtertuinen zullen ontstaan. Daar is ten onrechte geen nader onderzoek naar gedaan.

Reactie zienswijze h:

In §4.1.2 'Lucht' in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd wat de effecten van het bestemmingsplan zijn op de luchtkwaliteit. Naast stikstof NO₂ is daarbij ook aan fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5} getoetst. Het voornemen draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee voldoet het plan dan ook aan wet- en regelgeving ten aanzien van dit aspect. Reclamant geeft niet aan waarom hij van mening is dat deze conclusie onjuist zou zijn.

Verder willen wij er op wijzen dat het genoemd aantal verkeersbeweging van 387 motorvoertuigen /dag de verkeersgeneratie voor het gehele plan betreft. Dit bestaat uit alle (auto)verkeer dat als gevolg van de 90 appartementen zal ontstaan. Dat is naast het verkeer van de bewoners, onder andere ook dat van bezoekers, leveranciers en postbestellers et cetera. Een aanzienlijk deel van dit verkeer vindt, net als in de huidige situatie alleen plaats op de bestaande wegen. Alleen de bewoners van het nieuwe pand aan de Spelstraat en het zuidelijke wooncomplex aan de Churchillweg zullen gebruik maken van het binnenterrein. De aanname dat al deze verkeerbeweging van en naar het binnenterrein zullen gaan is onzes inziens dan ook onjuist.

I. Zienswijze i: privacy

I1

In bijlage 1 (stedenbouwkundige toelichting) wordt op pagina 13 en 14 betoogd dat de privacy van de omwonenden zal verbeteren met dit plan. Omwonenden hebben al eerder in het proces meerdere malen dringend aangegeven dat deze redenering en de situatie zoals die wordt geschetst niet klopt. Twee voorbeelden:

» Op blz. 14 staat de volgende alinea: "Ter hoogte van de locatie Spelstraat is het huidige woongebouw met studentenwoningen direct op de erfgrens gelegen en in de nieuwe situatie staat de bebouwing op circa 38 meter tot de woning en circa 8 meter tot de tuingrens. Dit woongebouw is reeds voorzien van ramen en zou theoretisch ook kunnen worden vervangen voor een nieuw woongebouw." De bovenstaande bewering is onjuist. Het gaat hier niet om een woongebouw maar om een schuur. De bebouwing was illegaal en is inmiddels door handhaving van de gemeente beëindigd.

» Op de foto's van de bestaande situatie (zie zienswijze reclamant, p. 10) wordt het dak van de schuur met rood omzoomd, de indruk wordt gewekt dat dit dak van invloed is op de privacy van omwonenden. Ook deze informatie is onjuist. In de bestaande situatie is vanuit deze hoek volledige privacy. Reclamant verwijst naar de foto in de zienswijze: huidige situatie gezien vanaf Harnjesweg 34. Het hoeft geen betoog dat de privacy door dit plan zwaar aangetast zal worden.

Reactie gemeente zienswijze i1:

Net als op veel inbreidingslocaties in onze stad lijkt de beoogde nieuwbouw tot een intensivering van het aantal wooneenheden, gebruikers en verkeersbewegingen in de directe omgeving te leiden. Het is mogelijk dat voor een aantal direct aanwonenden er een toename van omgevingsgeluid en een afname van privacy kan plaatsvinden. Om onevenredige inbreuk op de privacy te voorkomen schrijft het burgerlijk wetboek onder andere in artikel 5:50BW voor dat het niet toegestaan is om binnen twee meter van de erfgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te realiseren die uitzicht geven op naastgelegen erven. In het geval van de herontwikkeling van Churchillweg-Spelstraat wordt hieraan voldaan. Het gebouw aan de Spelstraat is geprojecteerd op tenminste 8,5 meter van de dichtstbij gelegen achtertuinen. De gebouwen aan de Churchillweg staan op nog grotere afstand. Het pand aan de Harnjesweg krijgt een gesloten gevel aan de zijde van de aangrenzende woning.

De door reclamant aangehaalde tekst uit bijlage 1 betreft een bijlage bij het stedenbouwkundige plan waarmee de gemeenteraad reeds heeft ingestemd. Hoewel de tekst inderdaad niet geheel juist verwoord is, is dit voor de gemeenteraad niet doorslaggevend geweest om in te stemmen met het stedenbouwkundige plan. Het aspect privacy is (in bredere zin dat het onderdeel waarop reclamant wijst) uitdrukkelijk meegewogen tijdens de behandeling door de raad. De raad heeft aangegeven de zorgen van omwonende te begrijpen maar heeft meer belang gegeven aan het realiseren van nieuwe woningen op deze locatie.

De zienswijze is geen reden om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

I2

Naast het optisch verlies van privacy (waar er nu vrijwel geen inkijk is, kijken er straks vier hoog appartementen, met balkons uit op de tuinen) zal er ook auditief verlies van privacy zijn; gesprekken vanuit balkons en tuinen zullen hoorbaar zijn, zeker omdat de akoestiek door het volledig dichtbouwen zal toenemen, waarmee ook de geluidsoverlast zal toenemen.

Reactie gemeente zienswijze i2:

Voor zover geluid ruimtelijk relevant is, komt het onderzoek naar geluid en akoestiek aan de orde bij het bestemmingsplan. Voor het bouwplan geldt dat het moet voldoen aan het dan geldende bouwbesluit.

Het antwoord op deze vraag is tweeledig:

1. Akoestische onderzoek ten aanzien van de nieuw te realiseren woningen:

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt voldaan, indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object zoals woningen mogelijk maakt binnen de wettelijke geluidzone van een weg of spoorweg. In het kader van het bestemmingsplan behorende bij de herontwikkeling van Churchillweg-Spelstraat plan zal dan ook een akoestisch onderzoek in het kader van Wgh gedaan moeten worden.

2. Akoestisch onderzoek nieuwe woningen richting omgeving:

De nieuwbouw is bestemd voor woonfuncties. Bij woningen is er geen sprake van een inrichting ingevolge de Wet milieubeheer, waardoor een akoestisch onderzoek naar de effecten van de nieuwbouw op de omgeving niet vereist of af te dwingen is.

Er is daarom in dit kader geen akoestisch onderzoek uitgevoerd naar overlast door “woongeluid”. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt een akoestisch onderzoek conform de wet geluidhinder (zoals onder a. is aangegeven) uitgevoerd.

13

Het geplande groen (niet wintergroen) zal deze enorme aantasting van de privacy maar deels opvangen. Ook dit geeft weer aan dat het plan te massaal is; met (in de breedte) een enkele woonlaag, met alleen balkons aan de straatzijde en niet naar het binnenterrein gericht zou deze enorme aantasting fors minder worden.

Reactie gemeente zienswijze i3:

De afstand van het bouwvlak van het te realiseren appartementencomplex aan de Spelstraat tot aan de erfgrans van reclamanten is tenminste 18.00 meter. De afstand van het bouwvlak tot aan de achtergevel van de woningen van reclamanten is ruim 30.00 meter. De afstand van het bouwvlak van het zuidelijke pand aan de Churchillweg tot aan de tuinen van reclamant is tenminste 30.00 meter. Tezamen met de voorwaardelijk gestelde opgaande groene beplanting is hiermee voldoende geborgd dat er geen direct zicht is in de tuinen en zeker in de woningen van reclamanten. Wij delen de mening van reclamanten dan ook niet dat er sprake is van een enorme aantasting van de privacy.

12

J. Zienswijze j: schaduwhinder

De toename van de beschaduwing tast het woongenot aan en veroorzaakt schade aan de beplanting. Cliënten vinden dat de gemeente vooraf onderzoek moet doen naar te ontstane schaduwhinder als gevolg van de toename in beschaduwing. En het plan moet aanpassen om deze hinder zoveel mogelijk te voorkomen.

Reactie gemeente zienswijze j:

In bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan is de schaduwwerking van het voorgenomen stedenbouwkundige plan opgenomen. In de verschillende verbeeldingen is terug te zien hoe de bezonning van de omliggende percelen is wanneer het voorgenomen bouwplan is gerealiseerd. Uit de analyse blijkt dat er geen onevenredige extra schaduwwerking op de omliggende woningen ontstaat als gevolg van het plan.

K. Zienswijze k: lichthinder

Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënten. Lichthinder is slecht voor de gezondheid. Negatieve effecten van lichthinder zijn verder: ontregeling van de natuur, energieverstoring en verstoring van het nachtelijk landschap. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.

Reactie gemeente zienswijze k:

Wij delen de mening van reclamant dat lichthinder negatieve effecten kan hebben op de (natuurlijk) omgeving en kan leiden tot verstoring van het nachtelijk landschap. In voorliggend geval gaat het echter om een binnenstedelijke ontwikkeling, waarbij enige hinder van licht niet is uit te sluiten. Ook in de huidige situatie of een situatie die past binnen de reikwijdte van de huidige bestemming is de kans op enige lichthinder aanwezig. Wij zien geen reden om aan te nemen dat met de wijziging van de bestemming en voorgenomen bouwplan er onevenredig veel meer kans is op lichthinder voor omwonenden.

Wel zullen wij waar nodig afspraken maken met de ontwikkelaar waarin de verlichting in de buitenruimte een laag ophangpunt krijgt, de armaturen zijn naar beneden gericht en de verlichting wordt voorzien van bewegingsmelders. De lichtmasten zijn maximaal 2,60 hoog. Bij de technische uitwerking komt aan de orde hoeveel armaturen, van welk type, waar moeten komen. Het is aan de ontwikkelaar om te bepalen hoe de verlichting (merk en armatuur) er uit ziet. Dit is vastgelegd in het inrichtingsplannen en wordt als verplichting in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar vastgelegd.

L. Zienswijze I: Exploitatiekosten/winst van de ontwikkelaar

L1

In alle voor besluitvorming relevante uitgangspunten zijn de exploitatiekosten van de projectontwikkelaar nimmer vastgelegd als gemeentelijk toetsingskader. Aan omwonenden is meermaals verzekerd (zie ook correspondentie) dat dit ook geen mee te wegen criterium is in de toetsing van het plan. Het plan moet voldoen aan de gebiedsvisie, de ruimtelijke uitgangspunten die door de gemeenteraad zijn vastgesteld en alle andere gemeentelijke beleidsplannen (groenbeleidsplan, parkeernota, doelgroepenverordening enz.).

Desondanks is bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de exploitatieberekening een belangrijk argument geweest. Gemeente heeft laten weten dat het plan met deze massa gerealiseerd moest worden, omdat het anders voor de ontwikkelaar financieel niet haalbaar zou zijn (dit was ook doorgerekend; zie politieke vragen), en anders dreigde de ontwikkelaar zich terug te trekken.

Reactie gemeente zienswijze L1:

De ontwikkelaar heeft ons verzocht om planologische medewerking aan voorliggend plan met dit woningbouwprogramma. Zoals beschreven in de toelichting voldoet dit voornemen aan de beleidskaders die de gemeente heeft gesteld. Aangezien de gemeente geen grondeigenaar is, kunnen wij geen andere eisen stellen aan de ontwikkeling dan die in ons (woon)beleid is opgenomen. Het stedenbouwkundige plan en het woningbouwprogramma zijn op 1 juni 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Om zelf een beeld te krijgen bij de haalbaarheid hebben wij, op basis van zelf gekozen uitgangspunten en aannames in 2020 op hoofdlijnen een financiële doorrekening gemaakt gebaseerd op het plan dat toen was ontwikkeld. De uitkomst was destijds dat dit plan financieel nog net haalbaar was.

L2

De financiële berekening, die omwonenden hebben ontvangen na een WOB-verzoek, is echter zo mager dat dit nauwelijks als verantwoording voor zo'n doorslaggevend argument gebruikt kan worden.

Reactie gemeente zienswijze L2:

Het definitieve stedenbouwkundig plan van februari 2021 hebben wij niet opnieuw door laten rekenen, omdat de eigenaar heeft aangegeven dat het stedenbouwkundige plan economisch haalbaar en uitvoerbaar is. In de anterieure overeenkomst AC2 worden afspraken gemaakt over plankosten, mogelijke planschade et cetera. In kader van de Wro is het niet verplicht om als gemeente zelf een exploitatieberekening te maken, zolang er geen aanleiding is om te veronderstellen dat een plan economisch niet haalbaar of uitvoerbaar is.

L3

De beoogde winst op dit project wordt nu gerealiseerd ten koste van de leefbaarheid van de woonomgeving in de Buurt en gaat daarbij letterlijk over grenzen heen. Een niet onaanzienlijk deel van de te bouwen woningen, ruim 40, is inmiddels al doorverkocht aan een belegger. Het is niet fair om de nadelen en schaduwzijde van een (te dure) investering en de winst die daarop gemaakt moet worden, willens en wetens volledig af te wentelen op de omwonenden.

Reactie gemeente zienswijze L3:

Wij delen de mening van reclamant niet dat het project wordt gerealiseerd ten koste van de leefbaarheid in de Buurt. In Wageningen is een forse vraag naar sociale huurwoningen, middel dure huurwoningen en goedkope koopwoningen voor starters en senioren. Dit bouwplan komt voor een belangrijk deel tegemoet aan deze specifieke doelgroepen. De nieuwbouw geeft samen met andere ruimtelijke plannen die zijn opgenomen in de gebiedsvisie Olympiaplein e.o. een impuls aan de Buurt. De nieuwbouw draagt naar onze mening juist bij aan het vergroten van de leefbaarheid in dit deel van de stad.

De zienswijze is geen reden om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

M. Zienswijze m: participatieproces slecht verlopen

Er zijn twee trajecten geweest; één traject t.a.v. het stedenbouwkundig plan en één t.a.v. het inrichtingsplan. Beide trajecten zijn niet goed verlopen. Dat heeft niet aan de inzet van omwonenden gelegen: omwonenden waren goed georganiseerd, hadden een centraal aanspreekpunt en hebben na elke avond en bij elke andere mogelijkheid tot inbreng (bijv. CRK, raad) goed onderbouwde, overzichtelijke, constructieve en unanieme(!) reacties gegeven.

Aan de andere kant was er geen regie van de gemeente waardoor de rol van de ontwikkelaar (onder de druk om er de stekker uit te trekken) te bepalend werd terwijl het de verantwoordelijkheid van de gemeente is om een zorgvuldig plan op te stellen en voor te leggen, en niet van een commerciële ontwikkelaar. Voor alle knelpunten (zoals niet betrouwbare informatievoorziening, willekeurig uitnodigingsbeleid, besloten zittingen, moeilijkheden om relevante CRK-zittingen te volgen, geen reacties/beantwoording van vragen van gemeente, niet tegemoet komen aan de vraag om een onafhankelijk voorzitter en verslaglegging enz. enz.) verwijzen we naar de vele (schriftelijke) reacties die omwonenden aan gemeente en ontwikkelaar hebben gegeven.

Omdat het participatieproces voor de omwonenden zeer frustrerend was, zal ik daar in de onderstaande tekst uitgebreid op reflecteren.

M1

Participatie Stedenbouwkundig plan:

Tijdens dit traject was er voornamelijk maar één groot bezwaar van omwonenden; de massa van het enorme grote bouwvolume; de meeste andere bezwaren waren een afgeleide daarvan. Het bouwvolume maakt het onmogelijk om binnen de kaders van leefbaarheid, visies, parkeren, groen enz. enz. te blijven. De impact op de directe omgeving en de wijk is daarmee te groot. Het is tekenend voor het participatieproces dat aan dit ene voornaamste bezwaar nooit tegemoet is gekomen. Sterker nog; het bouwvolume is tijdens het participatieproces zelfs significant toegenomen (zie de politieke vragen die hierover gesteld zijn).

Reactie gemeente zienswijze M1:

Ondanks dat het participatieproces volgens de bewoners niet goed gelopen is hebben zij alle mogelijkheden en ruimte gekregen om hun bezwaren kenbaar te maken. Het standpunt van de buurt hebben wij ook transparant verwoord in het raadsvoorstel. Met deze kennis heeft de gemeenteraad op 1 juni 2021 een belangenafweging gemaakt en besloten om het stedenbouwkundig plan vast te stellen.

M3

Na vragen van omwonenden is op een gegeven moment door de ontwikkelaar de trede "raadplegen" van de participatieladder aan dit proces gegeven. In de praktijk heeft het proces de laagste trede van de ladder, "informereren", niet gehaald.

Reactie gemeente zienwijze M3:

Wij delen uw mening op dit punt niet. Het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan is een fors aantal punten aangepast naar aanleiding van de participatiebijeenkomsten met de buurt. De belangrijkste aanpassingen staan opgesomd in het raadsvoorstel bij het 'Stedenbouwkundig plan Churchillweg-Spelstraat' d.d. 1 juni 2021.

M4

Omwonenden zijn meerdere malen uitgenodigd voor "participatie" avonden. Ondanks beloftes van ontwikkelaar én gemeente om informatie over de plannen en de evt. wijzigingen voorafgaand aan te leveren, werd die informatie nooit van te voren gedeeld. Hierdoor konden omwonenden zich niet goed voorbereiden en werden gedwongen ad hoe te reageren op beperkte en soms suggestieve informatie.

Reactie gemeente zienwijze M4:

Ondanks dat het participatieproces volgens de bewoners niet goed gelopen is hebben zij alle mogelijkheden en ruimte gekregen om hun bezwaren kenbaar te maken. Het standpunt van de buurt hebben wij ook transparant verwoord in het raadsvoorstel. Met deze kennis heeft de gemeenteraad op 1 juni 2021 een belangenafweging gemaakt en besloten om het stedenbouwkundig plan vast te stellen.

M5

De benoemde aanpassingen aan het stedenbouwkundige plan, zoals beschreven in paragraaf 6.2 van de toelichting zijn nooit aan de omwonenden voorgelegd, maar achter gesloten deuren tot stand gekomen. Een kort overzicht van dat proces:

Op de informatieavond in november 2020 is er een definitief stedenbouwkundig plan gepresenteerd (zie bijlage B van de politieke stukken). Rondom deze tijd heeft de ontwikkelaar de omwonenden benaderd en op verzoek van de gemeente verzocht om met de omwonenden in gesprek te gaan over een andere invulling van het plan, zonder kaders. Doelstelling was "...om eerst eens vrij te kijken wat nu wel passend zou zijn als massa op deze plek". Omwonenden geven aan dat ze huiverig zijn om kaders (parkeernorm, gebiedsvisie, groenplan, woonprogramma) te laten vervallen maar best in gesprek te willen gaan. Het loopt op een mislukking uit; het idee van vrij denken is verworden tot een vaststaand voorstel met een (kleine) aanpassing van het definitieve plan in ruil voor het laten vervallen van kaders. Omdat de ontwikkelaar de aanpassing alleen beschrijft, wordt gevraagd om dit op papier te zetten en te mailen. Dit is nooit gebeurd. Omwonenden hebben toen veel kosten gemaakt door zelf een onafhankelijk architect in te schakelen en de definitieve plannen te laten uittekenen/visualiseren vanuit hun achtertuin, alsmede een bezonningsstudie te laten maken. Zo konden ze een objectieve indruk krijgen welke impact het definitieve plan nu had op hun leefomgeving. De voorgestelde wijziging van het ontwikkelteam hebben ze daarbij ook bijzonder serieus genomen door ook daarvan een visualisatie uit te laten werken. Mede op basis daarvan hebben omwonenden het voorstel uiteindelijk afgewezen, de aanpassingen waren te gering om daarvoor kaders te laten vervallen (zie brief van omwonenden naar gemeente en ontwikkelaar).

In januari 2021 werd ter kennisgeving een beperkt groepje omwonenden geïnformeerd, dat het plan significant gewijzigd was tot het huidige plan dat nu voorligt. Dit zijn de wijzigingen die benoemd worden in paragraaf 6.2. Dit met de argumentatie dat het nieuwe plan beter aan hun wensen voldeed. Het plan is echter zonder medeweten van omwonenden achter de schermen uitgewerkt (waarbij de raadsadoptanten wel op de hoogte werden gesteld). Het plan is vervolgens aan de CRK voorgelegd in een besloten zitting waar, hoewel CRK-vergaderingen in principe openbaar zijn, de omwonenden niet bij mochten zijn, waarover cliënten een mailwisseling kunnen overleggen. Na ophef werd deze CRKzitting nogmaals over gedaan en mocht de Buurt zelfs inspreken. Maar het besluit was al genomen en het proces was al verder in gang gezet. Het was dus een zitting voor de bühne.

Reactie gemeente zienwijze M5:

Ondanks dat het participatieproces volgens de bewoners niet goed gelopen is hebben zij alle mogelijkheden en ruimte gekregen om hun bezwaren kenbaar te maken. Het standpunt van de buurt hebben wij ook transparant verwoord in het raadsvoorstel. Met deze kennis heeft de gemeenteraad op 1 juni 2021 een belangenafweging gemaakt en besloten om het stedenbouwkundig plan vast te stellen.

M6

Omwonenden hebben de gemeente gevraagd de kosten voor de visualisatie van de "verouderde" plannen, die ze, door het handelen van de gemeente nu nodeloos gemaakt hadden, te vergoeden, dit is geweigerd. Het alsnog vergoeden van de kosten die gemaakt zijn is niet meer dan redelijk.

Reactie gemeente zienswijze M6:

Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. De buurt heeft op eigen initiatief zonder overleg vooraf met de gemeente een extern adviesbureau ingehuurd voor het maken van een visualisatie. Wij hebben al eerder aangegeven deze kosten om die reden niet te vergoeden. Dit standpunt is niet gewijzigd.

M7

Een volgend bewijs dat de plannen los van de inbreng van omwonenden zijn ontwikkeld bleek tijdens de raadsbehandeling. Na elke "participatie" avond hebben omwonenden binnen korte tijd een unanieme, schriftelijke reactie op de voorliggende plannen gegeven, naar ontwikkelaar, gemeenteambtenaar en de wethouder. Bij de raadsbehandeling bleken zowel de ontwikkelaar, gemeenteambtenaar als de wethouder al deze inbreng "kwijt" te zijn. Alle inbreng (avonden serieus werk) was dus verdwenen en voor niets geweest, laat staan dat er aangetoond kon worden hoe en op welke manier hun inbreng verwerkt was in het plan (de ontwikkelaar moest immers "draagvlak zoeken bij omwonenden"). De gemeenteambtenaar heeft na opmerkingen hierover (zie politieke vragen) bij omwonenden achteraf via de mail de inbreng nog weer opgevraagd om de ontbrekende informatie voor het dossier aan te kunnen vullen. Dat inbreng achteraf wordt toegevoegd, bewijst wel dat die vooraf nooit is meegenomen.

Reactie gemeente zienswijze M7:

Wij delen uw mening op dit punt niet. De relevante aanpassingen op het stedenbouwkundig plan staan opgesomd in het raadsvoorstel behorend bij het 'Stedenbouwkundig plan Churchillweg-Spelstraat' d.d. 1 juni 2021.

M8

In paragraaf 6.2. wordt gesteld: "De gemeenteraad van Wageningen heeft bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden nadrukkelijk betrokken bij de afweging of in dit plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening." Voor de vaststelling van het stedenbouwkundig plan bleek er al ongeveer een jaar van te voren een meerderheid voor dit plan behaald te zijn met behulp van raadsadoptanten. Dat er raadsadoptanten specifiek bij dit plan waren betrokken was niet bekend, formeel heeft daar ook nooit een besluit aan ten grondslag gelegen (zie antwoord op politieke vragen). Op het moment dat omwonenden er (bij toeval) achter kwamen dat er sprake was van raadsadoptanten hebben zij direct contact gezocht; er werd door de raadsadoptanten geweigerd om op deze uitnodiging in te gaan. De uitspraak dat de raad (als geheel) nadrukkelijk betrokken is geweest bij de kritiek van omwonenden lijkt dan ook (op positieve uitzonderingen na) niet echt gerechtvaardigd, (zie ook Harnaskrant 9)

Reactie gemeente zienswijze M8:

Wij delen uw mening op dit punt niet. Het is niet gebruikelijk dat de raad in zijn geheel betrokken is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Een aantal raadsleden hebben op verschillende momenten en in wisselende samenstelling aanwezig geweest bij de participatiebijeenkomsten en op een informatiebijeenkomst met de buurtbewoners in november 2020.

M9

Participatie Inrichtingsplan:

Bij de behandeling van het stedenbouwkundig plan is toegezegd dat er een participatieproces zou komen van omwonenden m.b.t. het inrichtingsplan en dat de gemeente daar de regie bij in handen zou nemen. Voorliggende processuggesties waren daarbij: "Om in de komende maand een helder, gedragen, participatieplan door de ontwikkelaar neer te laten leggen, waarin er een actieve bijdrage van de omwonenden wordt geborgd ". En: "De rol van omwonenden tijdens het vervolgtraject te versterken door actief de bewoners te begeleiden en ondersteunen".

Tijdens het proces werd al duidelijk dat de omwonenden niet mochten participeren op het inrichtingsplan, maar alleen op het groenplan. Het groenplan werd daarbij ook nog eens nadrukkelijk afgebakend tot alleen de binnenruimte, waarbij bijv. de straatzijdjes (o.a. Harnjesweg, Spelstraat) en de daken van de gebouwen buiten beschouwing gelaten moesten worden.

Reactie gemeente zienswijze M9:

Wij delen uw mening op dit punt niet. De kaders en uitgangspunten voor het inrichtingsplan zijn overgenomen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan en de ingediende moties met uitzondering van uitgangspunt 7. Te weten: 'Het inrichtingsplan voor de buitenruimte moet, zowel technisch haalbaar als financieel betaalbaar zijn.

M10

In tegenstelling tot wat in paragraaf 2.2.4 wordt beweerd is het groenplan voor de ontwikkeling niet opgesteld in samenspraak met bewoners. Er is een voorlopig plan, opgesteld door MTD, voorgelegd aan de omwonenden. Omwonenden hebben hierop uitgebreide inbreng, vragen, opmerkingen en reacties gegeven. Dit heeft echter geen verschil gemaakt; het definitieve plan week in niets af van het voorlopige plan.

Reactie gemeente zienswijze M10:

Wij delen uw mening op dit punt niet. Een groot deel van de wensen van de bewoners en de stadsecoloog zijn opgenomen in het inrichtingsplan. De inrichting van buitenruimte aan de Churchillweg is niet meegenomen omdat gelijktijdig het planproces voor de inrichting van de fietsstraat Churchillweg bezig was.

Twee belangrijke wensen vanuit de bewoners zijn niet overgenomen in het definitieve inrichtingsplan:

1. Het handhaven van het bestaande openbare voetpad en de beplanting langs de Harnjeshof.
Handhaven van het bestaande voetpad betekent dat het bouwblok aan de Spelstraat ingekort moet, omdat de auto anders niet om de nieuwbouw naar het binnenterrein kan rijden. Omdat dit voorstel niet past binnen het vastgestelde stedenbouwkundig plan hebben we dit niet overgenomen in het inrichtingsplan.
2. Het overkappen van het gehele binnenterrein in de vorm van een parkeerdek die doorloopt tegen de achtergevel van de nieuwbouw inclusief een gronddek van circa 0.80 meter voor het aanplanten van bomen en struiken. De aanleg van een dergelijke overkapping inclusief gronddek vraagt om een dusdanige zware constructie met kolommen dat een aantal parkeerplaatsen in dat geval niet meer bruikbaar zijn vanwege de beperkte ruimte die resteert om in de parkeervakken te draaien. Daarnaast vergt deze oplossing een enorme investering. Het voorstel om alleen de parkeervakken te overkappen met een carport en een groen dak is wel opgenomen in het definitieve inrichtingsplan.

M11

Dit was reden voor omwonenden om het participatieproces op deze manier niet meer verder te vervolgen. U bent daarover al uitgebreid geïnformeerd door middel van een brief van omwonenden waarin 4 knelpunten worden benoemd die omwonenden eerst opgelost wilden zien voordat zij "weer van harte bereid waren om aan te schuiven" (kaders worden onduidelijk toegepast, de gemeente houdt zich niet aan gemaakte afspraken, er is sprake van onjuiste, onvolledige en soms suggestieve informatie, maar bovenal; inbreng van omwonenden wordt niet serieus meegenomen). Schriftelijk heeft de gemeente laten weten dat ze "het te ver vind gaan" om hier inhoudelijk op te reageren, waarmee een goed vervolg van het participatieproces onmogelijk werd gemaakt.

Reactie gemeente zienwijze M11:

Wij delen uw mening op dit punt niet. De buurt heeft destijds zelf besloten om het participatieproces af te breken hetgeen wij betreuren. Dit hebben wij ook schriftelijk kenbaar gemaakt aan het buurtcomité Harnas.

M12

De wijze waarop beide trajecten zijn verlopen zoals hier boven beschreven maakt duidelijk dat aan het criterium dat "de ontwikkelaar in overleg treedt met de omgeving en draagvlak zoekt voor zijn initiatief" niet is voldaan.

Reactie gemeente zienwijze M12

Wij delen uw mening op dit punt niet.

M13

Uit onze ervaring gedurende het participatieproces en de informatie die is opgevraagd d.m.v. WOB verzoeken kunnen we constateren dat het plan niet getoetst is op de voorwaarden uit het principebesluit, de vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten en gemeentelijke beleidsstukken. Het plan is niet ontwikkeld met deze kaders als uitgangspunt, maar er is achteraf toe geredeneerd naar de kaders om het plan te kunnen verantwoorden.

Reactie gemeente zienwijze M13:

Wij delen uw mening niet. Ondanks dat het participatieproces volgens de bewoners niet goed gelopen is hebben zij alle mogelijkheden en ruimte gekregen om hun bezwaren kenbaar te maken. Dit hebben wij ook transparant verwoord in het raadsvoorstel. Met deze kennis heeft de gemeenteraad op 1 juni 2021 besloten om het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen vast te stellen.

M14

Reflectie Principebesluit

In paragraaf 2.2.1. wordt t a v. het principebesluit alleen benoemd dat de gemeentelijke parkeernorm een toetsingskader is. In dit besluit zijn echter meer voorwaarden bepaald:

“Reeds tijdens uw vergadering van 20 december 2016 heeft u uitgesproken medewerking te willen verlenen onder de volgende voorwaarden:

- a. de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geeft een positief advies over het nog uit te werken plan;
- b. bij nieuwbouw houdt men rekening met de molenbiotoop;
- c. er moet voldaan worden aan de parkeernormen nota;
- d. de bestaande infrastructurele vernauwing van de Churchillweg op te geven aan de gemeente, zodat hier de infrastructuur kan verbeteren;
- e. het plan energieneutraal wordt uitgevoerd, dit vooruitlopend op de wettelijke verplichting in 2018;
- f. het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de woonvisie, namelijk een gedifferentieerd programma, met voor wat betreft doelgroepen en woonprogramma, zijnde tweekamerappartementen ten behoeve van phders of starters (paragraaf 4.2) en driekamerappartementen ten behoeve van senioren en statushouders (beiden paragraaf 3.3);
- g. de indeling van de woningen is zodanig dat flexibel kan worden ingespeeld op toekomstige vraag;
- h. het plan wordt niet bestemd voor Short Stay, conform paragraaf 4.4 van de woonvisie. Het ontbreekt momenteel namelijk aan behoefte aan dit segment;
- i. de ontwikkelaar in overleg treedt met de omgeving en draagvlak zoekt voor zijn initiatief.”

Bij een aantal van deze voorwaarden de volgende reflectie:

Ten aanzien van voorwaarde a

1. Het plan is gedurende het proces meerdere keren aan de CRK voorgelegd waarbij de plannen meerdere keren zijn afgewezen, met name omdat de massa te groot was, De voorgelegde plannen waren allemaal zogenaamde “waterbedplannen” waarbij er alleen met massa geschoven is maar de massa nooit is verminderd. Integendeel; uit gestelde politieke vragen is inmiddels duidelijk dat de massa gedurende het proces ook nog eens is toegenomen. Zonder significante wijzigingen en/of vermindering van massa van het plan is het (na zo’n 7 afwijzingen) echter met een onnavolgbare draai toch “ineens” tot een goedkeuring gekomen.
2. Uit informatie verkregen uit WOB-verzoeken blijkt dat rond die tijd achter de schermen, door wethouder en ambtenaar, in overleg met raadsadoptanten, druk is uitgeoefend op de CRK om tot een positief advies te komen. De CRK heeft als gevolg daarvan in een besloten vergadering met de ontwikkelaar om tafel gezeten om samen aan het plan te tekenen en is vervolgens in een voor omwonenden niet toegankelijke vergadering tot goedkeuring gekomen. De vraag is dus in hoeverre dit advies onafhankelijk en transparant tot stand is gekomen (zie ook Harnaskrant 9).
3. Het nu voorliggende plan lijkt erg op een vroege versie van het plan dat is gepresenteerd door projectontwikkelaar aan Buurtbewoners op 16-1-2019. Van dit plan was de mening van de CRK: “Het voorliggende plan is naar mening van de commissie nog niet overtuigend genoeg. We horen geen visie, geen verhaal. Het lijkt alleen over inpassing van volumes te gaan”. En: “De maat en schaal van de nieuwbouw sluiten onvoldoende aan op de maat en schaal van de naastgelegen bestaande bebouwing en doen daardoor afbreuk aan het beoogde dorpse karakter. Dit zijn de twee punten die in de gebiedsvisie worden gevraagd.”
4. Hoe valt het, met deze afwijzende kritiek, te rijmen dat het bij een vrijwel dezelfde variant van het plan toch tot een goedkeuring is gekomen (zie ook Harnaskrant 7e (speciale) editie). « Het is omwonenden moeilijk en soms onmogelijk gemaakt cruciale CRK-vergaderingen (die in principe openbaar zijn) te volgen.

Reactie gemeente zienswijze M14:

Wij delen uw mening op dit punt niet. Ondanks dat het participatieproces volgens de omwonenden niet goed gelopen, zijn wij van mening dat omwonenden voldoende gelegenheid en ruimte hebben gekregen om hun bezwaren en zorgen kenbaar te maken bij de behandeling van het stedenbouwkundig plan. Dit hebben wij ook transparant verwoord in het raadsvoorstel. Met deze kennis heeft de gemeenteraad op 1 juni 2021 de belangen afgewogen en besloten om het stedenbouwkundig plan vast te stellen. Het vastgestelde stedenbouwkundig plan vormt de basis van dit bestemmingsplan.

M15

Ten aanzien van voorwaarde b

1. De hoogte van het gebouw zelf blijft misschien dan wel binnen de molenbiotoop maar zonnepanelen en dakopbouw (voor liftschachten en technische ruimtes) tellen mee in de hoogte voor de molenbiotoop. Voldoet het plan als dit wordt meegeteld nog steeds aan de molenbiotoop?
2. Het plan wordt net zo hoog als het gebouw van de Chip Shop en Bonnie & Clyde. In het molenbiotooprapport blijkt dat deze gebouwen de molenbiotoop overschrijden. Daarmee kan dit plan nooit aan de molenbiotoop voldoen en kan de berekening van DB architecten (paragraaf 4.6) niet kloppen.

Reactie gemeente zienswijze M15:

Anders dan reclamant vermoed, zijn liftschachten en technische ruimten boven de opgenomen maximale bouwhoogte niet toegestaan op basis van de regels in het bestemmingsplan. Enkel ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes mogen boven de maximale bouwhoogte uit komen.

Op basis van de regels voor vergunningsvrije bouwregels kunnen PV-panelen echter wel op de gebouwen geplaatst worden. Een toetsing aan de molenbiotoop is per definitie niet aan de orde bij vergunningsvrije bouw mogelijkheden. Het is dus in theorie mogelijk om PV-panelen aan te brengen die de maximale bouwhoogte vanuit de molenbiotoop overschrijden. Door de provincie is bevestigd dat zij in die gevallen geen rol heeft en de molenbiotoop hieraan niets afdoet. Het plan voldoet in dat geval dan ook nog steeds aan de gestelde eisen van de molenbiotoop.

Of de bestaande panden van Chip Shop en Bonnie & Clyde wel of niet voldoen aan de molenbiotoop, is niet relevant voor voorliggend bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan bepaald namelijk hoe hoog de nieuwe gebouwen in het plangebied maximaal gebouwd mogen worden ten opzicht van NAP en niet ten opzicht van de omliggende panden. Alle toegestane maximale bouwhoogten in het bestemmingsplan blijven onder de 22,5 meter t.o.v. NAP en voldoen daarmee aan molenbiotoop. Het voorgenomen bouwplan zal (bij de omgevingsvergunning) aan de opgenomen maten uit het bestemmingsplan moeten voldoen om vergund te kunnen worden.

Zoals in paragraaf 4.6 in de toelichting is aangegeven is de maximale bouwhoogte in verband met de molenbiotoop vastgesteld op 22,5 meter boven NAP. De provincie Gelderland is het bevoegd gezag als het gaat om de molenbiotoop. De berekening is aan de molendeskundige van de provincie voorgelegd en de provincie heeft op 6 april 2018 een positief advies gegeven en vastgesteld dat het functioneren van de molen niet wordt beperkt. Uit de zienswijze van reclamant is niet op te maken waarom niet vertrouwd kan worden op het advies van de provincie.

M16

Ten aanzien van voorwaarde c

- 1. De parkeernormen zijn verzwaard middels een motie én amendement dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden.*
- 2. Er wordt openbare grond naar het plan toegerekend om parkeerplaatsen mogelijk te maken.*
- 3. Er worden bestaande openbare parkeerplaatsen bij het plan gerekend.*
- 4. Vanwege de ontsluiting (die ook over openbaar groen/terrein gerealiseerd wordt) wordt in ieder geval 1 parkeerplaats uit de openbare ruimte, en mogelijk meer, onbruikbaar.*
- 5. Het is dubieus of de fietsparkeernorm wordt gehaald.*
- 6. Zie ook voorgaande paragraaf; Er wordt onvoldoende parkeergelegenheid gecreëerd.*

Reactie gemeente zienswijze M16:

Op 1 juni 2021 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundige plan voor Churchillweg-Spelstraat vastgesteld. Het ingediende amendement 4A2 waarin wordt bepaald dat het parkeren van het bouwblok Churchillweg 31-33 en Harnjesweg 40a op eigen terrein en niet op de openbare plaatsen van Churchillweg of Harnjesweg dient te worden gerealiseerd is daarbij verworpen. Ook de ingediende motie 4M2 waarin het college wordt opgeroepen om het parkeren volledig op te laten oplossen op eigen terrein, is door de raad verworpen. Anders dan reclamant stelt zijn het amendement en de motie dus niet van toepassing op voorliggende bestemmingsplan en is er geen sprake van een verzwaarde parkeereis.

Het is bij inbreidingslocaties niet ongebruikelijk dat tussen ontwikkelaar en gemeente afspraken worden gemaakt over de inzet van gemeentegrond om het plan gerealiseerd te krijgen. In voorliggend geval biedt de herinrichting van de Churchillweg een goede aanleiding van parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen. Daar staat tegenover dat de lang bestaande wens om de versmalling uit de Churchillweg te halen, met voorliggend plan mogelijk wordt.

De gemeentelijke Nota Parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte te verrekenen met de nieuwe parkeerbehoefte. Het gaat hierbij om parkeerplaatsen die in de huidige situatie zijn toe te rekenen aan de functies in het plangebied. De bezoekers, gebruikers en bewoners van de huidige functies in het gebied hebben in de bestaande situatie niet of nauwelijks de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Een verrekening is ons inziens dan ook gerechtvaardigd.

M17

Ten aanzien van voorwaarde i

1. *Of er echt en serieus gezocht is naar draagvlak valt te betwijfelen. Ook u zelf geeft aan dat dit niet goed verlopen is.*
2. *Het participatieproces t a v. het stedenbouwkundig plan heeft de trede raadplegen gekregen van de ontwikkelaar, in de praktijk heeft het de onderste trede op de ladder (informereren) niet gehaald. Informatie kwam (te) laat, en was onvolledig, suggestief en soms ronduit onjuist. Dit is meerdere keren aangekaart.*
3. *De uitnodigingen voor het proces zijn niet volledig en willekeurig verspreid (niet alle mensen die wel belangstelling hadden zijn op de hoogte gesteld), vaak ook (te) laat.*
4. *Omwonenden waren en zijn niet tegen nieuwbouw en hebben voornamelijk op 1 punt inbreng gegeven; het grote bouwvolume (de meeste andere bezwaren zijn daar afgeleide van). Het is tekenend dat op dit ene punt geen enkele blijk van overleg en zoeken naar draagvlak is geweest; het bouwvolume is tijdens het proces alleen maar groter geworden (blijkt uit politieke vragen).*
5. *Ook het participatieproces bij het groenplan is niet goed verlopen. Zie correspondentie van omwonenden naar gemeente.*
6. *Zie ook voorgaande paragraaf; Participatieproces is slecht verlopen.*

Reactie gemeente zienswijze M17m:

Wij delen uw mening op dit punt niet. Ondanks dat het participatieproces volgens de bewoners niet goed gelopen is hebben omwonenden voldoende gelegenheid en ruimte gekregen om hun bezwaren en zorgen kenbaar te maken bij de behandeling van het stedenbouwkundig plan. Dit hebben wij ook transparant verwoord in het raadsvoorstel. Met deze kennis heeft de gemeenteraad op 1 juni 2021 de belangen afgewogen en besloten om het stedenbouwkundig plan vast te stellen. Het stedenbouwkundig plan is vormt de basis van dit bestemmingsplan.

N. Zienswijze n: herkansing voor zorgvuldige afweging

N1

Om uw Raad een herkansing te geven voor een zorgvuldige afweging zal ik hieronder op een positieve manier een beknopt overzicht geven van de knelpunten.

Positief samengevat:

Zoals al vaker aangegeven zijn omwonenden vóór nieuwbouw binnen een aantal gegeven kaders;

Ze zijn vóór de door de raad unaniem vastgestelde Gebiedsvisie Olympiahall e.o.. Deze visie heeft een breed draagvlak onder de bewoners van de Buurt en "beoogt een transformatie naar een woonbuurt, waarbij er wordt gestreefd naar een buurt met een dorpse schaal en maat, voor ouderen én gezinnen".

Ze zijn vóór een verkeersveilige Buurt met goede, overzichtelijke en veilige ontsluitingen en genoeg parkeerruimte. Ofwel zoals het in de Visie staat; ze zijn vóór een Buurt met "meer prioriteit voor voetgangers en fietsers. Parkeren wordt niet onder druk gezet, maar een aantal routes binnen de buurt wordt heringericht zodat ze veiliger worden voor langzaam verkeer. Verkeersonveilige situaties worden aangepakt".

1. *Ze zijn daarmee ook vóór de ruimtelijke uitgangspunten*
 - *"Ontwikkeling mag geen extra parkeerdruk in de openbare ruimte opleveren. Parkeren dient op "eigen terrein" te worden gerealiseerd",*

en "Behoud van het dorpse karakter zoals die in het Raadsbesluit Stedenbouwkundige Visie Olympiahall e.o. zijn opgenomen.

Ze zijn vóór een zorgvuldige uitvoering van het groenbeleidsplan. Ofwel zoals de gebiedsvisie het zo mooi verwoord; "Het gebied wordt groener en er is meer oog voor duurzaamheid bij toekomstige ontwikkelingen".

Ze zijn vóór een leefbare Buurt zonder grensoverschrijdende geluidsoverlast, hittestress, lichtvervuiling, fijnstofgehalte en inbreuk op privacy.

Ze zijn vóór een sociaal veilige Buurt, zonder beschutte hang/gebruiksplekken onder maainiveau en zonder grote kans op verloederding door een hoge doorstroomsnelheid.

Ze zijn vóór een zorgvuldige omgang met de molenbiotop waarin er genoeg windvang behouden blijft om deze rendabele(!) molen door te laten draaien en waarbij de molen een prachtig aangezicht voor de Buurt blijft.

Ze zijn vóór nieuwe, leefbare woningen, mét licht én ruimte, voor hun nieuwe burens.

Ze zijn vóór kwaliteitsverbetering en opwaardering van hun Buurt door passende nieuwbouw.

U kent de zorgen. Uw eventuele instemming met deze bestemmingsplanwijziging voor dit bouwvolume en deze bouwmassa én het aantal van 90 appartementen, op dit kleine stukje Wageningen maakt het lastig tot vrijwel onmogelijk om de benoemde punten, waar omwonenden vóór zijn, nog te realiseren.

Reactie gemeente zienswijze N1:

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek

van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het plan en het te forse bouwvolume nadrukkelijk betrokken bij de eigen belangenafweging of het plan op hoofdlijnen voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en of hierbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft begin juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie Olympiaplein e.o.

De ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan hebben we 1 op 1 vertaald in het ontwerp bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan de gemeenteraad om, gelet op de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

N2

Beoogd bouwvolume en -massa en het aantal appartementen in het voorliggende plan is onevenredig groot (het kan alleen gerealiseerd worden als het op, en over, de grenzen van het "eigen terrein" gaat en zelfs dan voldoet het nog niet aan alle gestelde kaders) en zet de Buurtse leefbaarheid onder zo'n grote druk dat we u dringend willen oproepen hier alstublieft niet mee in te stemmen.

Reactie gemeente zienswijze N2

Zie de reactie gemeente hierboven onder punt N1.

N3

Dit bouwplan heeft impact op een hele Buurt; het zal een kader neerzetten voor de Gebiedsvisie Olympiaplein e.o., want het is het eerste bouwplan dat getoetst wordt aan deze visie. Een mooie visie en dus een grote kans om een positief verschil te maken voor de Buurt! Het móét toch mogelijk zijn om in samenhang en met draagvlak een ander bouwplan voor deze postzegelstukjes te ontwikkelen, waarin de benoemde pluspunten wél mogelijk gemaakt worden. Een plan dat recht doet aan de intenties van de zorgvuldig ontwikkelde Gebiedsvisie voor deze wijk. Een plan waardoor de leefbaarheid in de, door omwonenden zo geliefde, Buurt behouden kan blijven en voor huidige en toekomstige bewoners kan worden verbeterd. Een plan dat een voorbeeld voor de hele wijk wordt van hoe een breed gedragen gebiedsvisie eerlijk en rechtvaardig omgezet kan worden in nieuwbouw en nieuw groen.

Reactie gemeente zienswijze N3

Zie de reactie gemeente hierboven onder punt N1.

N4

Samengevat zijn cliënten van mening dat met de ontwikkeling van dit plan de belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden onevenredig worden geschaad (o.a. ten aanzien van geluid, groen en parkeren) en dat de ontwikkeling een negatieve impact zal hebben op het momenteel "dorpse" straatbeeld.

Reactie gemeente zienswijze N4

Zie de reactie gemeente hierboven onder punt N1.

N5

Cliënten vragen u daarom dringend het (ontwerp)bestemmingsplan niet in procedure te brengen. In ieder geval vragen zij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Reactie gemeente zienswijze N5

Zie de reactie gemeente hierboven onder punt N1.

N6

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen cliënten u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Reactie gemeente zienswijze n6:

Het onderzoek naar eventuele planschade is afgerond. Gelet op de beperkte afwijking ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is de inschatting dat planschade hier niet of in beperkte omvang speelt. Het rapport geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan economisch niet haalbaar of uitvoerbaar is. In de anterieure overeenkomst AC2 zijn afspraken gemaakt over het verhaal in geval er toch sprake zal zijn van planschadekosten.

Daarnaast heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan op 1 juni 2021 vastgesteld. De ruimtelijk relevante onderdelen van het stedenbouwkundig plan zijn vertaald in het ontwerp bestemmingsplan. Het zoeken naar een andere locatie is daarom niet aan de orde.

2. Reclamant 2. Bewoner Churchillweg

A. Zienswijze a. Te massale bouw

A1

Het huidige bestemmingsplan "Wageningen" dat in 2010 is vastgesteld en "Wageningen, tweede herziening" uit 2013, biedt voor deze omgeving een maximum bouwhoogte van vier tot tien meter, afhankelijk van de locatie en aard van de toegestane bebouwing en uitgaande van de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan. Dat is typerend en passend voor deze omgeving die daarmee in de afgelopen decennia een tamelijk consistent bebouwingsbeeld heeft gekregen, al dan niet onder de invloed van de bouwvoorschriften uit voorafgaande bestemmingsplannen. Niet voor niets is het conserverende karakter van de omgeving als uitgangspunt gehanteerd.

Reactie gemeente zienwijze A1

Op basis van de Gebiedvisie Olympiaplein e.o. heeft de gemeenteraad in 2019 nieuwe ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld voor de locatie Churchillweg- Spelstraat. Het college van B&W is samen met de CRK van mening dat de nieuwbouw aan de Spelstraat zowel in 'maat als in schaal' een goede overgang vormt tussen het grotere bouwvolume van de bebouwing Harnjeshof en de overwegend kleinschaliger bebouwing in dit deel langs de Churchillweg. De verschillende bouwvolumes sluiten aan op de uitgangspunten die in de gebiedsvisie zijn vastgesteld, te weten:

1. Schaal en maat sluiten aan op de omgeving;
2. Behoud van het dorps karakter ;
3. Maximale bouwhoogte van 22.50 meter +NAP.

Het college van B&W en de CRK zijn van mening dat het bouwvolume langs de Spelstraat aansluit bij de schaal en maat van het grotere bouwvolume van de bebouwing Harnjeshof. Het bouwvolume van de overige drie bouwblokken sluit aan op het kleinschaliger en meer dorpse karakter van de bebouwing langs de Churchillweg.

Zie ook de reactie van de gemeente op de zienswijze bij punt B1 op bladzijde 3.

A2

Met de aanpassing van het bestemmingsplan wordt het de projectontwikkelaar mogelijk gemaakt veel massaler te bouwen. Over het gehele bestemde gebied wordt in het nieuwe plan tevens een veel kleiner verschil tussen goothoogte en bouwhoogte toegestaan, waardoor het mogelijk wordt een vierde woonlaag te creëren (ten opzichte van de huidige 2 verdiepingen met kap aan de Churchillweg en de Spelstraat). Daarnaast wordt de massa en het aantal wooneenheden vergroot door dubbele bewoning (appartementen zowel aan de straatzijde als aan de binnenzijde) mogelijk te maken.

Reactie gemeente zienswijze A2:

Het is juist dat met de herziening van het bestemmingsplan andere bouwmassa's worden toegestaan dan op basis van het huidige bestemmingsplan zijn toegestaan. In de Structuurvisie Wageningen (vastgesteld d.d. 3 december 2013) heeft de gemeenteraad er voor gekozen om na de uitbreidingslocatie Kortenoord in Wageningen voorlopig niet verder uit te breiden maar de focus te leggen op inbreiden. Hiermee ligt de nadruk bij nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw in de bestaande wijken van Wageningen. Gezien de huidige toenemende vraag naar woningen ontkomen deze ontwikkellocaties dan ook niet aan een verdichting en daarmee massaler bouwen.

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 het stedenbouwkundige plan voor de herontwikkeling Churchillweg-Spelstraat vastgesteld. Hiermee heeft de raad in lijn met de structuurvisie gekozen voor verdichting op deze locatie. Voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van dit besluit.

Wij delen de mening van reclamanten niet dat in het gehele gebied een vierde (lees extra) bouwlaag mogelijk wordt gemaakt als gevolg van het veronderstelde verkleinen van het verschil in goot- en bouwhoogte. Dit geldt ons inziens niet voor de twee gewenste gebouwen aan de Churchillweg. In het huidige bestemmingsplan zijn de goot- en bouwhoogte aan de Churchillweg 8.00 meter respectievelijk 10.00 meter (ten opzichte van het maaiveld Churchillweg). In het ontwerpbestemmingsplan is zijn de goot- en bouwhoogte 20.40 meter respectievelijk 22.40 meter (gemeten t.o.v. +NAP). Met een maaiveld hoogte van circa 13.00 meter aan de Churchillweg zijn de maximale bouwhoogtes daarmee vergelijkbaar aan die van het geldende bestemmingsplan.

Voor het bouwvlak aan de zijde van de Spelstraat gaat de redenering van reclamanten wel op. In het geldende bestemmingsplan geldt een goot- en bouwhoogte van 6.00 meter respectievelijk 9.00 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is dit 19,40 meter respectievelijk 21,40 meter (gemeten ten opzichte van +NAP) waarmee de bouwhoogte 0.40 meter hoger wordt en het verschil tussen bouw- en goothoogte 2.00 meter in plaats van 3.00 meter. Het bouwvlak wordt aan de achterzijde maximaal 4,50 meter in noordelijke richting vergroot.

De vergroting vindt plaats ter hoogte van de parkeerplaats van de Harnjeshof die grenst aan het plangebied. Daar waar het plangebied grenst aan de tuinen van Harnjesweg 34 en 36 komt het tweede bouwvlak, dat direct gelegen is tegen de noordelijke erfgrans van het perceel, in dit bestemmingsplan te vervallen.

A3

Al met al wordt met de nieuwe bestemming de bouw van een veel groter aantal appartementen toegestaan ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Er wordt zo een onevenredig grote druk wordt gelegd op een relatief klein stukje. Dit gaat ten koste van het woongenot en de leefbaarheid van de bestaande, maar ook van de toekomstige bewoners.

Reactie gemeente zienswijze A3:

Zie de reactie van de gemeente op de zienswijze hierboven bij punt A1 en A2.

B. Zienswijze b: voldoet niet aan de gebiedsvisie

Met deze stedelijke volumebouw voldoet het plan ook niet aan de in 2019 vastgestelde Gebiedsvisie Olympiahall e.o. waarin staat dat er wordt gestreefd naar een buurt met een dorpse schaal en maat. Met deze ontwikkeling worden echter de dorpse woonhuizen (1 en 2 lagen met kap) en tuin vervangen door een 4 verdiepingen hoog en in de breedte een dubbellaags (wooneenheden aan zowel de voor- als de achterkant van het gebouw) appartementencomplex van meer dan 12 m hoog. Het tegenovergestelde van de visie wordt hiermee bereikt. Het staat daarmee ook haaks op de interpretatie die de gemeente zelf aan deze gebiedsvisie geeft; bij de lokatie Olympiahall kiest de gemeente, op basis van de gebiedsvisie, voor grondgebonden woonhuizen en een klein parkje.

Reactie gemeente zienswijze b:

In de 'Gebiedsvisie Olympiahall' van 2019 zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkellocatie Churchillweg-Spelstraat op hoofdlijnen vastgelegd. In de Gebiedsvisie en het bijbehorende Raadsbesluit zijn bijvoorbeeld geen specifieke bouwvlakken en/of bouwhoogtes per locatie of bouwblok vastgelegd.

Voor het college van B&W was een positief CRK advies op het stedenbouwkundige plan een voorwaarde, om de plannen ter besluitvorming voor te kunnen leggen aan de gemeenteraad. Het plan is tijdens het participatieproces meerdere keren ter beoordeling aan de CRK voorgelegd. De CRK heeft de plannen getoetst aan de uitgangspunten die staan opgenomen in de Gebiedsvisie Olympiahall. Naast het 'behoud van het dorps karakter' staat in de gebiedsvisie ook dat het plan moet 'aansluiten op de maat en schaal van de omgeving'. De CRK heeft op 1 maart 2021 een positief advies gegeven op het stedenbouwkundig plan voor deze locatie.

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het plan en het forse bouwvolume nadrukkelijk betrokken bij de eigen belangenafweging of het plan voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan op 1 juni 2021 heeft de gemeenteraad voorwaardelijk gesteld dat het ver groenen van de buitenruimte een belangrijke voorwaarde voor het nog op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte onder regie van de gemeente, waarbij de stadsecoloog van de gemeente betrokken wordt.

Wij hebben de ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan 1 op 1 vertaald in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan de gemeenteraad om, rekening houdend met de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan wel of niet ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Wageningen heeft met name behoefte aan sociale huurwoningen, middel dure huurwoningen en goedkope

koopwoningen voor zowel starters als senioren. De keuze om op de locatie van de voormalige Olympiahall uitsluitend grondgebonden woningen te bouwen en aan de Churchillweg-Spelstraat appartementen voor starters en senioren te bouwen is de uitkomst van het participatieproces rondom de gebiedsvisie Olympiahall. De wens vanuit de buurt om meer groen heeft geresulteerd in een besluit van de raad om op de locatie van de voormalige Olympiahall een buurtpark te realiseren in combinatie met een beperkt aantal grondgebonden woningen. In de gebiedsvisie heeft het college van B&W de ruimtelijke uitgangspunten voor beide locaties geformuleerd die vervolgens in 2019 zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

C. Zienswijze c: stedenbouwkundige inpassing

C1

De nieuwe panden zullen worden gerealiseerd strak tegen de al bestaande bebouwing (ChipShop) aan. Er is geen ruimte voor brandgangen ingepland wat de onveiligheid vergroot.

Reactie gemeente zienswijze C1

Brandgangen bestaan in het bouwbesluit 2012 niet meer. Men moet kunnen vluchten naar de begane grond en vandaar naar de openbare weg. Het plan is in het kader van vooroverleg in november 2021 voorgelegd aan de Brandweer Gelderland-Midden. De VGGM heeft de beoordeling meegenomen in haar advies omgevingsveiligheid d.d. 25 november 2021 (kenmerk 2021-006987). De conclusie van de brandweer is dat het plan voldoet aan de voorwaarde dat personen moeten kunnen vluchten naar de begane grond en vandaar naar de openbare weg. De conclusie van de brandweer is dat geen aanvullende voorwaarden nodig zijn.

C2

Ook zijn er grote zorgen om de afgraving van 3.10m die mogelijk gemaakt gaat worden, waardoor funderingen en grond van aansluitende percelen bedreigd worden.

Reactie gemeente zienswijze C2:

Het voorliggende bestemmingsplan staat het realiseren van de benodigde (technische) oplossingen niet in de weg. De geuite zorg geeft dan ook geen aanleiding om af te zien van het vaststellen van dit bestemmingsplan.

D. Zienswijze d: kwaliteit bewoning

D1

De appartementen zijn dermate klein en studentikoos (geen ruimte voor koelkast in de keuken, gezamenlijke ruimtes voor wasmachine) dat het de vraag is of de beoogde doelgroep (starters en senioren) er daadwerkelijk gaan wonen. De ontwikkelaar heeft al aangegeven niet bij de poort te gaan controleren op de beoogde doelgroep en zolang er huur betaald wordt is het goed. Daarmee ontstaat de terechte angst dat het een verkapte studentenverhuur wordt. De limiet voor studentenverhuur in dit gebied is al ruimschoots bereikt.

Reactie gemeente zienswijze d1

De gemeenteraad heeft kennis genomen van het advies van het WAC. Daarnaast hebben omwonenden voldoende gelegenheid gehad om hun bezwaren en zorgen te uiten bij de behandeling van het stedenbouwkundig plan. De raad heeft met deze kennis op 1 juni 2021 besloten om het stedenbouwkundig plan vast te stellen inclusief het woningbouwprogramma en de oppervakte van de appartementen. Dit plan vormt de basis van voorliggend bestemmingsplan..

De twee kamer appartementen zijn bedoeld voor starters bijvoorbeeld alleenstaanden, samenwonenden en niet voor gezinnen. Bij een aantal appartementen met kleine slaapkamers wordt in de bouwvergunningfase onderzocht of aanpassingen op dit punt mogelijk zijn. Het gebouw aan de Spelstraat en de hoek Spelstraat-Churchillweg krijgen een lift over twee verdiepingen vanaf maaiveld zodat de woningen zonder trappen bereikt kunnen worden.

De eigenaar heeft de opmerkingen van het WAC besproken met de architect en het technisch advies bureau 'GAAV' uit Apeldoorn. De ontwikkelaar is vervolgens in overleg gegaan met het WAC over de indeling en plattegronden van de woningen, zoals is toegezegd door de wethouders bij de behandeling van het stedenbouwkundig plan in de raad.

In de anterieure overeenkomst AC2 wordt vastgelegd dat 30% van de woningen bestemd is voor sociale huur woningen en 30% voor middeldure huurwoningen met de verplichting om deze langdurig in stand te houden inclusief een boetebeding.

Het college van B&W is met de ontwikkelaar van mening dat er dringend behoefte is aan dit type woningen gelet op de enorme vraag naar goedkope woningen in Wageningen.

D2

Ook de verloedering die zal ontstaan door een hoge doorstromingsnelheid van deze doelgroep is een zorg. Door de manier waarop de ontwikkelaar in de huidige situatie zijn panden beheerd heeft reclamant daar nu al mee te maken. Garanties voor een juist beheer van de panden en de controle van de doelgroepen zijn daarmee onvoldoende.

Reactie gemeente zienswijze d2:

Het voorliggende bestemmingsplan staat het realiseren van de woningen toe. Het bestemmingsplan staat een goed beheer van panden en het toelaten van de beoogde doelgroepen niet in de weg. De geuite zorg geeft dan ook geen aanleiding om af te zien van het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Om te controleren of de juiste doelgroepen worden gehuisvest wordt in de anterieure overeenkomst AC2 vastgelegd dat 30% van de woningen bestemd is voor sociale huur woningen en 30% voor middeldure huurwoningen. Hieraan is de verplichting gekoppeld om deze langdurig in stand te houden inclusief een boetebeding.

E. Zienswijze e: Voldoet niet aan parkeernorm met Hans

E1

Reclamant is van mening dat het plan voldoet niet aan de parkeernorm. Niet alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Reactie gemeente zienswijze E1:

Reclamant geeft geen nadere uitleg waarom hij van mening is dan niet aan de parkeernorm kan worden voldaan. Wij kunnen dan ook slechts in algemene zin reageren.

Naast de 30 parkeerplaatsen die binnen het plangebied op eigen terrein worden gerealiseerd komen ook 19 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar na afronding van de ontwikkeling. In totaal zijn daarmee in de toekomstige situatie 49 parkeerplaatsen beschikbaar voor voorliggende ontwikkeling. Zoals in de toelichting is onderbouwing voldoet het plan daarmee aan de gemeentelijke Nota Parkeerbeleid.

De nota biedt de mogelijkheid om bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte te verrekenen met de nieuwe parkeerbehoefte. Het gaat hierbij om parkeerplaatsen die in de huidige situatie zijn toe te rekenen aan de functies in het plangebied. De bezoekers, gebruikers en bewoners van de huidige functies in het gebied hebben in de bestaande situatie niet of nauwelijks de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Een verrekening is onzes inziens dan ook gerechtvaardigd.

Wij zien dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat er niet aan de parkeernorm kan worden voldaan.

E2

Twee ingeplande parkeerplaatsen (en een boom) zijn daarbij al niet realiseerbaar omdat die gesitueerd zijn voor de inrit van de Chip Shop waardoor de ontsluiting van achtergelegen garages onmogelijk gemaakt wordt.

Reactie gemeente zienswijze E2:

De inrichting van de openbare ruimte aan de Churchillweg is onderdeel van het project om de Churchillweg te herinrichten naar een fietsstraat. Het definitieve inrichtingsplan voor dit project is nog niet afgerond. De in het stedenbouwkundige plan opgenomen indeling met parkeervakken is indicatief. Het heeft geen uitleg dat de bestaande uitrit van de Chipshop niet geblokkeerd kan worden door de parkeerplaats. Dit doet echter niets af aan de verkenning dat aan de zijde van de Churchillweg voldoende ruimte is om voldoende parkeerplaatsen in te passen.

E3

De vermindering van de norm m.b.v. deelauto's is discutabel.

Reactie gemeente zienswijze E3:

Aangezien reclamant niet aangeeft wat hij/zij discutabel vindt aan de toepassing van de vermindering als gevolg van de inzet van deelauto's kunnen alleen in algemene zin reageren op deze zienswijze.

In ons parkeerbeleid (paragraaf 1.7) geldt voor alle zones: *Voor woningbouw geldt een reductie van 4 parkeerplaatsen per deelauto die structureel deel uitmaakt van het woonaanbod met een maximum van 50%*

van de reguliere parkeereis. Met ontwikkelaar is (anterieur) afgesproken dat hij structureel plaats zal bieden aan 3 deelauto's. Op basis van deze afspraak mag een korting van 12 (3x4parkeerplaatsen) worden toegevoegd. Tevens is via de regels van het bestemmingsplan (artikel 14) verplicht gesteld dat de ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid. De toepassing wordt dan ook voorwaardelijk gesteld aan de omgevingsvergunning voor de bouw. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

E4

Ook gaat de geplande ontsluiting bij de Spelstraat ten koste van tenminste één bestaande parkeerplaats. Verder zullen er nog parkeerplaatsen verdwijnen ten behoeve van fietsparkeren en aanleg van (ondergrondse) containers. De manier waarop het fietsparkeren daarbij is ingericht is onvoldoende, bewoners moeten hun fiets (te) ver weg van hun appartement stallen en zullen kiezen voor stalling dichtbij in de openbare ruimte. Ook de bezoekers, waarvoor nu te weinig plek is (ingepland) zullen dit doen. Dit zal gaan ten koste van de doorgankelijkheid van het trottoir en de verkeersveiligheid.

Reactie gemeente zienswijze E4:

De mening van appellant dat de ontsluiting zal leiden tot de opoffering van één parkeerplek van de Harnjeshof delen we evenmin. In de huidige situatie geldt reeds een parkeerverbod (middels een markering in het wegdek) ter hoogte van de in/uitrit tussen Spelstraat 4 en de Harnjeshof. Er is geen aanleiding om te denken dat dit in de nieuwe situatie anders zou moeten zijn.

De (in pandige) fietsparkeeroplossingen voor de bewoners van de toekomstige panden zullen in het kader van de omgevingsvergunning definitief worden getoetst aan het gemeentelijk beleid. De plattegronden bij het stedenbouwkundige plan dat door de raad is vastgesteld geven een goed beeld over de voorziene inrichting van de fietsparkeeroplossing. Deze plattegronden geven geen aanleiding om te denken dat deze niet voldoen aan het gemeentelijk beleid.

Ten behoeve van fietsparkeeroplossingen in de openbare ruimte, merken we nogmaals op dat het ontwerpproces van inrichting van de openbare ruimte aan de Churchillweg nog niet is afgerond. In deze fase van het plan is er geen aanleiding om aan te nemen dat er onvoldoende ruimte is om een verkeersveilige oplossing te realiseren.

E5

Al met al zal dit plan zo een onevenredige parkeerdruk in de omgeving opleveren en de zal de verkeersveiligheid lijden onder de parkeerchaos.

Reactie gemeente zienswijze e5:

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan reeds uiteengezet kan het plan voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid en is er geen aanleiding om aan te nemen dat het plan leidt tot onevenredige parkeerdruk of verkeersonveilige situaties zoals reclamant verondersteld.

F. Zienswijze f: molenbiiotoop

Het ontwerpbestemmingsplan valt binnen de gebiedsaanduiding voor de 'vrijwaringszone - molenbiiotoop' vanwege de nabijgelegen molen 'De Vlijt' en beperkt daarmee de bouwhoogte. Immers, anders wordt de windvang van de molen benadeeld. Het plan komt, in ieder geval met de schachten van de liften en technische ruimtes die op het dak gepland zijn, over deze hoogte heen, waardoor niet aan deze norm wordt voldaan

Reactie gemeente zienswijze f:

Het voorliggende bestemmingsplan bepaalt hoe hoog de nieuwe gebouwen in het plangebied maximaal gebouwd mogen worden ten opzicht van NAP. Alle toegestane maximale bouwhoogten in het bestemmingsplan blijven onder de 22,5 meter t.o.v. NAP en voldoen daarmee aan molenbiiotoop.

Anders dan reclamant vermoedt, zijn liftschachten en technische ruimten boven de opgenomen maximale bouwhoogte niet toegestaan op basis van de regels in het bestemmingsplan. Enkel ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes mogen boven de maximale bouwhoogte uit komen.

Zoals in paragraaf 4.6 in de toelichting is aangegeven is de maximale bouwhoogte in verband met de molenbiiotoop vastgesteld op 22,5 meter boven NAP. De provincie Gelderland is het bevoegd gezag als het gaat om de molenbiiotoop. De berekening is aan de molendeskundige van de provincie voorgelegd en de provincie heeft op 6 april 2018 een positief advies gegeven en vastgesteld dat het functioneren van de molen niet wordt beperkt. Uit de zienswijze van reclamant is niet op te maken waarom niet vertrouwd kan worden op het advies van de provincie.

G. Zienswijze g: lawaaioverlast

G1

Met het toevoegen van 90 appartementen (met open ramen en balkons) zal de lawaaioverlast navenant toenemen.

Reactie gemeente zienswijze g1

In een stedelijke omgeving kan niet voorkomen worden dat buurtbewoners elkaar soms horen. In een stedelijke omgeving wonen de mensen namelijk dicht bij elkaar. Voor bestemmingsplannen die nieuwe woonlocaties mogelijk maken nabij bestaande woningen gelden vanuit wet- en regelgeving geen belemmeringen om woningen naast elkaar te realiseren. In het kader van leefgeluid mag dat ook aangenomen worden dat het mogelijk maken van woningen op deze locatie voldoet aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent echter niet dat de omwonenden niet beschermd zijn tegen geluidsoverlast. Los van het bestemmingsplan is in het Burgerlijk Wetboek namelijk al geregeld dat eigenaren en/of gebruikers van een woning en/of erf niet op onrechtmatige wijze hinder mogen toebrengen aan de eigenaars van andere erven. Dit wordt nog eens bekrachtigd in de 'Algemene plaatselijke verordening 2014, wijziging 2020' van de gemeente Wageningen.

De zorg over toekomstig geluidsoverlast als gevolg van de nieuwe woonfunctie is geen aanleiding om af te zien van woningbouw op een binnenstedelijke locatie.

G2

De uitbouw op de voormalige fietsenwinkellocatie geeft daarbij mogelijkheden om dit als groot dakterras te gebruiken. In de huidige situatie geeft dit ook al overlast doordat er op de platte daken(die daar niet voor bedoeld en op berekend zijn) buitenfeesten worden gegeven en er opblaaszwembaden en partytenten worden geplaatst. Verder ontstaan er door het stoken van open vuur gevaarlijke situaties. De overlast is herhaaldelijk bij de politie gemeld. Garanties om dit dak niet toegankelijk te maken zijn daarom noodzakelijk.

Reactie gemeente zienswijze g2

Het bestemmingsplan laat in zijn algemeenheid, balkons tot maximaal 30 cm buiten de bouwvlakgrens toe. Het gebruik van het dak van de uitbouw ten behoeve van een balkon is hiermee ook mogelijk. De omvang van de uitbouw is beperkt zodat het de bruikbaarheid voor een grootschalig overlast gevend dakterras beperkt is. Wij zien geen aanleiding om het gebruik van balkons als vorm van buitenruimte voor toekomstige bewoners tegen te gaan.

G3

Reclamant is van mening dat ook door de toename van nu 0, naar straks 387 verkeersbewegingen aan de slaapkant zal de lawaaioverlast toenemen. In de huidige situatie heeft het binnenterrein al een klankkast-effect, met het volledig dichtbouwen van de ruimte zal dit effect toenemen waardoor de leefbaarheid zal afnemen. Nader onderzoek naar dit effect is van belang.

Reactie gemeente zienswijze g3

Voor bestemmingsplannen die nieuwe woonlocaties mogelijk maken nabij bestaande woningen bestaat geen wettelijke verplichting om het gevraagd nader onderzoek te verrichten.

Wij delen de mening van reclamant niet dat er een toename van 0 naar 387 verkeersbewegingen op het parkeerterrein achter de Spelstraat. De in de toelichting berekende 387 voertuigen per dag zijn voor de totale ontwikkeling én betreffen zowel bewoners als bezoekers.

Op terrein achter Spelstraat 2 en 3 en Churchillweg 21-23 worden 30 van de 49 benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd. De nieuwe gebouwen aan de Churchillweg 31-33 en Harnjesweg zijn niet bereikbaar van deze parkeervoorziening. Het is onzes inziens dan ook onjuist om het aandeel verkeersbewegingen van deze gebouwen toe te rekenen aan deze ontsluiting. Daarnaast zullen de parkeerplaatsen onder en achter de gebouwen Spelstaat en Churchillweg 21-23 hoofdzakelijk worden gebruikt door de bewoners zelf. Het aandeel vervoersbewegingen dat wordt veroorzaakt door de bezoekers van deze gebouwen zal dan ook beperkt zijn.

Daarnaast willen wij er op wijzen dat in de huidige situatie reeds een parkeerterrein aanwezig is direct achter het perceel van reclamanten. De suggestie dat er in de huidige situatie geen verkeersbeweging achter de percelen reclamanten zijn delen wij dan ook niet.

Ten aanzien van de aangehaald geluidsoverlast verwijzen wij naar de beantwoording onder e1 . Verder willen we nog meegeven dat van de ter realiseren parkeerplaatsen er 15 parkeerplaatsen zullen worden overdekt met een carport en 12 onder het nog te realiseren appartementencomplex aan de Spelstraat worden gerealiseerd.

Hiermee wordt het geluid van startende en wegrijdende auto's en dichtslaande deuren zoveel mogelijk afgeschermd van de omgeving.

Tenslotte wijzen wij er op dat in het huidige bestemmingsplan het is toegestaan om in het plangebied een detailhandelsfunctie te vestigen. Ook deze functies kunnen een geluidseffect op de omgeving (van installaties als warmtepompen en airco's) hebben. Daarnaast is het onder de huidige bestemming niet uitgesloten om op het binnenterrein van de panden te parkeren. Dat dat op dit moment niet gebeurt doet hieraan niet af.

H. Zienswijze h: (verkeers)veiligheid ontsluiting

De ontsluiting aan de Spelstraat is een gevaar voor (verkeers)veiligheid. Een veel gebruikte (openbare) voetgangerssteeg zal verdwijnen en plaats maken voor een gedeelde ruimte voor auto's, voetgangers, rollatoren, kinderfietsjes enz. enz. waar ook de brandtrap van de Harnjeshof op uit komt. De bocht en het hoogteverschil versterken de onoverzichtelijkheid van dit gecombineerde gebruik en dat geeft een onwenselijke en zorgelijke verkeerssituatie.

Reactie gemeente zienswijze h:

Het is ons bekend dat het pad langs de Harnjeshof wordt gebruikt door zowel voetgangers als fietsers. Bij de inrichting van de ontsluiting aan de Spelstraat zal dan ook oog zijn voor zowel het verkeer van de ontwikkeling als de reeds aanwezige bewegingen.

Wij delen de mening van reclamant niet dat dit per definitie zal leiden tot gevaarlijke situaties. De verkeersbeweging zijn van dien aard dat een woonerf-constructie (waarbij auto, fiets en wandelaars dezelfde ruimte gebruiken) passend is.

I. Zienswijze i: fijnstof

Door de vele extra verkeersbewegingen (zowel aan de achterkant waar nu vrijwel geen verkeersbewegingen zijn als aan de voorkant) is er in het plangebied een toename van fijnstof die de kwaliteit van het woonklimaat verslechterd. Daar is ten onrechte geen nader onderzoek naar gedaan

Reactie gemeente zienswijze i:

In §4.1.2 'Lucht' in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd wat de effecten van het bestemmingsplan zijn op de luchtkwaliteit. Naast stikstof NO₂ is daarbij ook aan fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5} getoetst. Het voornemen draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee voldoet het plan dan ook aan wet- en regelgeving ten aanzien van dit aspect. Reclamant geeft niet aan waarom hij van mening is dat deze conclusie onjuist zou zijn.

Verder willen wij er op wijzen dat het aantal verkeersbeweging (387 mvt/dag) als gevolg van de maximaal 90 appartementen een flinke afname is ten opzichte van het gebruik dat op basis van de huidige bestemming mogelijk is. Verder wijzen wij er op dat het onder de huidige bestemming niet uitgesloten om op het binnenterrein van de panden te parkeren. Dat dat op dit moment niet gebeurt doet hieraan niet af.

Wij delen de mening van reclamant dat er sprake is van vele extra verkeersbewegingen én een toename van fijnstof dan ook niet.

J. Zienswijze j: Groenplan

J1

Ten aanzien van het groenplan de volgende opmerkingen en bezwaren:

Aan de nadrukkelijke vraag uit het participatietraject is gevraagd om de gevels te laten begroeien met de wintergroene en ecologisch waardevollere klimop i.p.v. Clematis is niet voldaan. Als toegevoegde optie wil ik hierbij ook vuurdoorn benoemen

Reactie gemeente zienswijze j1:

Het voorliggende bestemmingsplan staat het begroeien van gevels met wintergroene en ecologisch waardevolle beplanting niet in de weg. Het definitieve ontwerp inrichtingsplan (pag. 5 van bijlage 1 bij de regels) is voorwaardelijk gemaakt aan de ontwikkeling via de regels. De verplichting om de buitenruimte in te richten overeenkomstig het inrichtingsplan wordt daarnaast vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de eigenaar.

Het bijbehorende beplantingsplan is indicatief. De exacte uitwerking, de keuze van het soort beplanting, de aanplant van bomen op de erfgrans tegen de achtertuinen en andere zaken kunnen in overleg tussen de eigenaar en de buurtbewoners indien gewenst verder worden besproken.

J2

Ook vraagt reclamant hierbij nogmaals nadrukkelijk om op het platje dat ontstaat door de uitbouw, een niet toegankelijk groen dak te realiseren

Reactie gemeente zienswijze J2:

Het bestemmingsplan laat in zijn algemeenheid, balkons tot maximaal 30 cm buiten de bouwvlakgrens toe. Het gebruik van het dak van de uitbouw ten behoeve van een balkon is hiermee ook mogelijk. De omvang van de uitbouw is beperkt zodat het de bruikbaarheid voor een grootschalig overlast gevend dakterras beperkt is. Wij zien geen aanleiding om het gebruik van balkons als vorm van buitenruimte voor toekomstige bewoners tegen te gaan.

J3

Bij de grens tussen het perceel Spelstraat / Churchillweg en het perceel van de Chip Shop is het de vraag of de afsluiting wel voldoende geborgd is en er geen overlast gevende doorgang mogelijk wordt. Ook liggen hier zorgen rondom het hoogteverschil dat ontstaat door de afgraving en of de keerwand daarbij voldoet.

Reactie gemeente zienswijze J3:

Het perceel van de Chip Shop is geen onderdeel van de planlocatie. Een eventuele doorgang is dan ook alleen mogelijk met toestemming van de betreffende grondeigenaar. Er zijn geen afspraken met de eigenaar van de Chip Shop over een doorgang. Een verdere borging dat er geen doorgang ontstaat wordt niet vastgelegd in een bestemmingsplan maar is iets tussen ontwikkelaar en eigenaar van de aangrenzende grond.

Het is ons niet duidelijk waar de zorg van reclamanten zit ten aanzien van de keerwand. Een eventuele keerwand om een hoogteverschil te overbruggen zal op of tegen de (erf)grens van het plangebied worden gerealiseerd. De begrenzing van het plangebied grenst niet direct aan de percelen van reclamanten. Daarnaast is een keerwand om een hoogteverschil te overbruggen een civieltechnische oplossing die in vele situaties in het land wordt toegepast. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat een dergelijk oplossing in deze situatie niet haalbaar zou zijn.

K. Zienswijze k: hittestress

In het plan is er ruimte met bestemming 'Groen', maar uit de plattegronden blijkt dat dit voornamelijk zal worden gebruikt voor de parkeervoorzieningen. Er is te weinig ruimte om op een goede en zorgvuldige manier aan beide normen te voldoen. Voldoende openbaar groen is echter cruciaal voor het opvangen van (fijn)stoffen en effecten van klimaatverandering, zoals hittestress en wateroverlast. Doordat dit plan de locatie massief dicht bouwt, zal er bovendien op dagen met wind minder verkoeling zijn (nu kan de wind vrij tussen de kappen door) en neemt ook hierdoor de temperatuur toe. Door deze hittestress en kan een goed woon- of leefklimaat niet worden gerealiseerd.

Reactie gemeente zienswijze k:

Het is inderdaad zo in een gedeelte van de bestemming 'groen' parkeervoorzieningen zijn voorzien. In de regels van het bestemmingsplan is echter vastgelegd dat deze parkeervoorzieningen uitsluitend mogen worden gerealiseerd in de vorm van carports met een groen dak. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het toevoegen van groen in het achtererf.

Verder willen we er op wijzen dat in de huidige situatie het plangebied vrijwel volledig bebouwd of verhard is. De percelen Churchillweg 31-33 en Churchillweg 21-27 hebben nagenoeg geen groen. Ook Spelstraat 2 heeft enkel aan de randen enige begroeiing. Enkel op het perceel Spelstraat 4 en het naast gelegen gemeentelijk perceel komt enige begroeiing in het plangebied terug.

De aanbevelingen die de gemeenteraad en de omwonenden hebben gedaan zijn grotendeel overgenomen in het inrichtingsplan voor de buitenruimte:

- Het planten van (grote) bomen;
- Het ver groenen van de gevels;
- Het overkappen van parkeerplaatsen met een sedumdak;
- Waar mogelijk een groen dak op de bovenste etage.

Op basis van het inrichtingsplan worden 6 bomen gehandhaafd en worden 12 bomen gekapt. In totaal worden 19 nieuwe bomen aangeplant exclusief de eventuele bomen tussen de langsparkeervakken in het ontwerp voor de fietsstraat Churchillweg. Een deel van de nieuwe bomen op de erfscheiding met de achtertuinen van de

Harnjesweg staan op minder dan 2.00 meter van de erfscheiding. Dit voorstel komt voort uit de wens uit de buurt om een zo groen mogelijke afscherming te maken, waardoor het zicht op de nieuwbouw vanuit de achtertuinen zoveel mogelijk wordt weggenomen. Op blad 4 en 5 van het inrichtingsplan staan de te handhaven, te kappen en aan te planten bomen ingetekend.

Het huidige percentage openbaar groen in het plangebied bedraagt circa 3%. Het percentage openbaar groen in het nieuwe inrichtingsplan bedraagt ca. 20%, met sedumdak circa 30% en met grasbetonstenen circa. 40%. De suggestie voor een kruidendak is niet overgenomen. Een kruidendak vraagt om een dikker grondpakket en dus een zwaardere dakconstructie.

Het inrichtingsplan voor de buitenruimte komt in belangrijke mate tegemoet aan de wens om de buitenruimte verder te ver groenen en hitte stress zoveel mogelijk tegen te gaan.

L. Zienswijze L: privacy

In tegenstelling tot de stedenbouwkundige onderbouwing onder bijlage 1 van de toelichting zal de privacy zwaar onder druk komen te staan waar in de huidige situatie een dergelijke inbreuk niet bestaat.

Reactie gemeente zienswijze L:

Het appartementengebouw van reclamant is gelegen tussen de te ontwikkelen locaties Churchillweg 31-33 en Churchillweg 21-23. In beide toekomstige gebouwen aan de Churchillweg hebben de woningen dezelfde oriëntatie als de woning van reclamant. Hierdoor is directe inkijk in de woning van reclamant vanuit deze appartementen niet mogelijk.

De afstand van het te realiseren appartementencomplex aan de Spelstraat tot aan de gevel van het appartementencomplex van reclamant is tenminste 34 meter. Hiermee liggen deze op ruime afstand van de woning van reclamant zodat van directe inkijk nauwelijks tot geen sprake is in de toekomst.

De afstand van het bouwvlak van het toekomstige pand aan de Harnjesweg tot de achtergevel van reclamant is tenminste 15 meter. Daarnaast heeft dit pand door de ligging ten opzicht van het complex waarin reclamant woont, weinig tot geen direct zicht in de woning van reclamant. Wij delen de mening van reclamanten dan ook niet dat er sprake is van een zware aantasting van de privacy.

M. Zienswijze m: conclusie

M1

Samengevat is reclamant van mening dat met de ontwikkeling van dit plan zijn belangen onevenredig worden geschaad (o.a. ten aanzien van geluid, groen en parkeren) en heeft de ontwikkeling een negatieve impact op het momenteel "dorpse" straatbeeld en een onnodige inbreuk op een goede ruimtelijke ordening.

M2

Daarom vraag ik u dringend het (ontwerp)bestemmingsplan niet in procedure te brengen. In ieder geval vraagt ik u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Reactie gemeente zienswijze m1 en m2:

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het plan en het forse bouwvolume nadrukkelijk betrokken bij de eigen belangenafweging of het plan voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan op 1 juni 2021 heeft de gemeenteraad voorwaardelijk gesteld dat het ver groenen van de buitenruimte een belangrijke voorwaarde voor het nog op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte onder regie van de gemeente, waarbij de stadsecoloog van de gemeente betrokken wordt.

Wij hebben de ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan 1 op 1 vertaald in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan de gemeenteraad om, rekening houdend met de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

M3

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vraagt reclamant om andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Reactie gemeente zienswijze m3:

Het kan inderdaad zo zijn dat met de herziening van het bestemmingsplan planschade voor omliggend onroerend goed ontstaat. Deze kans is voor iedere binnenstedelijke inbreidingslocatie aanwezig. Een andere locatie geeft niet per definitie minder planschade.

Er is een verkennend onderzoek gedaan naar de kans op eventuele planschade. Gelet op de beperkte afwijking ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is de inschatting dat planschade hier niet of in beperkte omvang speelt. Het rapport geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan economisch niet haalbaar of uitvoerbaar is. In de anterieure overeenkomst AC2 zijn afspraken met ontwikkelaar gemaakt over het verhaal in geval er toch sprake zal zijn van planschadekosten.

Daarnaast weegt mogelijke planschade niet op tegen de huidige woningbouwopgave. In de Structuurvisie Wageningen (vastgesteld d.d.: 3 december 2013) heeft de gemeenteraad er voor gekozen om voorlopig niet verder uit te breiden maar de focus te leggen op inbreiden. Hiermee ligt de nadruk bij nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw in de bestaande wijken van Wageningen. Gezien de huidige toenemende vraag naar woningen, zijn alle alternatieve ontwikkellocaties net zo hard nodig als voorliggende ontwikkeling om in de benodigde woningaantal te kunnen voorzien.

3. Reclamant 3. Bewoner Harnjesweg

A. Zienswijze a: aantal woningen

A1

Reclamant vindt het aantal woningen te veel voor het gebied.

Reactie gemeente zienswijze a1:

Het is inderdaad juist dat met de herziening van het bestemmingsplan meer woningen in het plangebied mogelijk worden gemaakt dan op basis van het huidige bestemmingsplan zijn toegestaan. In de Structuurvisie Wageningen (vastgesteld d.d.: 3 december 2013) heeft de gemeenteraad er voor gekozen om voorlopig niet verder uit te breiden maar de focus te leggen op inbreiden. Hiermee ligt de nadruk bij nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw in de bestaande wijken van Wageningen. Gezien de huidige toenemende vraag naar woningen ontkomen deze ontwikkellocaties er dan ook niet aan om te verdichten en daarmee meer woningen mogelijk te maken.

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 het stedenbouwkundige plan voor de herontwikkeling Churchillweg-Spelstraat vastgesteld. Hiermee heeft zij in lijn met de structuurvisie gekozen voor de verdichting op deze locatie. Voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van dit besluit.

A2

Reclamant begrijpt dat de woningen aan de Spelstraat doorlopen tot aan de Harnjeshof en daarmee de brandgang verdwijnt. De brandgang wordt nu veelvuldig wordt gebruikt, ook door bezoekers van de aan de Spelstraat gelegen kerk. Ik zou graag zien dat het pad blijft tussen de nieuwbouw alsmede een fysieke scheiding zoals dat nu het geval is met de struiken

Reactie gemeente zienswijze a2:

Het is ons bekend dat het pad langs de Harnjeshof wordt gebruikt door zowel voetgangers als fietsers. In het inrichtingsplan voor de buitenruimte van de Spelstraat 2-4 is ter hoogte van dit pad de ontsluiting van het binnenterrein voorzien. De mogelijkheid om via deze route van het parkeerterrein van de Harnjeshof naar de Spelstraat te komen zal echter behouden blijven voor langzaam verkeer. De aanwezige beplanting zal echter wel plaats moeten maken voor de verbinding. Bij de inrichting van de ontsluiting aan de Spelstraat zal oog zijn voor zowel het verkeer van de nieuwe ontwikkeling als de reeds aanwezige verkeersbewegingen. De verkeersbeweging zijn van dien aard dat een woonerf-constructie (waarbij auto, fiets en wandelaars dezelfde ruimte gebruiken) passend is.

A3

Reclamant is van mening dat het niet zo kan zijn dat de projectontwikkelaar dit stukje openbare weg kan inpikken. Hij dient zijn toegangsweg op eigen grond realiseren dan wel ons een veilig recht van overpad laten, dus een fysieke scheiding tussen de Harnjeshof en Spelstraat.

Reactie gemeente zienswijze a3:

Het komt bij inbreidingslocaties vaker voor dat tussen ontwikkelaar en gemeente afspraken worden gemaakt over de inzet van gemeentegrond om het plan gerealiseerd te krijgen. Anders dan reclamant stelt is er geen sprake van het inpikken van grond. Het principe van deze ontsluiting staat op de diverse (concept) documenten op deze wijze ingetekend alsmede op het definitieve stedenbouwkundige plan dat is vastgesteld door de gemeenteraad. De strook grond blijft in eigendom van de gemeente zodat de openbaarheid duurzaam gewaarborgd is.

De zienswijze is geen reden om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

B. Zienswijze b: parkeervoorziening

Reclamant leest in het plan het navolgende:

"In totaal zijn 49 parkeerplaatsen voorzien voor voorliggend plan. Het plan gaat uit van het realiseren van 30 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hiervan zullen 12 onder het gebouw aan de Spelstraat worden gerealiseerd. Daarnaast worden 15 parkeerplaatsen, grenzend aan de tuinen van omwonende, met een groen overkapping gerealiseerd. Voorts komen in het openbaar gebied 19 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor een deel betreffen dit bestaande openbare parkeerplaatsen die worden/werden gebruikt voor de aanwezige functies in het plangebied. Om te kunnen voldoen aan de vrijstellingseis uit het gemeentelijk parkeerbeleid zullen drie van de openbare parkeerplaatsen beschikbaar worden gesteld voor deelauto's. De parkeeroplossing is als volgt op de volgende locaties voorzien:

- *Spelstraat: 12 (nieuw aan te leggen) parkeerplaatsen onder de nieuwbouw aan de Spelstraat;*
- *Spelstraat: 18 (nieuw aan te leggen) parkeerplaatsen op het binnenterrein achter de nieuwbouw;*
- *Spelstraat: 4 (bestaande) langsparkeren langs de Spelstraat*
- *Churchillweg: 12 (nieuw aan te leggen) langsparkerplaatsen aan de westkant van de fietsstraat in parkeervergunningen zone 2;*
- *Harnjesweg: 3 (2 bestaand, 1 nieuw aan te leggen) langsparkerplaatsen langs de Harnjesweg.*

Mogelijk is het nodig om 1 of 2 parkeerplaatsen minder te realiseren langs de Churchillweg om ruimte te vinden voor het plaatsen van (ondergrondse) afvalcontainers of voor fietsparkeren. In de verdere uitwerking van de openbare inrichting van de Churchillweg zal dit nader worden uitgewerkt. De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan Churchillweg en Harnjesweg zullen worden aangelegd door en overgedragen aan de ontwikkelende partij. De parkeerplaatsen worden daarmee formeel parkeerplaatsen op eigen terrein en wordt voldaan aan de eerder genoemde motie 5M1. In de praktijk betekent dit dat parkeerplaatsen aan de Churchillweg worden toegewezen aan enkele huishoudens in de nieuw te realiseren complexen en dat een aanwijzingsbesluit voor vergunningparkeren genomen moet worden door B&W."

B1

Reclamant stelt dat de 3 parkeerplaatsen aan de Harnjesweg en Spelstraat bestaande parkeerplaatsen zijn. Ook aan de Churchillweg zijn nu parkeerplaatsen. Reclamant vraagt zich af of deze verdwijnen?

Reactie gemeente zienswijze b1:

De 3 bestaande parkeerplaatsen aan de Harnjesweg en de parkeerplaatsen aan de Spelstraat blijven gehandhaafd. De bestaande langsparkerplaatsen aan de oostkant van de Churchillweg blijven ook gehandhaafd. Aan de westkant van de Churchillweg, tussen de Spelstraat en Harnjesweg, worden een aantal nieuwe parkeerplaatsen aangelegd door de exploitant ten behoeve van de nieuwbouw.

B2

Er worden in het plan 30 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd voor 90 woningen. Reclamant is van mening dat door de voorgestelde overdracht van parkeerplaatsen er ook weer parkeerplaatsen verdwijnen. Reclamant maak dan ook bezwaar tegen het lage aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

Reactie gemeente zienswijze b2:

Reclamant geeft geen nadere uitleg wat specifiek zijn bezwaar is. Wij kunnen dan ook slechts in algemene zin reageren. Naast de 30 parkeerplaatsen die binnen het plangebied op eigen terrein worden gerealiseerd zijn ook 19 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar na afronding van de ontwikkeling. In totaal zijn daarmee in de toekomstige situatie 49 parkeerplaatsen beschikbaar voor voorliggende ontwikkeling. Zoals in de toelichting is onderbouwing voldoet het plan daarmee aan de gemeentelijke Nota Parkeerbeleid. De nota biedt de mogelijkheid om bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte te verrekenen met de nieuwe parkeerbehoefte. Het gaat hierbij om parkeerplaatsen die in de huidige situatie zijn toe te rekenen aan de functies in het plangebied. De bezoekers, gebruikers en bewoners van de huidige functies in het gebied hebben in de bestaande situatie niet of nauwelijks de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Een verrekening is onzes inziens dan ook gerechtvaardigd.

B3

Daarnaast lijkt de parkeeroplossing in strijd met uw eigen doelstelling: parkeren op eigen terrein. Het overdragen van de huidige parkeerplaatsen op openbaar terrein vindt reclamant een vreemde oplossing om aan de doelstelling te kunnen voldoen.

Reactie gemeente zienswijze b3:

Het is bij inbreidingslocaties niet ongebruikelijk dat tussen ontwikkelaar en gemeente afspraken worden gemaakt over de inzet van gemeentegrond om het plan gerealiseerd te krijgen. In voorliggend geval biedt de herinrichting van de Churchillweg een goede aanleiding van parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen. Daarmee is het mogelijk om in het plangebied ruimte te benutten voor woningen en groen. Anderzijds

levert ontwikkelaar aan de voorzijde van Churchillweg 21-23 grond in waarmee de lang bestaande wens om de versmalling uit de Churchillweg te halen, met voorliggend plan mogelijk wordt.

B4

Het parkeerterrein bij de Harnjeshof wordt nu gebruikt door bewoners en daarnaast door kerkgangers van de kerk aan de Spelstraat, personeel van o.a. de winkels aan de Churchillweg, de bibliotheek en veel door zorgverleners van de Harnjesweg. Ik ga er van uit dat bezoekers en zorgverleners van de nieuwbouw ook gebruik moeten gaan maken van deze parkeervoorziening. Omdat bezoekers en bewoners niet tegelijk parkeren, gaat het nu redelijk.

Reactie gemeente zienswijze b4:

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd op welke wijze de gekozen parkeeroplossing kan voldoen aan de Nota parkeerbeleid. In totaal komen er 49 parkeerplaatsen beschikbaar voor voorliggende ontwikkeling. De parkeernorm in de Nota parkeerbeleid gaat naast de parkeervraag van bewoners ook uit van de parkeervraag voor bezoekers van de woningen. Het berekende aantal parkeerplaatsen is dan ook inclusief eventuele bezoekers (en ook zorgverleners). Voor de ontwikkeling zou het voor bezoekers dan ook niet nodig hoeven zijn om op het parkeerterrein van de Harnjeshof te parkeren. Het parkeerterrein van de Harnjeshof is echter een vrij toegankelijk openbaar parkeerterrein. Het is dus niet uit te sluiten dat gebruik wordt gemaakt door bezoekers. Bezoekers van huidige functies in het plangebied kunnen dat op dit moment echter ook. In dat opzicht verander er niets aan die situatie.

B5

Reclamant stelt voor dat de strook langs de Harnjesweg 2 alleen beschikbaar wordt gesteld voor bewoners en zorgverleners.

Reactie gemeente zienswijze b4:

In de huidige situatie kunnen de parkeerplaatsen ter hoogte van de Harnjesweg 2 al door eenieder worden gebruikt. Zowel bewoners en bezoekers van de huidige panden in het plangebied kunnen er gebruik van maken, maar ook de bewoners en bezoekers van omliggende bedrijven en woningen. De parkeerplaatsen zijn hiermee flexibel inzetbaar. Met het toewijzen aan een specifieke doelgroep neemt de flexibiliteit af en de behoefte aan extra parkeerplaatsen toe. Het algemeen beschikbaar houden van deze parkeerplekken heeft dan ook de voorkeur.

C. Zienswijze c: schaduwwerking

Reclamant leest in het ontwerp niets over zonnepanelen. Reclamant woont op de Harnjesweg 2 tegenover de flat. Op het dak van reclamant kunnen geen zonnepanelen vanwege de schaduw van de flat. Voor zover nodig maakt reclamant dan ook bezwaar tegen de hoogte van de bebouwing en het daarmee niet kunnen plaatsen van zonnepanelen op de woningen aan de Harnjesweg dan wel tegen een veel lagere opbrengst.

Reactie gemeente zienswijze b4:

In bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan is de schaduwwerking van het voorgenomen stedenbouwkundige plan weergegeven. In de verschillende verbeeldingen is terug te zien hoe de bezonning van de omliggende percelen zal zijn, wanneer het voorgenomen bouwplan is gerealiseerd. Uit de analyse blijkt dat er geen onevenredige extra schaduwwerking op de omliggende woningen ontstaat als gevolg van het plan.

4. Reclamant 4 Bewoner Sportstraat

A. Zienswijze a: groennormen worden onder druk gezet

A1

Met de voorgestelde bestemmingsplanwijziging ben ik het niet eens. De planlocatie ligt in mijn woonwijk (het valt onder dezelfde gebiedsvisie voor mijn wijk) en ik woon op korte afstand van het plangebied. Daarmee ben ik als belanghebbende aan te merken, mede omdat de bouwontwikkelingen die op basis van het toekomstige bestemmingsplan mogelijk worden, voor mij gevolgen van enige betekenis zal opleveren en mijn belangen bij het behoud van een geordend woon- en leefklimaat op deze wijzeodeloos worden benadeeld. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ik zal dat hierna toelichten.

Groennormen worden onder druk gezet

Het plan voldoet niet aan het groenbeleidsplan en de vastgestelde groene ambities uit de Gebiedsvisie. Een deel van het plangebied kent weliswaar een bestemming 'Groen', maar uit de plattegronden blijkt dat dit primair zal worden gebruikt voor de parkeervoorzieningen en verharde Delftse stoepjes. Daarnaast verdwijnt er openbaar groen t.b.v. een ontsluiting.

Reactie gemeente zienswijze A1:

In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig bebouwd of verhard Enkel op het perceel Spelstraat 4 en het naast gelegen gemeentelijk perceel komt enige begroeiing in het plangebied terug.

Het inrichtingsplan voor de buitenruimte komt in belangrijke mate tegemoet aan de wens om de buitenruimte verder te ver groenen en hitte stress zoveel mogelijk tegen te gaan. De aanbevelingen die de gemeenteraad en de omwonenden hebben gedaan zijn grotendeel overgenomen in het inrichtingsplan voor de buitenruimte:

- Het planten van (grote) bomen;
- Het ver groenen van de gevels;
- Het overkappen van de parkeerplaatsen met een sedumdak;
- Waar mogelijk een groen dak op de gebouwen

Op dit moment staan in het gebied circa 18 bomen inclusief de rij bomen langs het voetpad nabij de Harnjeshof. Op basis van het inrichtingsplan 6 bomen gehandhaafd en worden 12 bomen gekapt. In totaal worden 19 nieuwe bomen aangeplant exclusief de bomen tussen de langsparkeervakken in het ontwerp voor de fietsstraat Churchillweg. Een deel van de nieuwe bomen op de erfscheiding met de achtertuinen van de Harnjesweg staan op minder dan 2.00 meter van de erfscheiding. Dit voorstel komt voort uit de wens uit de buurt om een zo groen mogelijke afscherming te maken, waardoor het zicht op de nieuwbouw vanuit de achtertuinen zoveel mogelijk wordt weggenomen. Op blad 4 en 5 van het inrichtingsplan staan de te handhaven, te kappen en aan te planten bomen ingetekend.

Met deze groen inrichting wordt de wateroverlast en hittestress zoveel mogelijk beperkt. Hiermee wordt beter ingespeeld op klimaatverandering en het voorkomen van extra hittestress en wateroverlast op de locatie. De ruimtelijk relevante onderdelen van het inrichtingsplan zijn opgenomen in de voorschriften en de plankaart van het bestemmingsplan. De overige voorwaarden met betrekking tot het inrichtingsplan worden opgenomen in de privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst met de eigenaar. Indien de gemeente dit nodig acht wordt bij de uitvoering een externe toezichthouder aangesteld.

De zienswijze is geen reden om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

A2

De gemeente betoogd daarbij dat de groennorm per wijk wordt gesteld en niet per ontwikkeling. In het kader daarvan dient vermeld te worden dat er in de Buurt bij de Ireneschool bomen met struweel zijn verdwenen t.b.v. bouw, dat bij de Olympiahof vrijwel alle bomen dood zijn gegaan door de sloop, en dat er bij de Florahof een boom met struweel is verdwenen voor een verharde fietsparkeerplaats. Een masterplan voor een wijkbrede benadering om de 10% groennorm te behalen ontbreekt dus.

Reactie gemeente zienswijze A2:

Het huidige percentage openbaar groen in het plangebied bedraagt circa 3%. Het percentage openbaar groen in het nieuwe inrichtingsplan bedraagt circa. 20%, met sedumdak circa 30% en met grasbetonstenen circa. 40%. Bij de herontwikkeling van het Olympiaplein en omgeving is juist gekozen voor het toevoegen van meer groen, waardoor de totale groenbalans in de buurt uitkomt op circa 10%.

A4

Voldoende openbaar groen is cruciaal voor het opvangen van (fijn)stoffen en effecten van klimaatverandering, zoals hittestress en wateroverlast. De "Buurt" is de meest versteende wijk van Wageningen, het percentage groen ligt ruim onder de vastgestelde ondergrens van 10%. Juist in deze wijk is dus een goede en zorgvuldige uitwerking van het groenbeleidsplan en de groene ambities uit de stedenbouwkundige visie van het hoogste belang.

Reactie gemeente zienswijze a: A4:

Zie de reactie hierboven onder punt A 1 en A2.

B. Zienswijze b: stedelijke inpassing in strijd met gebiedsvisie

B1

Het huidige bestemmingsplan biedt voor deze omgeving een maximum bouwhoogte van vier tot tien meter. Dat is typerend en passend voor deze omgeving die daarmee in de afgelopen decennia een tamelijk consistent bebouwingsbeeld heeft gekregen. Niet voor niets is het conserverende karakter van de omgeving als uitgangspunt gehanteerd. Het huidige ontwerpbestemmingsplan kijkt daarin dusdanig af wat betreft bouwvoorschriften dat dit niet passend is bij het bestaande stads- en dorpsgezicht. In ieder geval moet worden geoordeeld dat deze ruimtelijke ontwikkeling een onlogische en eveneens onaanvaardbare inbreuk maakt op het dorps karakter. Juist wanneer in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt benadrukt dat het behoud van dat karakter conform de Gebiedsvisie Olympiahof uit 2019 als norm geldt, kan de huidige invulling van het plangebied vanwege haar aanmerkelijke omvang en invulling niet worden gevolgd. Met deze stedelijke volumebouw voldoet het plan niet aan deze visie waarin staat dat "er wordt gestreefd naar een buurt met een dorps schaal en maat". Met deze planontwikkeling worden echter de dorps woonhuizen (1 en 2 lagen met kap) en tuin vervangen door stedelijke volumebouw. Het tegenovergestelde van de visie wordt hiermee bereikt.

Het staat daarmee ook haaks op de interpretatie die de gemeente zelf aan deze gebiedsvisie geeft; bij de lokatie Olympiahof kiest de gemeente, op basis van de gebiedsvisie, voor grondgebonden woonhuizen en een klein parkje.

Reactie gemeente zienswijze b1:

Op basis van de Gebiedsvisie Olympiaplein e.o. heeft de gemeenteraad in 2019 nieuwe ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld voor de locatie Churchillweg- Spelstraat. Het college van B&W is samen met de CRK van mening dat de nieuwbouw aan de Spelstraat zowel in 'maat als in schaal' een goede overgang vormt tussen het grotere bouwvolume van de bebouwing Harnjeshof en de overwegend kleinschaliger bebouwing in dit deel langs de Churchillweg. De verschillende bouwvolumes sluiten aan op de uitgangspunten die in de gebiedsvisie zijn vastgesteld, te weten:

1. Schaal en maat sluiten aan op de omgeving;
2. Behoud van het dorps karakter ;
3. Maximale bouwhoogte van 22.50 meter +NAP.

Het college van B&W en de CRK zijn van mening dat het bouwvolume langs de Spelstraat aansluit bij de schaal en maat van het grotere bouwvolume van de bebouwing Harnjeshof. Het bouwvolume van de overige drie bouwblokken sluit aan op het kleinschaliger en meer dorps karakter van de bebouwing langs de Churchillweg.

Zie ook de reactie van de gemeenten op de zienswijze bij punt B1 op bladzijde 3.

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de zorgen van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het plan en het te forse bouwvolume nadrukkelijk betrokken bij de eigen belangenafweging of het plan op hoofdlijnen voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en of hierbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft begin juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie. . De raad heeft daarbij aangegeven de zorgen van omwonende te begrijpen maar heeft meer belang gegeven aan het realiseren van nieuwe woningen op deze locatie.

Bij de vaststelling van het stedenbouw kundig plan begin juni 2021 heeft de gemeenteraad voorwaardelijk gesteld dat het ver groenen van de buitenruimte een belangrijke voorwaarde voor het nog op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte onder regie van de gemeente waarbij de stadsecoloog van de gemeente betrokken wordt.

De ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan zijn hebben we 1 op 1

vertaald in het ontwerp bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan de gemeenteraad om, gelet op de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Wij delen de mening van reclamant niet dat we sprake is van een extreme verruiming van de bouwvoorschriften. Anders dan reclamant suggereert is er geen sprake van een fors hogere bouwmogelijkheid. In het huidige bestemmingsplan zijn de maximaal toegelaten goot- en bouwhoogte aan de Churchillweg 8,00 meter respectievelijk 10,00 meter (ten opzichte van maaiveld Churchillweg). In het ontwerpbestemmingsplan is zijn de goot- en bouwhoogte 20,40 meter respectievelijk 22,40 meter (gemeten tov +NAP). Met een maaiveld hoogte van circa 13,00 meter aan de Churchillweg zijn de maximale bouwmaten daarmee vergelijkbaar aan die van het geldende bestemmingsplan.

Voor het bouwvlak aan de zijde van de Spelstraat geldt wel een verruiming van de bouwhoogte. In het geldende bestemmingsplan geldt een goot- en bouwhoogte van 6,00 meter respectievelijk 9,00 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is dit 19,40 meter respectievelijk 21,40 meter (gemeten ten opzichte van +NAP) waarmee het bouwhoogte 0,40 meter hoger wordt en het verschil tussen bouw- en goothoogte 2,00 meter i.p.v. 3,00 meter. Er staat tegenover dat het bouwvlak, met een goot- en bouwhoogte van 3,00 meter respectievelijk 7,00 meter, dat direct grenst aan de tuinen van Harnjesweg 34 en 36 komt te vervallen.

Wij delen de mening van reclamant niet dat daarmee een extreme verruiming van de bouwmogelijkheden wordt gecreëerd.

B2

Dit plan is het eerste plan waarop de gebiedsvisie getoetst wordt. De interpretatie is daarmee ook van belang/bepalend voor de rest van de wijk. Met de instemming van dit plan, en daarmee deze stedelijke interpretatie van de dorps gebiedsvisie, is de weg vrij om ook op andere locaties in de wijk deze stedelijke volumebouw mogelijk te maken. De impact op de hele wijk is daarmee onaanvaardbaar groot.

Reactie gemeente zienswijze b:

Wij delen uw deze mening op dit punt niet. Op basis van de Gebiedsvisie Olympiaplein heeft de raad voor drie locaties specifieke ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld. De drie locaties worden getoetst aan deze specifieke ruimtelijke uitgangspunten die in het raadsbesluit van 2019 zijn vastgelegd. Nieuwe locaties worden getoetst aan de Gebiedsvisie Olympiaplein. Ook hiervoor kan de gemeente besluiten om eerst specifieke ruimtelijke uitgangspunten vast te laten stellen.

C. Zienswijze c: onevenredig grote woningbouw

Met de aanpassing van het bestemmingsplan wordt het de projectontwikkelaar mogelijk gemaakt veel massaler te bouwen en een veel groter aantal appartementen te realiseren. De massaliteit van het plan blijkt uit het feit dat de helft van de benodigde woningen in de vrije huursector (conform de woonvisie) voor Wageningen alleen al met dit plan wordt gerealiseerd. Daarmee wordt er een onevenredig grote druk gelegd op een relatief gering gedeelte van de gemeente. Die concentratie gaat ten koste van het woongenot van de bestaande, maar ook van de toekomstige bewoners van de wijk "de Buurt".

Reactie gemeente zienswijze c:

Wij delen de mening van reclamant dat met het voorliggende bestemmingsplan een groter aantal appartementen mogelijk wordt gemaakt dan op basis van het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Zoals onder a1. reeds aangegeven is dit in lijn met de beleidskeuze uit de structuurvisie om in te zetten op inbreiden.

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 Wageningen heeft met name behoefte aan sociale huurwoningen, middel dure huurwoningen en goedkope koopwoningen voor zowel starters als senioren. De keuze om op de locatie van de voormalige Olympiahallen alleen grondgebonden eengezinswoningen te bouwen en aan de Churchillweg-Spelstraat appartementen te bouwen voor starters en senioren is de uitkomst van het participatieproces rondom de gebiedsvisie Olympiahallen.

Op basis van het participatieproces voor de gebiedsvisie heeft het college van B&W de ruimtelijke uitgangspunten voor beide locaties geformuleerd die vervolgens zijn vastgesteld door de gemeenteraad. De uitgangspunten voor beide locaties zijn/worden vertaald in de plannen die voor beide locaties zijn/worden ontwikkelt.

D. Zienswijze d: molenbiotoop

Het ontwerpbestemmingsplan valt binnen de gebiedsaanduiding voor de 'vrijwaringszone - molenbiotoop' vanwege de nabijgelegen molen 'De Vlijt' en beperkt daarmee de bouwhoogte. Immers, anders wordt de windvang van de molen benadeeld. Reclamant is van mening dat het plan, in ieder geval met de schachten van de liften en technische ruimtes die op het dak gepland zijn, over deze hoogte heen komt, waardoor niet aan deze norm wordt voldaan.

Reactie gemeente zienswijze d:

Het voorliggende bestemmingsplan bepaalt hoe hoog de nieuwe gebouwen in het plangebied maximaal gebouwd mogen worden ten opzicht van NAP. Alle toegestane maximale bouwhoogten in het bestemmingsplan blijven onder de 22,50 meter t.o.v. NAP en voldoen daarmee aan molenbiotoop. Anders dan reclamant vermoed, zijn liftschachten en technische ruimten boven de opgenomen maximale bouwhoogte niet toegestaan op basis van de regels in het bestemmingsplan. Enkel ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes mogen boven de maximale bouwhoogte uit komen. Zoals in paragraaf 4.6 in de toelichting is aangegeven is de maximale bouwhoogte in verband met de molenbiotoop vastgesteld op 22,50 meter boven NAP. De provincie Gelderland is het bevoegd gezag als het gaat om de molenbiotoop. De berekening is aan de molendeskundige van de provincie voorgelegd en de provincie heeft op 6 april 2018 een positief advies gegeven en vastgesteld dat het functioneren van de molen niet wordt beperkt. Uit de zienswijze van reclamant is niet op te maken waarom niet vertrouwd kan worden op het advies van de provincie.

E. Zienswijze e: luchtkwaliteit

E1

Reclamant is van mening dat de aanmerkelijke toename van het aantal woningen en bewoners plus bezoekers een toename van circa 540 verkeersbewegingen extra per etmaal veroorzaakt. Reclamant stelt dat dit toename van fijnstof geeft die de kwaliteit van het woonklimaat verslechterd.

Reactie gemeente op zienwijze e1:

Wij delen de mening van reclamant niet dat het plan **extra** verkeersbewegingen tot gevolg zal hebben. In de toelichting is op basis van de kengetallen van de CROW berekend dat de 90 woningen 387 voertuigbewegingen per dag zullen genereren. De kengetallen betreffen zowel voertuigbewegingen van bewoners als van bezoekers.

Verder zullen er met de voorgenomen ontwikkeling niet alleen bestaande functies uit het plangebied verdwijnen maar zal ook de planologische mogelijkheid voor het opnieuw vestigen van detailhandelsfuncties in het plangebied verdwijnen. Deze functies genereren op basis van dezelfde kengetallen ruim 1000 verkeersbeweging. In totaal zal het aantal voertuigbewegingen dan ook flinke afnemen ten opzichte van het gebruik dat op basis van de huidige bestemming mogelijk is. Wij zien geen aanleiding om aan te nemen dat er sprake is van een verslechtering .

Ter verduidelijking: De 540 voertuigbewegingen waarmee in de bijlage 13 bij het ontwerp bestemmingsplan is gerekend in het kader van de stikstofuitstoot is uitgevoerd voordat het concrete woningprogramma bekend was. Ze zijn gebaseerd op de kencijfers behorende bij een duur huurappartement. Waarbij eveneens is uitgegaan van de bovengrens van de bandbreedte die CROW daarvoor geeft. Dit type appartementen wordt echter niet mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan en tevens is het beleid in Wageningen om met het midden van de bandbreedte te rekenen. De in de toelichting berekende 387 motorvoertuigen/etmaal is dan ook een meer reële inschatting. De berekening is in het geactualiseerde "stikstof onderzoek " aangepast. In dit rapport zijn de bijlage 13 en 14 uit het ontwerpbestemmingsplan samengevoegd en geactualiseerd aan de laatste wet- en regelgeving.

E2

Reclamant is van mening dat er is niet gekeken naar het langdurig effect van de ruimtelijke ontwikkeling op de omliggende Natura2000-gebieden en in de directe, bestaande woonomgeving als gevolg van de stikstofuitstoot.

Reactie gemeente op zienwijze e2:

In de toelichting bij het bestemmingsplan is in paragraaf 4.3 en de daarbij behorende bijlagen 14, is specifiek ingegaan op het effect van stikstof op de Natura 2000 gebieden.

In §4.1.2 'Lucht' in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd wat de effecten van het bestemmingsplan zijn op de luchtkwaliteit in brede zin. Naast stikstof NO₂ is daarbij ook aan fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5} getoetst. Het voornemen draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de

luchtkwaliteit (van de directe omgeving). Hiermee voldoet het plan dan ook aan wet- en regelgeving ten aanzien van dit aspect. Reclamant geeft niet aan waarom hij van mening is dat deze onderbouwing onjuist zou zijn.

Voor de volledigheid willen we melden dat naar aanleiding van de “stikstof-uitspraak” van 2 november 2022, zal de onderbouwing ten aanzien van stikstof worden aangepast.

F. Zienswijze f: onbehoorlijk bestuur F1

Samengevat worden met de ontwikkeling van dit plan het door de gemeente zelf opgestelde en aangenomen beleid op meerdere punten niet gevolgd. Indien toch toestemming wordt verleend betekent dit onbehoorlijk bestuur. Ik overweeg sterk hier dan een procedure over aan te spannen.

Reactie gemeente zienswijze F1:

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden nadrukkelijk betrokken bij de belangenafweging of in dit plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft in haar afweging aangegeven de zorgen van omwonende te begrijpen maar heeft meer belang gegeven aan het realiseren van nieuwe woningen op deze locatie. De gemeenteraad heeft begin juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden.

F2

Ik verzoek u daarom dringend het (ontwerp)bestemmingsplan niet in procedure te brengen. Het plan zal dusdanig moeten worden aangepast dat het wél voldoet aan het eigen gemeentebeleid met betrekking tot groennormen, dorpse schaal en molenbiotoop. Een andere locatie voor (een deel van) het plan is daarbij ook een optie.

Reactie gemeente zienswijze f2:

Met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan is de formele procedure is al gestart. Wij hebben de ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan 1 op 1 vertaald in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Het college van B&W legt het bestemmingsplan samen met de zienswijzennota en een inhoudelijke reactie ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan de gemeenteraad om, rekening houdend met de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

5. Reclamant 5. Bewoner Harnjesweg
6. Reclamant 6. Bewoners Harnjesweg

De reclamanten hebben een identieke zienswijze ingediend. Wij zullen daarom deze tegelijk behandelen.

Op basis van het (ontwerp)bestemmingsplan worden de bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van de woonbestemming aanmerkelijk uitgebreid. Weliswaar is reclamant niet tegen de komst van woningen of het gebruik van de percelen als zodanig, maar de omvang van de bouwmogelijkheden is van dien aard dat niet langer kan worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening.

Reclamant zal dat als volgt toelichten

A. Zienswijze a: omvang / maatvoering bouwen

A1

Het huidige bestemmingsplan “Wageningen” dat in 2010 is vastgesteld dan wel “Wageningen, tweede herziening” uit 2013, biedt voor deze omgeving een maximum bouwhoogte van vier tot tien meter, afhankelijk van de locatie en aard van de toegestane bebouwing en uitgaande van de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan. Dat is typerend en passend voor deze omgeving die daarmee in de afgelopen decennia een tamelijk consistent bebouwingsbeeld heeft gekregen, al dan niet onder de invloed van de bouwvoorschriften uit voorafgaande bestemmingsplannen. Niet voor niets is het conserverende karakter van de omgeving als uitgangspunt gehanteerd. Ik kom daar zo dadelijk op terug.

Reactie gemeente zienswijze Aa1:

Het is inderdaad juist dat met de herziening van het bestemmingsplan andere bouwmassa's worden toegestaan dan op basis van het huidige bestemmingsplan zijn toegestaan. In de Structuurvisie Wageningen (vastgesteld d.d.: 3 december 2013) heeft de gemeenteraad er voor gekozen om na de uitbreidingslocatie Kortenoord in Wageningen voorlopig niet verder uit te breiden maar de focus te leggen op inbreiden. Hiermee ligt de nadruk bij nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw in de bestaande wijken van Wageningen. Gezien de huidige toenemende vraag naar woningen ontkomen deze ontwikkellocaties dan ook niet aan een verdichting en daarmee massaler bouwen.

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 het stedenbouwkundige plan voor de herontwikkeling Churchillweg-Spelstraat vastgesteld. Hiermee heeft zij in lijn met de structuurvisie gekozen voor de verdichting op deze locatie. Voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van dit besluit.

Verder willen wij er op wijzen dat met het conserverende karakter van de bestemmingsplannen “Wageningen” en Wageningen, 2^e herziening niet bedoeld wordt dat er nooit meer ontwikkelingen mogelijk zijn binnen het plangebied. Het betekent enkel dat op basis van die specifieke bestemmingsplannen geen grote wijzigingen ten opzichte van de aanwezige situatie worden mogelijk gemaakt en dat in geval van een nieuwe ontwikkeling hiervoor een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden.

A2

Reclamant is van mening dat het huidige ontwerpbestemmingsplan daarin dusdanig af wijkt wat betreft bouwvoorschriften dat dit als extreem moet worden aangeduid en niet passend is bij het bestaande stads- en dorpsgezicht. Met toegestane bouwhoogtes van ruim 22 meter wordt een ongewenste inbreuk op de leefomgeving veroorzaakt. Dat staat los van de vraag of het NAP als peilniveau geldt dan wel het aansluitend straatniveau of de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. Eventuele hoogteverschillen kunnen namelijk leiden tot een bebouwing die hoger is dan de kennelijk voorgestelde twaalf meter. Hiermee kunnen woongebouwen worden gerealiseerd met circa zes tot zeven bouwlagen waar thans bebouwing bestaande uit drie bouwlagen min of meer de geldende norm is. In die zin kan dan ook de overweging in de toelichting bij dit bestemmingsplan niet worden gevolgd dat – netto gezien – wordt voorzien in de bouw van 83 woningen. Er zouden namelijk negentig woningen worden gepland met de sloop van zeven bestaande woningen.

Reactie gemeente zienswijze a2a1:

Wij delen de mening van reclamant niet dat we sprake is van een extreme verruiming van de bouwvoorschriften. Anders dan reclamant suggereert is er geen sprake van een fors hogere bouwmogelijkheid. In het huidige bestemmingsplan zijn de maximaal toegelaten goot- en bouwhoogte aan de Churchillweg 8,00 meter respectievelijk 10,00 meter (ten opzichte van maaiveld Churchillweg). In het ontwerpbestemmingsplan is zijn de goot- en bouwhoogte 20,40 meter respectievelijk 22,40 meter (gemeten ten opzichte van +NAP). Met een maaiveld hoogte van circa 13,00 meter aan de Churchillweg zijn de maximale bouwmaten daarmee vergelijkbaar aan die van het geldende bestemmingsplan.

Voor het bouwvlak aan de zijde van de Spelstraat geldt wel een verruiming van de bouwhoogte. In het geldende bestemmingsplan geldt een goot- en bouwhoogte van 6m respectievelijk 9 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is dit 19,40 meter respectievelijk 21,40 meter (gemeten ten opzichte van +NAP) waarmee het bouwhoogte 0,40 meter hoger wordt en het verschil tussen bouw- en goothoogte 2,00 meter in plaats van 3,00 meter. Er staat tegenover dat het bouwvlak, met een goot- en bouwhoogte van 3,00 meter respectievelijk 7,00 meter, dat direct grenst aan de tuinen van Harnjesweg 34 en 36 komt te vervallen.

Wij delen de mening van reclamant niet dat daarmee een extreme verruiming van de bouwmogelijkheden wordt gecreëerd.

Zoals onder a2 reeds aangeven heeft de gemeenteraad op 1 juni 2021 het stedenbouwkundige plan voor deze herontwikkeling Churchillweg-Spelstraat vastgesteld en daarmee ingestemd met deze verruiming van de bouwmogelijkheden. Voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van dit besluit.

A3

Reclamant stelt dat artikel 11 van het ontwerpbestemmingsplan weliswaar inzake de algemene afwijkingsregels niet een mogelijkheid biedt om tot maximaal tien procent af te wijken van de toegestane bouwvoorschriften ex artikel 6, maar het maakt de inbreuk op de omgeving in het algemeen en van belanghebbende in het bijzonder een stap die te ver gaat. In dat kader kan niet onopgemerkt blijven dat de Churchillweg en de bebouwing aldaar een hoger peil kennen dan de woningen aan de Harnjesweg.

Reactie gemeente zienswijze A3a1:

Het is bekend dat de hoogte van het maaiveld aan de Harnjesweg verschilt van dat aan de Spelstraat en de Churchillweg. Zoals al onder a2 beantwoord is er op basis van het geldende bestemmingsplan een vergelijkbare bouwhoogte toestaan aan de Churchillweg. Aan de Spelstraat is een beperkte vergroting van de maximale bouwhoogte voorzien, maar gezien de afstand van het bouwvlak ten opzichte van de woningen van reclamanten heeft de raad gemeend daarmee geen onevenredige inbreuk maakt op de omgeving.

A4

De visualisaties die bij de toelichting op dit ontwerpbestemmingsplan zijn gevoegd, lijken een ander bouwplan voor te stellen, maar kunnen met het oog op de bouwhoogten die zijn vastgelegd in artikel 6 niet als leidraad of uitgangspunt worden genomen.

Reactie gemeente zienswijze A4:

Wij delen de mening van reclamant dat de visualisaties van het bouwplan indicatief zijn. De toelichting is niet juridisch bindend. De regels in combinatie met de verbeelding vormen na vaststelling van het bestemmingsplan het juridisch bindende kader. Een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe panden zal dan ook aan de in de regels/op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogte moeten voldoen. Daar waar de illustraties niet overeenkomen met de beelden van het vastgestelde stedenbouwkundige plan zijn deze aangepast in de toelichting.

A5

In ieder geval moet worden geoordeeld dat deze ruimtelijke ontwikkeling een onlogische en eveneens onaanvaardbare inbreuk maakt op het dorpse karakter van Wageningen of in ieder geval deze omgeving van Wageningen. Juist wanneer nota bene in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt benadrukt dat het behoud van dat karakter conform de Gebiedsvisie Olympiahof uit 2019 als norm geldt, kan de huidige invulling van het plangebied vanwege haar aanmerkelijke omvang en invulling niet worden gevolgd. Het staat er geheel haaks op zonder dat dit de leefomgeving zal baten en ten onrechte wordt de bebouwing als bij het Olympiaplein en het Harnjeshof verder de dorpskern van Wageningen binnengeleid.

Reactie gemeente zienswijze A5:

In de Gebiedsvisie Olympiahof e.o. van 2019 zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkellocatie Churchillweg-Spelstraat op hoofdlijnen vastgelegd. In de Gebiedsvisie en het bijbehorende Raadsbesluit zijn bijvoorbeeld geen specifieke bouwvlakken en/of bouwhoogtes per locatie of gebouwen vastgelegd.

Voor het college van B&W was een positief CRK advies op het stedenbouwkundige plan een harde randvoorwaarde, om de plannen ter besluitvorming voor te kunnen leggen aan de gemeenteraad. Het plan is op verschillende momenten in het participatieproces aan de CRK ter beoordeling voorgelegd. De CRK heeft de

plannen getoetst aan de uitgangspunten die staan opgenomen in de Gebiedsvisie Olympiahall. Naast het 'behoud van het dorps karakter' staat ook dat het plan moet 'aansluiten op de maat en schaal van de omgeving'. De CRK heeft om die reden op 1 maart 2021 een positief advies gegeven op het stedenbouwkundig plan voor deze locatie.

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het plan en het te forse bouwvolume nadrukkelijk betrokken bij de eigen belangenafweging of het plan op hoofdlijnen voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en of hierbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft begin juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan begin juni 2021 heeft de gemeenteraad voorwaardelijk gesteld dat het ver groenen van de buitenruimte een belangrijke voorwaarde voor het nog op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte onder regie van de gemeente waarbij de stadsecoloog van de gemeente betrokken wordt.

De ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan hebben we 1 op 1 vertaald in het ontwerp bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan de gemeenteraad om, gelet op de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

A6 SP en raad 3.1.6

Reeds in het participatietraject met diverse bewonersbijeenkomsten hebben vele omwonenden, waaronder belanghebbende, primair aangegeven dat de invulling van het bestemmingsplan met het massale karakter als een ongewenste stedenbouwkundige ontwikkeling werd gezien. Het is te betreuren dat dit argument bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan terzijde is geschoven en dat de informatie voorafgaand aan die bijeenkomsten onvolledig en onjuist is geweest, maar in ieder geval blijkt in de voorbereidingsfase daarmee niet (volledig) te zijn voldaan aan de vereisten uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Reactie gemeente zienswijze A6:

Wij delen uw mening niet. Ondanks dat het participatieproces volgens de bewoners niet goed gelopen is hebben zij alle mogelijkheden en ruimte gekregen om hun bezwaren kenbaar te maken. Dit hebben wij ook transparant verwoord in het raadsvoorstel. Met deze kennis heeft de gemeenteraad op 1 juni 2021 op basis van een belangenafweging besloten om het stedenbouwkundig plan vast te stellen.

A7

Dit steekt des te meer omdat in de toelichting op het bestemmingsplan wel de kritiek van omwonenden op dit punt wordt beschreven maar vervolgens ongemotiveerd terzijde wordt geschoven dan wel dat geen inhoudelijke toepassing wordt gegeven aan die inspraak.

Reactie gemeente zienswijze A7a:

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het plan en het te forse bouwvolume nadrukkelijk betrokken bij de eigen belangenafweging of het plan op hoofdlijnen voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en of hierbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft begin juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie Olympiaplein e.o.

De ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan zijn 1 op 1 vertaald in het ontwerp bestemmingsplan. Hierbij worden de eerder genoemde bezwaren niet opnieuw afgewogen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het aan de gemeenteraad om, gelet op de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het vastgestelde stedenbouwkundige plan.

B. Zienswijze b: perceels- en kadastrale grenzen

In het verlengde van het voorgaande moet worden geoordeeld dat het ondanks herhaalde verzoeken van omwonenden onduidelijk is waar precies de grens van het bouwperceel loopt. De op de verbeelding aangegeven grenzen komen namelijk niet overeen met de kadastrale grenzen. Omwonenden hebben dit al eerder aangegeven, onder meer in de brief van 18 februari 2022. Het heeft er alle schijn van dat openbaar toegankelijk gebied naar het bestemmings- cq. bouwplan wordt toegetrokken maar daar is geen helderheid over. Er bestaat dus onzekerheid waar het bouwperceel eindigt en wat de gevolgen zijn voor de bestaande tuinen en de openbare ruimte, met name de doorsteek van het parkeerterrein naar de Spelstraat langs de brandtrap van de Harnjeshof.

Reactie gemeente op zienswijze b:

De begrenzing van het bouwperceel is op de verbeelding van het bestemming vastgelegd. De verbeelding is, in combinatie met de regels van het bestemmingsplan, het juridisch bindende kader. De wijze van bestemmen en de exacte ligging van het bestemmingsplangebied zijn via Ruimtelijkeplannen.nl eenvoudig ten opzichte van de huidige kadastrale grenzen te bekijken. Het is inderdaad juist dat aan de Spelstraat een klein deel van het bouwvlak en een klein deel van het bestemmingsvlak 'wonen' is geprojecteerd op het kadastrale perceel dat in eigendom is van de gemeente. Het is bij inbreidingslocaties niet ongebruikelijk dat tussen ontwikkelaar en gemeente afspraken worden gemaakt over de inzet van gemeentegrond om het plan gerealiseerd te krijgen. Samen met de ontwikkelend partij zullen (privaatrechtelijke) afspraken worden gemaakt over de verkoop van dit stukje gemeentegrond. Voor het overige volgt de begrenzing van het plangebied de kadastrale grenzen van de percelen die in eigendom zijn van de ontwikkelaar.

Onzes inziens is er over de begrenzing dan ook geen onduidelijkheid.

C. Zienswijze c: nadelige effecten

B1 schaduwwerking

Een ongewenst neveneffect zal zijn dat gezien de ligging van de woning van belanghebbenden ten opzichte van het plangebied zij met name in de ochtend, maar ook in de middag, aanmerkelijk meer schaduwwerking zal ondervinden van de bebouwing die op basis van dit ontwerp mogelijk wordt gemaakt.

Reactie gemeente zienswijze b1:

In bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan is de schaduwwerking van het voorgenomen stedenbouwkundige plan opgenomen. In de verschillende verbeeldingen is terug te zien hoe de bezonning van de omliggende percelen is wanneer het voorgenomen bouwplan is gerealiseerd. Uit de analyse blijkt dat er geen onevenredige extra schaduwwerking op de omliggende woningen ontstaat als gevolg van het plan.

B2 Privacy

Eveneens zal, in tegenstelling tot de stedenbouwkundige onderbouwing onder bijlage 1 van de toelichting, de privacy van belanghebbende zwaar onder druk komen te staan. Immers, het aantal woningen dan wel wooneenheden neemt toe van zeven naar negentig, ook in de hoogte waar voorheen een dergelijke inbreuk niet bestond of inmiddels is beëindigd zoals bij de illegale bewoning door studenten aan de Spelstraat 2 en 4.

Reactie gemeente zienswijze b2:

Het is inderdaad juist dat met de herziening van het bestemmingsplan meer woningen in het plangebied mogelijk worden gemaakt dan op basis van het huidige bestemmingsplan zijn toegestaan. In de Structuurvisie Wageningen (vastgesteld d.d.: 3 december 2013) heeft de gemeenteraad er voor gekozen om voorlopig niet verder uit te breiden maar de focus te leggen op inbreiden. Hiermee ligt de nadruk bij nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw in de bestaande wijken van Wageningen. Gezien de huidige toenemende vraag naar woningen ontkomen deze ontwikkellocaties er dan ook niet aan om te verdichten en daarmee meer woningen mogelijk te maken.

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 het stedenbouwkundige plan voor de herontwikkeling Churchillweg-Spelstraat vastgesteld. Hiermee heeft zij in lijn met de structuurvisie gekozen voor de verdichting op deze locatie. Voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van dit besluit.

De afstand van het bouwvlak van het te realiseren appartementencomplex aan de Spelstraat tot aan de erfgrans van reclamanten is tenminste 25,00 meter (reclamant 5) respectievelijk 14,00 meter (reclamant 6). De afstand van het bouwvlak tot aan de achtergevel van de woningen van reclamanten is tenminste 36 meter (reclamant 5) respectievelijk 39,00 meter (reclamant 6). De afstand van het bouwvlak van het zuidelijke pand

aan de Churchillweg tot aan de tuin van reclamant 5 is tenminste 60,00 meter respectievelijk 21 meter tot de tuin van reclamant 6. Tezamen met de voorwaardelijk gestelde opgaande groene beplanting is hiermee voldoende geborgd dat er geen direct zicht is in de tuinen en zeker in de woningen van reclamanten.

Wij delen de mening van reclamanten dan ook niet dat er sprake is van een zware aantasting van de privacy.

B3 bezonning

Weliswaar bevat de toelichting onder bijlage 16 een bezonningsdiagram maar die sluit alleen aan op de beoogde bebouwing en niet op hetgeen het bestemmingsplan ter plaatse aan maximale bouwmogelijkheden toestaat. Die mogelijkheden zijn namelijk veel verderstrekkend. In die zin moet het voor worden gehouden dat het bezonningsdiagram niet aan de vaststelling van dit bestemmingsplan ten grondslag kan worden gelegd.

Reactie gemeente zienswijze b3:

In het bestemmingsplan is het vastgestelde stedenbouwkundige plan gedetailleerd vastgelegd. De bestemmingsregels laten geen overschrijding van de bouwhoogte toe, die een groter bouwplan mogelijk maken dan het bouwplan zoals gepresenteerd in het stedenbouwkundige plan. Er is dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat de schaduwstudie in bijlage 16 niet een correcte weergave van de te verwachten bezonning geeft van hetgeen in het bestemmingsplan is toegestaan.

B4 privacy

Eveneens zal de toename van het aantal toegestane woningen de privacy aanmerkelijk aantasten, in ieder geval verder reikend dan voor stedelijk gebied of wonen binnen de bebouwde kom als aanvaardbaar wordt geacht.

Reactie gemeente zienswijze b4:

Zie reactie onder b2

B5 woongeluid

Een massaal en tegelijk compact bouwen op de aangewezen locaties betekent aanmerkelijk meer bewoners op een zeer beperkt oppervlak. Waar thans woongeluiden zich al doen gelden, zullen deze met een toename van het aantal bewoners aanmerkelijk versterken met inachtneming van de resonerende werking van de hoogbouw, meer dan in een bebouwd gebied aanvaardbaar kan worden geacht. Deze ontwikkeling gaat ook op voor het parkeren op het terrein dat via de Spelstraat wordt ontsloten en waarop reclamant later zal terugkomen.

Reactie gemeente zienswijze b5

In een stedelijke omgeving kan niet voorkomen worden dat buurtbewoners elkaar soms horen. In een stedelijke omgeving wonen de mensen namelijk dicht bij elkaar. Voor bestemmingsplannen die nieuwe woonlocaties mogelijk maken nabij bestaande woningen gelden vanuit wet- en regelgeving geen belemmeringen om woningen naast elkaar te realiseren. In het kader van leefgeluid mag dat ook aangenomen worden dat het mogelijk maken van woningen op deze locatie voldoet aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening.

Dit betekent echter niet dat de omwonenden niet beschermd zijn tegen geluidsoverlast. Los van het bestemmingsplan is in het Burgerlijk Wetboek namelijk al geregeld dat eigenaren en/of gebruikers van een woning en/of erf niet op onrechtmatige wijze hinder mogen toebrengen aan de eigenaars van andere erven. Dit wordt nog eens bekrachtigd in de 'Algemene plaatselijke verordening 2014, wijziging 2020' van de gemeente Wageningen.

De zorg over toekomstig geluidsoverlast als gevolg van de nieuwe woonfunctie is geen aanleiding om af te zien van woningbouw op een binnenstedelijke locatie.

B6

Belanghebbende ontkomt niet aan de indruk dat bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan onnodig veel de nadruk is gelegd op de belangen van de betrokken projectontwikkelaar ten koste van de belangen van omwonenden binnen deze omgeving en hun belang bij een meer beperkte verandering in de leefomgeving. Waar de kennelijke voorkeur van de planwetgever uitgaat naar een massaal ogende bouw, leidt tot een zeer onwenselijke inbreuk op de leefomgeving van omwonenden. Dit kan evenmin als een goede vorm van ruimtelijke ordening worden gekwalificeerd.

Reactie gemeente zienswijze B6b6:

Het kader voor het bestemmingsplan is het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan. Bij de vaststelling heeft de raad de kritiek van omwonenden nadrukkelijk betrokken bij de belangenafweging of in het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft begin juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden.

De ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan worden 1 op 1 vertaald in het ontwerp bestemmingsplan. Hierbij worden de eerder genoemde bezwaren niet opnieuw afgewogen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het aan de gemeenteraad om, gelet op de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het vastgestelde stedenbouwkundige plan.

D. Zienswijze c: molenbiotoop

Reclamanten zijn van mening dat onder meer met inachtneming van paragraaf 4.6 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt uit de onderliggende documenten niet dat aan dat vereiste wordt voldaan. Het moet thans voor worden gehouden dat dit principe toch doorbroken kan worden met als uitgangspunt dat de voorgelegde bouwplannen kennelijk zouden voldoen maar dat het bestemmingsplan nog steeds een aanmerkelijk hogere bouwhoogte kent. Niet is gebleken dat ook die maximale bouwhoogte voldoet aan de belangen die met de molenbiotoop behoren te worden veiliggesteld.

Reactie gemeente zienswijze c:

Het voorliggende bestemmingsplan bepaalt hoe hoog de nieuwe gebouwen in het plangebied maximaal gebouwd mogen worden ten opzicht van NAP. Alle toegestane maximale bouwhoogten in het bestemmingsplan blijven onder de 22,50 meter t.o.v. NAP en voldoen daarmee aan molenbiotoop. Zoals in paragraaf 4.6 in de toelichting is aangegeven is de maximale bouwhoogte in verband met de molenbiotoop vastgesteld op 22,50 meter boven NAP. De provincie Gelderland is het bevoegd gezag als het gaat om de molenbiotoop. De berekening is aan de molenskundige van de provincie voorgelegd en de provincie heeft op 6 april 2018 een positief advies gegeven en vastgesteld dat het functioneren van de molen niet wordt beperkt. Uit de zienswijze van reclamant is niet op te maken waarom niet vertrouwd kan worden op het advies van de provincie waarin zij aangeeft dat het bestemmingsplan niet in strijd is met de molenbiotoop.

E. Zienswijze d: parkeren

D1

De Churchillweg kent ter hoogte van het plangebied weinig mogelijkheden tot parkeren. Reclamanten zijn van mening dat wanneer de gemeentelijke parkeernormen uit 2015 in acht worden genomen, de tabel onder paragraaf 3.1 in het bijzonder, dan moet voor de binnenstad dan wel de binnenstadschil (zone 1 dan wel zone 2 gegeven de ligging binnen Wageningen) van een aanmerkelijk hogere parkeernorm worden uitgegaan dan waarin het ontwerpbestemmingsplan voorziet. Met de komst van negentig woningen ten koste van zeven te slopen woningen kan de stellingname in de toelichting bij het voornoemde ontwerp niet worden gevolgd. Dertig nieuwe parkeerplaatsen op verondersteld eigen terrein aan de Spelstraat en twaalf aan de Churchillweg zouden dan moeten voorzien in de toegenomen parkeerbehoefte.

Reactie gemeente zienswijze d1:

In paragraaf 4.4. van de toelichting is onderbouwd op welke wijze aan het parkeerbeleid van Wageningen is getoetst. In 4.4 van de toelichting is terug te lezen dat voor dit deel van de Churchillweg zone 2 geldt en voor de Harnjesweg en Spelstraat zone 3 van toepassing is. Dit is in overeenstemming met de zoneindeling zoals deze is weer gegeven in de kaart in paragraaf 1.3 van het parkeerbeleid waarop de zone-indeling voor de bebouwde kom is weergegeven. Reclamant geeft geen nadere uitleg waarom hij van mening is dat dit zone 1 respectievelijk zone 2 had moeten zijn. Wij kunnen dan ook slechts in algemene zin reageren. Naast de 30 parkeerplaatsen die binnen het plangebied op eigen terrein worden gerealiseerd komen ook 19 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar na afronding van de ontwikkeling. In totaal zijn daarmee in de toekomstige situatie 49 parkeerplaatsen beschikbaar voor voorliggende ontwikkeling. Zoals in de toelichting is onderbouwd voldoet het plan daarmee aan de gemeentelijke Nota Parkeerbeleid.

D2

De tekeningen die zijn gevoegd bij de toelichting op het bestemmingsplan en de aparte visualisaties onder bijlage 2 onder de toelichting maken tevens niet duidelijk bij welke woningen de achttien veronderstelde parkeerplaatsen zullen behoren.

Reactie gemeente zienswijze d2:

Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplekken voor voorliggende ontwikkeling is uitgegaan van de mogelijkheid tot dubbelgebruik van de parkeerplekken door bewoners. parkeerplaatsen zullen dat ook, in

algemene zin , worden gereserveerd voor de bewoners van de complexen. Dit maakt dat de parkeerplaatsen door willekeurig welke bewoner kan worden gebruikt. Daarmee is dubbelgebruik door bewoners mogelijk. Het 1 op 1 toewijzen van parkeerplekken aan woningen zoals reclamanten suggereren maakt dit dubbelgebruik juist onmogelijk. Er is dan ook geen noodzaak om inzichtelijk te maken welke parkeerplaats bij welke woning behoort.

D3

Er kan zelfs niet worden ontkomen aan de indruk dat de voorzieningen in de zin van langspaarkeerplaatsen aan de Harnjesweg al bestaande voorzieningen zijn en daarom niet kunnen meetellen bij het voorzien in het vereiste van parkeren op eigen terrein. De beelden op de website van google.streetview spreken in dat opzicht voor zich.

Reactie gemeente zienswijze d3:

De notaparkeerbeleid biedt de mogelijkheid om bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte te verrekenen met de nieuwe parkeerbehoefte. Het gaat hierbij om parkeerplaatsen die in de huidige situatie zijn toe te rekenen aan de functies in het plangebied. De bezoekers, gebruikers en bewoners van de huidige functies in het gebied hebben in de bestaande situatie niet of nauwelijks de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Een verrekening is onzes inziens dan ook gerechtvaardigd. De nota biedt de mogelijkheid om bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte te verrekenen met de nieuwe parkeerbehoefte. Het gaat hierbij om parkeerplaatsen die in de huidige situatie zijn toe te rekenen aan de functies in het plangebied. De bezoekers, gebruikers en bewoners van de huidige functies in het gebied hebben in de bestaande situatie niet of nauwelijks de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Een verrekening is onzes inziens dan ook gerechtvaardigd.

Wij zien dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat er niet aan de parkeernorm kan worden voldaan.

D4

Met name wanneer tevens het voornemen bestaat om de Churchillweg om te bouwen tot fietsstraat waar de auto de status van gastgebruiker toekomt, zal redelijkerwijze niet aan deze invulling voor parkeermogelijkheden kunnen worden voldaan.

Reactie gemeente zienswijze d4:

Reclamant geeft geen nadere uitleg waarom hij van mening is dat redelijkerwijs geen invulling aan het parkeren gegeven kan worden. Wij kunnen dan ook slechts in algemene zin reageren. Door de herinrichting van de openbare ruimte aan de Churchillweg naar een fietsstraat wordt het wegprofiel gewijzigd van een rijbaan met aan beide zijden een vrij liggend fietspad naar één gezamenlijke rijbaan voor zowel fietsers als auto's. Hierdoor ontstaat ruimte in het wegprofiel om aan weerszijden parkeerplaatsen te realiseren ter hoogte van het plangebied. Ook in de recent tot fietsstraat omgevormde Van Uvenweg is deze opzet gekozen.

D5

In ieder geval moet worden vastgesteld dat bij het bepalen van de parkeerbehoefte voor de geplande woningbouw in ieder geval voor een aanzienlijk deel voorbij is gegaan aan de parkeerdefinitie die in paragraaf 4.3 is vastgelegd inzake het vereiste van parkeren op eigen terrein. Er kan hier niet worden voldaan aan dat specifieke vereiste zodat de parkeerdruk ten onrechte op de openbare parkeerplaatsen en aanwezige afvalcontainers zal worden afgewenteld. Bovendien kunnen een tot twee parkeerplaatsen aan de Churchillweg niet worden gerealiseerd vanwege de inrit bij het bedrijf Chipshop. Daarmee wordt de ontsluiting naar de parkeergelegenheid van die bewoners geblokkeerd en verdwijnt minstens een parkeervoorziening aan het Harnjeshof ten behoeve van de ontsluiting aan de Spelstraat.

Reactie gemeente zienswijze d5:

Zoals onder d3 reeds aangegeven is het niet ongebruikelijk om bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte te verrekenen met de nieuwe parkeerbehoefte. Het gaat hierbij om parkeerplaatsen die in de huidige situatie zijn toe te rekenen aan de functies in het plangebied. De bezoekers, gebruikers en bewoners van de huidige functies in het gebied hebben in de bestaande situatie niet of nauwelijks de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Er is onzes inziens dan ook geen sprake van afwenteling van parkeerdruk op de bestaande openbare ruimte.

Daarnaast willen we er op wijzen dat het definitieve inrichtingsplan voor de fietsstraat ter hoogte van het plangebied nog niet afgerond. De exacte ligging van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen en eventuele afvalcontainers is dan ook niet bekend. Het behoeft geen uitleg dat de bestaande uitrit van de Chipshop niet geblokkeerd kan worden door de parkeerplaats. Dit doet echter niets af aan de verkenning dat aan de zijde van

de Churchillweg voldoende ruimte is om voldoende parkeerplaatsen in te passen.

Voor de Spelstraat geldt dat de reeds aanwezige vier parkeerplaatsen ongewijzigd blijven. De mening van appellant dat de ontsluiting zal leiden tot de opoffering van één parkeerplek van de Harnjeshof delen we niet. In de huidige situatie geldt reeds een parkeerverbod (middels een markering in het wegdek) ter hoogte van de in/uitrit tussen Spelstraat 4 en de Harnjeshof. Er is geen aanleiding om te denken dat dit in de nieuwe situatie anders zou moeten zijn.

D6

In het verlengde ervan geldt dat de vrijstellingsbevoegdheden in de voornoemde parkeernota uit 2015 alleen van toepassing zijn op kleinschalige ontwikkelingen en niet op grootschalige stedelijke ontwikkelingen zoals hier aan de orde. Reeds de omstandigheid dat een bestemmingsplan voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet worden vastgesteld, staat haaks op die gedachte.

Reactie gemeente zienswijze d6:

Per abuis is in de toelichting opgenomen dat de toegepaste vrijstellingen in de parkeerbalans zoals bedoeld in de 'Nota Parkeernormen Wageningen 2015' enkel geldt voor kleine ontwikkelingen. Los van de discussie of er wel of geen sprake is van een grootschalige ontwikkeling delen wij de mening van reclamant niet dat op basis van de parkeernota geconcludeerd moet worden dat de gebruikte vrijstellingen uitsluitend voor kleinschalige ontwikkelingen mogen worden toegepast.

Daarnaast willen we er op wijzen dat de gekozen ruimtelijke procedure (een bestemmingsplan of omgevingsvergunning) onzes inziens geen maatstaf is om te bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling wel of niet grootschalig is. Met een omgevingsvergunning kunnen eveneens om grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, terwijl in andere gevallen een wijziging van een bestemmingsplan ook voor een kleine ontwikkeling wenselijk kan zijn. De keuze van de procedure is vooral afhankelijk van het doel en niet zo zeer van de omvang van de ontwikkeling.

D7

Reclamant voegt daaraan toe dat wellicht zelfs bestaande parkeergelegenheid voor auto's moet verdwijnen om parkeren met behulp van fietsnietjes mogelijk te maken.

Reactie gemeente zienswijze d7:

Reclamant geeft geen nadere uitleg waarom hij van mening is dat wellicht bestaande parkeergelegenheid moet verdwijnen om fietsparkeren mogelijk te maken. Wij kunnen dan ook slechts in algemene zin reageren. Wij zijn het met reclamant eens dat fietsparkeren in de openbare ruimte een blijvend aandachtspunt in Wageningen is. In voorliggend plan is voldoende ruimte om fietsparkeren ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling op een juiste wijze op de lossen. Het bestemmingsplan staat oplossingen voor fietsparkeren niet in de weg. Indien in de praktijk blijkt dat er toch sprake is van parkeeroverlast dan dient daar handhavend tegen opgetreden te worden.

F. Zienswijze e: fietsparkeren

E1

Inzake het fietsparkeren voor het beoogde pand aan de Harnjesweg is niet voorzien in gelegenheid voor het stallen van rijwielen in een gemeenschappelijke ruimte. In plaats daarvan moet het beoogde pand aan de Churchillweg 29 daarin voorzien. Met alle waarschijnlijkheid kan worden aangenomen dat deze opzet niet zal slagen omdat mensen nu eenmaal de neiging hebben om hun fiets zo dicht mogelijk te parkeren bij de bestemming.

Reactie gemeente zienswijze E1:

In (de bijlagen bij) het bestemmingsplan is het voorgenomen bouwplan indicatief weer gegeven. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in pandig een gezamenlijke berging te realiseren. Het aspect fietsparkeren is dan ook een aandachtspunt voor de aanvraag omgevingsvergunning waarin het definitieve bouwplan zal worden getoetst aan de (fiets)parkeereisen uit het parkeerbeleid.

Los daarvan zijn wij van mening dat een oplossing waarin sprake is van een losstaande fietsenberging op het achter terrein van een woongebouw vergelijkbaar is met een mogelijke oplossing in het souterrain van het naastgelegen gebouw. De afstanden tussen zo'n voorziening en de voordeur is vergelijkbaar.

Het bestemmingsplan staat oplossingen voor fietsparkeren niet in de weg. Indien in de praktijk blijkt dat er toch sprake is van parkeeroverlast dan dient daar handhavend tegen opgetreden te worden.

E2

Reclamant is van mening dat een parkeerchaos wat betreft fietsen kan worden verwacht op de Harnjesweg en op de hoek van de Churchillweg/Spelstraat waarmee bijvoorbeeld het gebruik van de weg of het trottoir voor voetgangers wordt verhinderd. De beperkte breedte van de stoep aldaar en de winkelfuncties die wel behouden blijven, vormen een beperkende factor.

Reactie gemeente zienswijze e2:

Wij zijn het met reclamant eens dat fietsparkeren in de openbare ruimte een blijvend aandachtspunt in Wageningen is. De betreffende locatie met winkelfuncties waaraan reclamant refereert (hoek Spelstraat/Churchillweg) is gelegen buiten het plangebied. Binnen het plangebied zal de mogelijkheid voor detailhandel, c.q. winkelfuncties verdwijnen. Voorliggende bestemmingsplan heeft daarop geen invloed. In voorliggend plan is voldoende ruimte om fietsparkeren ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling op een juiste wijze op te lossen. Indien in de praktijk blijkt dat er toch sprake is van parkeeroverlast dan dient daar handhavend tegen opgetreden te worden.

G. Zienswijze f: luchtkwaliteit

F1

Hoewel het verdwijnen van detailhandelsfuncties binnen het plangebied wellicht iets kan bijdragen aan het afnemen van het aantal verkeersbewegingen, betekent de aanmerkelijke toename van het aantal woningen en bewoners plus bezoekers een toename van het aantal verkeersbewegingen. Blijkens de voortoets stikstofdeposities, bijlage 13 en 14 bij de toelichting, gaat het om circa 540 verkeersbewegingen extra per etmaal.

Reactie gemeente op zienwijze e1:

Wij delen de mening van reclamant niet dat het **extra** verkeersbewegingen tot gevolg zal hebben. In de toelichting is op basis van de kengetallen van de CROW berekend dat de 90 woningen 387 voertuigbewegingen per dag zullen genereren. De kengetallen betreffen zowel voertuigbewegingen van bewoners als van bezoekers.

Met de voorgenomen ontwikkeling verdwijnen niet alleen de bestaande (c.q. planologisch toegestane) functies uit het plangebied maar zal ook de planologische mogelijkheid voor het opnieuw vestigen van detailhandelsfuncties in het plangebied verdwijnen. Deze functies genereren op basis van dezelfde kengetallen ruim 1000 verkeersbeweging. In totaal zal het aantal voertuigbewegingen dan ook flinke is ten opzichte van het gebruik dat op basis van de huidige bestemming mogelijk is. Niet is aan te nemen dat er sprake is van een verslechtering.

Ter verduidelijking: De 540 voertuigbewegingen waarmee in de bijlage 13 bij het ontwerpbestemmingsplan is gerekend in het kader van de stikstofuitstoot is uitgevoerd voordat het concrete woningprogramma bekend was. Ze zijn gebaseerd op de kencijfers behorende bij een duur huurappartement. Waarbij eveneens is uitgegaan van de bovengrens van de bandbreedte die CROW daarvoor geeft. Dit type appartementen wordt echter niet mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan en tevens is het beleid in Wageningen om met het midden van de bandbreedte te rekenen. De in de toelichting berekende 387 mvt/etmaal is dan ook een meer reële inschatting. De berekening is in het geactualiseerde "stikstof onderzoek" aangepast. In dit rapport zijn de bijlage 13 en 14 uit het ontwerpbestemmingsplan samengevoegd en geactualiseerd aan de laatste wet- en regelgeving.

F2

Echter, het langdurig effect van de ruimtelijke ontwikkeling op de omliggende Natura2000-gebieden en in de directe, bestaande woonomgeving als gevolg van de stikstofuitstoot komt niet naar voren zodat op basis van dit hiaat in de planvorming vaststelling van het bestemmingsplan niet aan de orde kan zijn.

Reactie gemeente zienswijze f2:

In de toelichting bij het bestemmingsplan is in paragraaf 4.3 en de daarbij behorende bijlagen 14, is specifiek ingegaan op het effect van stikstof op de Natura 2000 gebieden.

In §4.1.2 'Lucht' in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd wat de effecten van het bestemmingsplan zijn op de luchtkwaliteit in brede zin. Naast stikstof NO₂ is daarbij ook aan fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5} getoetst. Het voornemen draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (van de directe omgeving). Hiermee voldoet het plan dan ook aan wet- en regelgeving ten aanzien van dit aspect. Reclamant geeft niet aan waarom hij van mening is dat deze onderbouwing onjuist zou zijn.

Voor de volledigheid willen we melden dat naar aanleiding van de "stikstof-uitspraak" van 2 november 2022, zal de onderbouwing ten aanzien van stikstof worden aangepast.

H. Zienswijze g: groenbestemming

G1

In het verlengde van het voorgaande geldt weliswaar dat het plangebied onder artikel 3 een bestemming 'Groen' kent, maar dat blijkens de voornoemde plattegronden dit plandeel primair zal worden gebruikt voor de parkeervoorzieningen en niet voor de onder a. genoemde hoofdbestemming. Beide gebruiksmogelijkheden laten zich hier echter niet combineren op een tamelijk beperkte gebruiksruimte.

Reactie gemeente zienswijze G1:

Voor het college van B&W en de raad zijn het versterken van groen en ecologie ook belangrijke uitgangspunten. Op verzoek van de raad is de stadsecoloog van de gemeente betrokken bij het inrichtingsplan dat onder regie van de gemeente tot stand is gekomen.

Binnen de kaders van het vastgestelde stedenbouwkundig plan komt het inrichtingsplan voor de buitenruimte in belangrijke mate tegemoet aan de wens om de buitenruimte verder te ver groenen en hitte stress zoveel mogelijk tegen te gaan. De aanbevelingen die de gemeenteraad en de omwonenden hebben gedaan zijn grotendeel overgenomen in het inrichtingsplan voor de buitenruimte:

- Het planten van (grote) bomen;
- Het ver groenen van de gevels;
- Het overkappen, maar niet toegankelijk maken, van de parkeerplaatsen met een sedumdak;
- Een groen dak op de bovenste etage.

Het huidige percentage openbaar groen in het plangebied bedraagt circa 3%. Het percentage openbaar groen in het nieuwe inrichtingsplan bedraagt circa 20% . Met het sedumdak op de carports bedraagt het percentage circa 30% en met de grasbetonstenen richting de 40%. Bij de herontwikkeling van het Olympiaplein en omgeving is gekozen voor het toevoegen van meer groen in de vorm van een buurtpark, waardoor de totale groenbalans in de buurt uitkomt rond de 10% wat past binnen het groenbeleid.

D gemeente heeft de ruimtelijk relevante onderdelen van het inrichtingsplan opgenomen bij de voorschriften en de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan. De overige voorwaarden zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst (AC2) met de eigenaar die separaat met het bestemmingsplan ter besluitvorming wordt aangeboden aan de raad.

De zienswijze is geen reden om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

G2

Wanneer vervolgens blijkt dat de gebiedsambitie blijkens de toelichting onder paragraaf 2.2.1. en 2.2.3 een groene buurt eveneens als uitgangspunt hanteert, maar dat het bedoelde plandeel zo goed als zeker op eigen terrein is gelegen, heeft deze bestemming niet die beoogde waarde die in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt wordt genomen. Van een wezenlijk gebruik van grond voor groenvoorzieningen, in de regel openbaar terrein, is hier niet gebleken. In die zin heeft het inrichtingsplan onder paragraaf 2.2.4 van de toelichting geen afdwingbare betekenis wanneer gelijktijdig de woondruk in dit gebied aanmerkelijk zal toenemen.

Reactie gemeente zienswijze G2:

Enkel op het perceel Spelstraat 4 en het naast gelegen gemeentelijk perceel komt enige begroeiing in het plangebied terug.

In het inrichtingsplan is gekozen voor het aanbrengen van opgaand groen langs de randen en een waterdoorlatende verharding op het binnenterrein op zowel de parkeervoorzieningen als de toegangspaden er naar toe. Verder zullen de carports worden voorzien van een 'groen dak'. Met deze voorzieningen wordt ingezet op het beperken van de wateroverlast en het beperken van hittestress. Hiermee wordt beter ingespeeld op klimaatverandering en het voorkomen van extra hittestress en wateroverlast op de locatie.

Wij onderschrijven dat het groen in dit plan geen of een beperkte gebruiksfunctie heeft. Het nog aan te leggen buurtpark op de locatie Olympiaplein krijgt om die reden juist wel een inrichting die bruikbaar is als verblijfsplek en speelplek voor bewoners en kinderen in de buurt.

I. Zienswijze h: ontbrekend advies stadsecoloog

H1

Het advies van de stadsecoloog ontbreekt in de stukken die aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag zijn gelegd. Zij kreeg niet de toegezegde leidende rol. Die rol is op aangeven van de gemeente beperkt gebleven tot: "om vanuit het belang van ecologie aanbevelingen te doen tijdens het opstellen van het groenplan, het eindresultaat vanuit het aspect ecologie te beoordelen en daarover advies uit te brengen aan het college".

Reactie gemeente zienswijze H1:

De adviezen en aanbevelingen van de stadsecoloog van de gemeente zijn integraal verwerkt in het inrichtingsplan.

H2

Reclamant stelt dat de vijf uitgangspunten, zoals beschreven in de Gebiedsvisie (volgens belanghebbenden), niet wordt voldaan met dit ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente zienswijze H2:

Uit de zienwijze blijkt niet welke vijf uitgangspunten hier bedoeld worden. Wij zijn van mening dat de nieuwbouw aan de Spelstraat zowel in 'maat als in schaal' een goede overgang vormt tussen het grotere bouwvolume van de bebouwing Harnjeshof en de overwegend kleinschaliger bebouwing in dit deel langs de Churchillweg. De verschillende bouwvolumes sluiten aan op de uitgangspunten die in de gebiedsvisie zijn vastgesteld, te weten:

1. Schaal en maat sluiten aan op de omgeving;
2. Behoud van het dorps karakter ;
3. Maximale bouwhoogte van 22.50 meter +NAP.

Het college van B&W en de CRK zijn van mening dat het bouwvolume langs de Spelstraat aansluit bij de schaal en maat van het grotere bouwvolume van de bebouwing Harnjeshof. Het bouwvolume van de overige drie bouwblokken sluit aan op het kleinschaliger en meer dorps karakter van de bebouwing langs de Churchillweg.

Zie ook de reactie onder B1 op bladzijde 3.

Zienswijze i: Woningbouw in Wageningen

I1

Opvallend genoeg wordt met dit ontwerpbestemmingsplan en de onderliggende woningbouw op een in omvang tamelijk beperkte locatie binnen Wageningen voorzien in meer woningen dan op basis van de opgave in de gemeentelijke Woonvisie 2016-2025 als uitgangspunt wordt gehanteerd.

Reactie gemeente zienswijze I1:

Wij delen de mening van reclamant dat met het voorliggende bestemmingsplan een groter aantal appartementen mogelijk wordt gemaakt dan op basis van het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Zoals onder a1. op 1 juni 2021 al vastgesteld. Sinds het opstellen van de gemeentelijke Woonvisie (in 2016) is de behoefte aan woningen landelijk maar ook zeker in Wageningen sterk toegenomen. De inzet van het college is dan ook om tot 2030 3.000 woningen er bij te bouwen. Deze woningen zullen zoals beschreven in de woningmarktstrategie vooral een aanvulling moeten zijn op het betaalbare segment. Voorliggende plan voldoet daar aan. Gezien de grote behoefte zullen ook op meerdere andere plekken in Wageningen nog dergelijke woningen bijgebouwd moeten worden.

I2

De indeling naar het type woningen, sociale huur, huur middensector, enzovoorts, is eveneens onevenwichtig te noemen daar bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan ook kan worden voorzien in de bouw van gezinswoningen waar eveneens behoefte blijkt te bestaan.

Reactie gemeente zienswijze I2i:

Dat er in de huidige schaarse woningmarkt ook behoefte is aan andere woningtypes sluiten wij niet uit. De ontwikkelaar heeft ons echter verzocht om planologische medewerking aan voorliggend plan met dit woningbouwprogramma. Zoals beschreven in de toelichting kan dit voornemen voldoen aan de beleidskaders die de gemeente gesteld. Aangezien de gemeente geen grondeigenaar is, kunnen wij geen andere eisen stellen aan de ontwikkeling dan die in ons (woon)beleid is opgenomen.

Wageningen heeft daarnaast met name behoefte aan sociale huurwoningen, middel dure huurwoningen en goedkope koopwoningen voor zowel starters als senioren. De keuze om op de locatie van de voormalige Olympiahall alleen grondgebonden eengezinswoningen te bouwen en aan de Churchillweg-Spelstraat appartementen te bouwen voor starters en senioren is de uitkomst van het participatieproces rondom de gebiedsvisie Olympiahall.

J. Zienswijze j: exploitatieplan en financiële lasten

Ingevolge artikel 6.12. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 3.1.6, eerste lid, sub f. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ligt het op de weg van de gemeenteraad om een exploitatieplan cq. - overeenkomst op te stellen over wie de lasten gaat dragen voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Dat is met name bedoeld om te voorkomen dat bepaalde kosten niet nodeloos op de belastingbetaler die in de regel geen profijt heeft van de ontwikkeling dan wel de gemeentelijke begroting komen te liggen en dat de financieel-economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling of het bouwplan gewaarborgd blijft.

Hier blijkt sprake van een situatie waarin een bepaalde ontwikkelaar, zonder het overigens op die persoon of dat bedrijf te spelen, meer belang heeft dan de gemeente zelf. Wanneer het bestemmingsplan inhoudelijk niet zou voldoen aan bepaalde vereisten, dan zou – wat blijkt uit het verslag van de geheime zitting van het CRK en later als openbaar benoemd – worden afgezien van de verdere bouwontwikkelingen en de spreekwoordelijke stekker uit het project worden gehaald.

Weliswaar wordt voldaan aan de verplichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van de Wro om in de plantoelichting te verwijzen naar de financieel-economische uitvoerbaarheid als toetsingscriterium, zoals aangegeven in paragraaf 4.9 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, maar blijkt niet dat de gemeente Wageningen daadwerkelijk met de initiatiefnemer is gekomen tot de vaststelling van een exploitatieovereenkomst.

Onder de huidige omstandigheden moet worden geoordeeld dat ook als de lasten geheel bij de initiatiefnemer komen te liggen, het hiervoor omschreven nadeel onder meer bij belanghebbende komt te liggen. Zelfs een aanvraag voor een tegemoetkoming voor geleden planschade zal dat niet kunnen verhelpen.

Reactie gemeente zienswijze j:

In artikel 6.12 van Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet vaststellen, zodat algemene kosten voor een project, zoals kosten voor grondexploitatie en voorzieningen van openbaar nut, op de ontwikkelende partij kan worden verhaald. Een exploitatieplan is echter niet verplicht indien het verhaal van deze kosten “anderszins verzekerd is”. Dat zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn als de gemeente en de exploitant (projectontwikkelaar) een exploitatieovereenkomst hebben gesloten.

De gemeenteraad kan het bestemmingsplan pas vaststellen indien er een getekende anterieure overeenkomst (= exploitatieovereenkomst) met de ontwikkelaar is gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over het verhaal van de kosten die aan het project zijn verbonden. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan, via de regels, de ruimtelijk relevante regels voor de ontwikkeling vastgelegd. Een toekomstig nieuwbouwplan zal dan ook moeten voldoen aan de regels van het bestemmingsplan. Hiermee zijn de ruimtelijke voorwaarden, zoals in het stedenbouwkundige plan is vastgelegd, voor de ontwikkeling publiekrechtelijk geborgd.

Op @@-@@- 2023 is de anterieure overeenkomst door ontwikkelaar ondertekend. Deze gesloten overeenkomst voldoet aan de bepalingen uit de Wro. Niet is in te zien waarom dit zou leiden tot een onaanvaardbaar financieel nadeel voor belanghebbende.

K. Zienswijze k: hittestress

Het is inmiddels bekend dat de temperatuur in dit deel van Wageningen hoger is dan in de rest van de stad. Dit is in de gemeenteraad al eens onder de aandacht gebracht. Dat de hittestress nu al een serieus probleem in het binnenterrein van het plan Churchillweg-Spelstraat vormt, werd bewezen toen op een mooie zomerdag spontaan een ruit knapte. Volgens de glaszetter was hier sprake van een zogeheten “thermische reactie”. Bij de huidige volumetoename in steen zal de temperatuur nog meer toenemen met alle gevolgen van dien.

Reactie gemeente zienswijze k:

In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig bebouwd of verhard. De percelen Churchillweg 31-33 en Churchillweg 21-27 hebben nagenoeg geen groen. Ook Spelstraat 2 heeft enkel aan de randen enige begroeiing. Enkel op het perceel Spelstraat 4 en het naast gelegen gemeentelijk perceel komt enige begroeiing in het plangebied terug.

In het inrichtingsplan is gekozen voor het aanbrengen van opgaand groen langs de randen en een waterdoorlatende verharding op het binnenterrein op zowel de parkeervoorzieningen als de toegangspaden er naar toe. Verder zullen de carports worden voorzien van een ‘groen dak’. Met deze voorzieningen wordt ingezet op het beperken van de wateroverlast en het beperken van hittestress. Hiermee wordt beter

ingespeeld op klimaatverandering en het voorkomen van extra hittestress en wateroverlast op de locatie.

L. Zienswijze L: betrokkenheid Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

De rol van de CRK is voor belanghebbende een belangrijke bron van frustratie geworden om de volgende redenen.

L1

Het ontwerpplan is gedurende het proces meerdere keren aan de CRK voorgelegd die de plannen meerdere keren heeft afgewezen, met name omdat de massa en volume te groot waren. De voorgelegde plannen waren allemaal zogenaamde "waterbedplannen" waarbij alleen met de bouwmassa geschoven is maar deze nooit is verminderd. Uit politieke vragen is inmiddels duidelijk geworden dat de massa gedurende het proces juist is toegenomen.

Zonder significante wijzigingen en/of vermindering van de bouwmassa is het ontwerpplan na circa zeven afwijzingen echter met een onnavolgbare draai toch tot een goedkeuring gekomen.

Uit informatie, verkregen uit Wob-verzoeken, blijkt dat in die tijd achter de schermen, door wethouder en ambtenaar in overleg met raadsadoptanten druk is uitgeoefend op de CRK om tot een positief advies te komen. Niet alle leden van uw Raad zijn op de hoogte geweest dat het een groep van geheime raadsadoptanten betrof. Doorgaans worden raadsadoptanten in openbaarheid door de Raad aangewezen om namens de Raad een plan te volgen.

De CRK heeft vervolgens in een besloten vergadering met de ontwikkelaar om de tafel gezeten om samen aan het plan te tekenen. Vervolgens is in een voor omwonenden niet toegankelijke online-vergadering instemming gegeven. Daarmee is betwistbaar dat dit advies onafhankelijk en transparant tot stand is gekomen (zie ook Harnaskrant 9).'

Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan lijkt zeer op een oorspronkelijke versie van het plan dat is gepresenteerd door projectontwikkelaar aan Buurtbewoners op 16 januari 2019. De CRK oordeelde toen als volgt: "Het voorliggende plan is naar de mening van de commissie nog niet overtuigend genoeg. We horen geen visie, geen verhaal. Het lijkt alleen over inpassing van volumes te gaan". En: "De maat en schaal van de nieuwbouw sluiten onvoldoende aan op de maat en schaal van de naastgelegen bestaande bebouwing en doen daardoor afbreuk aan het beoogde dorpse karakter. Dit zijn de twee punten die in de gebiedsvisie worden gevraagd."

Met deze afwijzende kritiek valt niet te rijmen dat het bij een vrijwel dezelfde variant van het plan toch tot een goedkeuring is gekomen (zie ook Harnaskrant 7e (speciale) editie). Het is omwonenden zodoende onmogelijk gemaakt cruciale CRK-vergaderingen, die in principe openbaar zijn, te volgen.

De CRK overweegt acht keer dat het plan te groot en massaal is en niet voldoet aan de kaders van de Gebiedsvisie. Adviezen als gummen en samen om de tekentafel te gaan om eerst de acceptabele massa in te tekenen worden door de projectontwikkelaar/investeerder ter zijde geschoven. Vervolgens besluit de CRK onder een nieuwe voorzitter het plan zonder slag of stoot aan te nemen. Achteraf blijkt dat de wethouder met een van de voorzitters gesproken heeft en een positief advies heeft afgedwongen om te voorkomen dat dit plan zou worden voorgelegd aan een derde partij.

Reactie gemeente zienswijze L1:

Voor het college van B&W was een positief CRK advies op het stedenbouwkundige plan een voorwaarde, om de plannen ter besluitvorming voor te kunnen leggen aan de gemeenteraad. Het plan is tijdens het participatieproces meerdere keren ter beoordeling aan de CRK voorgelegd. De CRK heeft de plannen getoetst aan de uitgangspunten die staan opgenomen in de Gebiedsvisie Olympiah. Naast het 'behoud van het dorps karakter' staat in de gebiedsvisie ook dat het plan moet 'aansluiten op de maat en schaal van de omgeving'. De CRK heeft op 1 maart 2021 een positief advies gegeven op het stedenbouwkundig plan voor deze locatie.

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het plan en het forse bouwvolume nadrukkelijk betrokken bij de eigen belangenafweging of het plan voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan op 1 juni 2021 heeft de gemeenteraad voorwaardelijk gesteld dat het ver groenen van de buitenruimte een belangrijke voorwaarde voor het nog op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte onder regie van de gemeente, waarbij de stadsecoloog van de gemeente betrokken wordt.

Wij hebben de ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan 1 op 1 vertaald in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan de gemeenteraad om, rekening houdend met de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan

past binnen het vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

M. Zienswijze m: geheime raadsadoptanten en onnodig gemaakte kosten

M1

De voorgestelde wijziging van het ontwikkelteam is daarbij kennelijk bijzonder serieus genomen door ook daarvan een visualisatie uit te laten werken. Mede op basis daarvan hebben omwonenden het voorstel uiteindelijk afgewezen. De aanpassingen in het plan waren te gering om daarvoor kaders te laten vervallen (zie brief van omwonenden naar gemeente en ontwikkelaar).

Reactie gemeente zienswijze m1

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het plan en het forse bouwvolume nadrukkelijk betrokken bij de eigen belangenafweging of het plan voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan op 1 juni 2021 heeft de gemeenteraad voorwaardelijk gesteld dat het ver groenen van de buitenruimte een belangrijke voorwaarde voor het nog op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte onder regie van de gemeente, waarbij de stadsecoloog van de gemeente betrokken wordt.

M2

In januari 2021 werd ter kennisgeving een beperkte groep omwonenden geïnformeerd dat het plan significant gewijzigd was tot het huidige ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage is gelegd. Dit zijn de wijzigingen die benoemd worden in paragraaf 6.2 van de toelichting op het bestemmingsplan met het argument dat het nieuwe plan beter aan hun wensen voldeed. Het plan is echter zonder medeweten van omwonenden achter de schermen uitgewerkt waarbij de raadsadoptanten wel op de hoogte werden gesteld.

Reactie gemeente zienswijze g2

Zie onze reactie onder punt M1.

M3

Het plan is vervolgens aan de CRK voorgelegd in een besloten in plaats van openbare zitting waarover cliënten een mailwisseling kunnen overleggen. Na ophef werd deze CRK-zitting nogmaals gedaan en mochten omwonenden inspreken. Echter, het besluit was al genomen en het besluitvormingsproces was al in gang gezet. Daarmee is niet voldaan de verplichte participatie.

Reactie gemeente zienswijze g2

Zie onze reactie onder punt M1.

M4

Omwonenden hebben de gemeente gevraagd de kosten voor de visualisatie van de “verouderde” plannen, die zij, door het handelen van de gemeente nodeloos hebben laten maken, te vergoeden. Dit is echter geweigerd terwijl het verstrekken van een vergoeding van de kosten die zij hebben gemaakt niet meer dan redelijk zou zijn.

Reactie gemeente zienswijze M4:

Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. De buurt heeft op eigen initiatief zonder overleg vooraf met de gemeente een extern adviesbureau ingehuurd voor het maken van een visualisatie. Wij hebben al eerder aangegeven deze kosten om die reden niet te vergoeden. Dit standpunt is niet gewijzigd.

Reactie gemeente zienswijze m:

N. Zienswijze n: afrondend

N1

Namens belanghebbenden stellen reclamanten vast dat het ontwerpbestemmingsplan in deze vorm voor de locatie Churchillweg – Spelstraat niet kan worden vastgesteld. Het aanwijzen van dit gebied voor woningbouw zal niet kunnen slagen en zal een onnodige inbreuk vormen op een goede ruimtelijke ordening.

Reden waarom uw Raad beleefd maar ook dringend wordt verzocht goedkeuring te onthouden dan wel op basis van de aangevoerde zienswijzen een herziening op de invulling van het plangebied door te voeren.

Reactie gemeente zienswijze N1:

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie. De ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan 1 op 1 vertaald in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan de gemeenteraad om, rekening houdend met de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

7. Reclamant 7. Bewoner Harnjesweg

A. Zienswijze a: hoogstedelijke inpassing in strijd met Gebiedsvisie Olympiahall e.o.

A1

De bouwontwikkelingen die op basis van het voorgestelde ontwerp bestemmingsplan mogelijk worden hebben forse nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van reclamant. Het plan is bovendien in strijd met een goede en duurzame ruimtelijke ordening. Reclamant licht dit toe en pleit voor verbeteringen.

Het huidige bestemmingsplan biedt voor deze omgeving een maximum bouwhoogte van 4 tot 10 meter (boven maaiveld). Dat is kenmerkend en passend voor het plangebied en de directe omgeving. Bovendien is er consistent gebouwd volgens deze maximum bouwhoogte. Niet voor niets is behoud van dit 'dorpse karakter' door uw Raad uitgangspunt genormeerd.

Reactie gemeente zienswijze a1:

Het is inderdaad juist dat met de herziening van het bestemmingsplan andere bouwmassa's worden toegestaan dan op basis van het huidige bestemmingsplan zijn toegestaan. In de Structuurvisie Wageningen (vastgesteld d.d.: 3 december 2013) heeft de gemeenteraad er voor gekozen om na de uitbreidingslocatie Kortenoord in Wageningen voorlopig niet verder uit te breiden maar de focus te leggen op inbreiden. Hiermee ligt de nadruk bij nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw in de bestaande wijken van Wageningen. Gezien de huidige toenemende vraag naar woningen ontkomen deze ontwikkellocaties dan ook niet aan een verdichting en daarmee massaler bouwen.

Het college van B&W is met de CRK van mening dat het bouwblok langs de Spelstraat aansluit bij de schaal en maat en het grotere bouwvolume van de Harnjeshof. Het bouwvolume van de overige drie bouwblokken sluit aan op het kleinschaliger en dorpse karakter van de bebouwing langs de Churchillweg.

Het stedenbouwkundige plan voor de herontwikkeling is vervolgens voorgelegd aan de gemeenteraad. In de discussies rondom het stedenbouwkundige plan is door de gemeenteraad de vraag beantwoord of het stedenbouwkundige plan past in de dorpse schaal en maat als bedoeld in de gebiedsvisie. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 besloten dat het stedenbouwkundige plan, dat de basis is voor voorliggend bestemmingsplan, past binnen de door haar gestelde kaders in de gebiedsvisie.

A2

Het voorgestelde ontwerp bestemmingsplan wijkt daarin dusdanig af, onder meer wat betreft bouwvoorschriften, dat dit niet passend is bij het bestaande stads- en dorpsgezicht. Ook wordt de ruimtelijke kwaliteit door dit plan zeker niet versterkt. De voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling maakt een onlogische en eveneens onaanvaardbare inbreuk op het dorpse karakter, waarnaar de gemeente conform de door uw Raad vastgestelde gebiedsvisie dient te steven.

Reactie gemeente zienswijze g2

In de Gebiedsvisie Olympiahall e.o. van 2019 zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkellocatie Churchillweg-Spelstraat op hoofdlijnen vastgelegd. In de Gebiedsvisie en het bijbehorende Raadsbesluit zijn bijvoorbeeld geen specifieke bouwvlakken en/of bouwhoogtes per locatie of bouwblok vastgelegd. Het college van B&W was een positief CRK advies op het stedenbouwkundige plan een voorwaarde, om de plannen ter besluitvorming voor te kunnen leggen aan de gemeenteraad. Het plan is tijdens het participatieproces meerdere keren ter beoordeling aan de CRK voorgelegd. De CRK heeft de plannen getoetst aan de uitgangspunten die staan opgenomen in de Gebiedsvisie Olympiahall. Naast het 'behoud van het dorps karakter' staat in de gebiedsvisie ook dat het plan moet 'aansluiten op de maat en schaal van de omgeving'. De CRK heeft op 1 maart 2021 een positief advies gegeven op het stedenbouwkundig plan voor deze locatie.

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het plan en het forse bouwvolume nadrukkelijk betrokken bij de eigen belangenafweging of het plan voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie.

Wij hebben de ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan 1 op 1 vertaald in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan de gemeenteraad om, rekening houdend met de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan

past binnen het vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

A3

Omdat in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan wordt benadrukt dat het behoud van dat dorpse karakter conform de Gebiedsvisie Olympiahall uit 2019 als norm geldt, kan de - in het ontwerp bestemmingsplan voorgestelde invulling van het plangebied - niet door u worden vastgesteld.

Reactie gemeente zienswijze a3:

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan de gemeenteraad om, rekening houdend met de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

A4

De voorgestelde invulling in het ontwerp bestemmingsplan sluit - qua maat en schaal - niet aan op de omgeving. Ook wordt het dorpse karakter niet behouden en zeker niet versterkt, doordat de nieuwe ontwikkelingen qua massa, schaal en hoogte niet zijn afgestemd zijn op hun omgeving.

Reactie gemeente zienswijze a4

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 het stedenbouwkundige plan voor de herontwikkeling Churchillweg-Spelstraat vastgesteld. De raad heeft de mening van omwonenden dat de bouwmassa niet zou passen in de omgeving meegewogen in haar besluit. Zij is van mening dat het stedenbouwkundige plan wel passend is in de omgeving en aansluit bij de bebouwing van de Harnjeshof en de bebouwing aan de Churchillweg. Zij baseert zich daarbij op een positief advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van dit besluit. Het bestemmingsplan legt gedetailleerd vast wat met het stedenbouwkundige plan is beoogd.

A5

Met de voorgestelde "hoog stedelijke bouw" - citerend uit het ontwerp bestemmingsplan - voldoet het plan niet aan de Gebiedsvisie Olympiahall waarin staat dat "er wordt gestreefd naar een buurt met een dorpse schaal en maat". Reclamant pleit ervoor het voorgestelde bouwvolume aanzienlijk te verminderen. Dit om een kwalitatief goed plan te realiseren, waarin woonkwaliteit en leefbaarheid kunnen worden verbeterd.

Reactie gemeente zienswijze a5

Zoals gezegd heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundige plan reeds vastgesteld en is het voorliggend bestemmingsplan een uitwerking van dit besluit. Het bestemmingsplan legt gedetailleerd vast wat met het stedenbouwkundige plan is beoogd.

A6

Reclamant is overigens wel van mening dat de huidige staat en invulling van de bestaande panden ook niet tot een prettig woon- en leefklimaat leiden. Mijns inziens is dit volledig toe te schrijven aan het feit dat de huidige eigenaren de panden laten verloederen en er weinig aan doen om het woongenot van omwonenden te respecteren.

Reactie gemeente zienswijze a6

Wij nemen de reactie van reclamant voor kennisgeving aan. Het is zo dat lange planprocessen rondom een herontwikkeling niet zelden leiden tot een situatie waarin de staat van de bestaande panden er niet op vooruit gaat.

A7

In de door uw Raad vastgestelde stedenbouwkundige visie voor dit plangebied is niet helder gedefinieerd wat verstaan wordt onder de dorpse maat en schaal, die volgens de gebiedsvisie voor dit deel van Wageningen moeten gelden. Het mag echter voor eenieder direct duidelijk zijn dat een dergelijke hoge dichtheid aan woningen en de hoogte en de massa van het bouwplan niet passend zijn bij welke definitie van dorpse maat en schaal dan ook. In het ontwerp bestemmingsplan wordt het plan daarentegen zelfs getoetst aan een hoog stedelijk woonmilieu. Dat is weer het ander uiterste.

Reactie gemeente zienswijze a7

De stedenbouwkundige visie waarnaar reclamant verwijst betreft de "Gebiedsvisie Olympiahall e.o." die op 1 juli 2019 reeds door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het college van B&W is met de CRK van mening dat het bouwblok langs de Spelstraat aansluit bij de schaal en

maat en het grotere bouwvolume van de Harnjeshof. Het bouwvolume van de overige drie bouwblokken sluit aan op het kleinschaliger en dorpse karakter van de bebouwing langs de Churchillweg. Het stedenbouwkundige plan voor de herontwikkeling is vervolgens voorgelegd aan de gemeenteraad. In de discussies rondom het stedenbouwkundige plan is door de gemeenteraad de vraag beantwoord of het stedenbouwkundige plan past in de dorpse schaal en maat als bedoeld in de gebiedsvisie. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 besloten dat het stedenbouwkundige plan, dat de basis is voor voorliggend bestemmingsplan, past binnen de door haar gestelde kaders in de gebiedsvisie. Mocht het al zo zijn dat, zoals reclamant stelt, de gebiedsvisie niet helder gedefinieerd hebben wat er bedoeld is; dan heeft de gemeenteraad daar met haar besluit op het stedenbouwkundige plan reeds duidelijkheid over gegeven.

A8

Het is duidelijk dat het ontwerp bestemmingsplan in tegenspraak is met de door uw Raad gestelde kaders en dat er wordt het ontwerp bestemmingsplan wordt toegeschreven naar de wensen van de initiatiefnemers en (huidige) eigenaren van het bouwplan(gebied). Dit is geen zuivere ruimtelijke ordening, die duurzaam en voor de komende 50-100 jaar bijdraagt aan woonkwaliteit en leefbaarheid in de buurt.

Reactie gemeente zienswijze a8

In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet op welke wijze het plan voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Deze is ambtshalve getoetst en gebleken is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten. Aangezien reclamant niet aangeeft uit welke onderdelen van de toelichting zou moeten blijken dat het plan niet voldoet zien wij geen aanleiding om te veronderstellen dat de ambtelijke toetsing onvolledig of onjuist is geweest.

A9

Dit bouwplan is het eerste bouwplan dat aan de Gebiedsvisie Olympiaplein e.o. wordt getoetst. Toets en interpretatie zijn van belang voor de rest van de wijk. Uw eventuele vaststelling van dit ontwerp bestemmingsplan kan daarmee een precedent scheppen voor meer hoogstedelijke bouw. De impact op de hele wijk is daarmee onaanvaardbaar groot. Ik pleit voor projecten die - conform de door uw Raad vastgestelde gebiedsvisie - de kwaliteiten en de leefbaarheid van de wijk verder versterken, te beginnen met dit bouwplan.

Reactie gemeente zienswijze a9:

Wij delen uw deze mening op dit punt niet. Op basis van de Gebiedsvisie Olympiaplein heeft de raad voor drie locaties specifieke ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld. De drie locaties worden getoetst aan deze specifieke ruimtelijke uitgangspunten die in het raadsbesluit van 2019 zijn vastgelegd. Nieuwe locaties worden getoetst aan de Gebiedsvisie Olympiaplein. Ook hiervoor kan de gemeente besluiten om eerst specifieke ruimtelijke uitgangspunten vast te laten stellen.

B. Zienswijze b: massa, schaal en hoogte (van woningen) niet passend

B1

Met de voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan wordt het de initiatiefnemers en eigenaren mogelijk gemaakt te massaal te bouwen en een te groot aantal appartementen in het plangebied te realiseren. Daarmee wordt er een onevenredig grote druk gelegd op een relatief kleine oppervlakte van wijk "de Buurt" en de stad als geheel. Die hoge concentratie gaat ten koste van het woonkwaliteit en de leefbaarheid van bestaande, maar ook van de toekomstige bewoners van "de Buurt". Qua hoogte (en diepte) worden de randen opgezocht van wat leefbaar is.

Reactie gemeente zienswijze b9

Het college van B&W is met de CRK van mening dat het bouwblok langs de Spelstraat aansluit bij de schaal en maat en het grotere bouwvolume van de Harnjeshof. Het bouwvolume van de overige drie bouwblokken sluit aan op het kleinschaliger en dorpse karakter van de bebouwing langs de Churchillweg. De aspecten massa, schaal en hoogte zijn uitdrukkelijk meegewogen tijdens de behandeling van het stedenbouwkundige plan door de gemeenteraad. De raad heeft aangegeven de zorgen van omwonende te begrijpen maar heeft meer belang gegeven aan het realiseren van nieuwe woningen op deze locatie. De gemeenteraad heeft daarom reeds ingestemd stedenbouwkundige plan.

Voorliggend bestemmingsplan is een directe planologische vertaling van dit stedenbouwkundige plan.

B2

Zo is bijvoorbeeld opvallend dat voornamelijk zeer kleine appartementen met 2 kamers worden voorgesteld. In de praktijk zal dit leiden tot bewoning door beginnend woningzoekenden die al snel op zoek zullen gaan naar een volgende woning en er veel doorstroming in de buurt zal ontstaan.

Reactie gemeente zienswijze b2:

De woonoppervlakte voor zowel de tweekamer appartementen (31-40 m²) als de driekamer appartementen (65-68m²) past binnen de door de gemeente vastgestelde doelgroepenverordening. Er is in Wageningen voldoende behoefte voor dergelijke woningen. De appartementen zijn, zoals reclamant inderdaad aangeeft vooral bedoelt voor starters op de woning markt, zoals alleenstaanden en (pas) samenwonenden. Ook wanneer er relatief veel doorstroming zou zijn, zoals reclamant veronderstelt, zal er duurzaam behoefte aan dergelijk woningen blijven bestaan.

C. Zienswijze c: privacy, bezonning en uitzicht ernstig verstoord

C1

De woning van reclamant is gelegen aan de Harnjesweg. Op dit moment is de woning aan slechts 1 zijde (namelijk Churchillweg) 'omringd' door een beperkt aantal bewoonde eenheden/kamerverhuur (met overigens relatief veel overlast). Met het nieuwe plan wordt mijn woning aan 3 zijden 'omringd' met een nagenoeg aaneengesloten bouwblok van 4 lagen (hoog en diep) met appartementen (namelijk Harnjesweg, Churchillweg en Spelstraat). Een groot deel van deze appartementen zullen in het zicht liggen vanuit mijn tuin. Het uitzicht, de privacy en de bezonning worden hierdoor ernstig gehinderd.

Dit effect wordt versterkt doordat er niet alleen aan de straatzijden wordt gebouwd, maar ook rijen appartementen aan de binnenzijden, die mijn achtertuin (en die van buurtbewoners) te dicht naderen. En dat daar bovendien balkons worden gesitueerd die mijn privacy schaden.

Reactie gemeente zienswijze b2:

Het is inderdaad juist dat met de herziening van het bestemmingsplan meer woningen in het plangebied mogelijk worden gemaakt dan op basis van het huidige bestemmingsplan zijn toegestaan. In de Structuurvisie Wageningen (vastgesteld d.d.: 3 december 2013) heeft de gemeenteraad er voor gekozen om voorlopig niet verder uit te breiden maar de focus te leggen op inbreiden. Hiermee ligt de nadruk bij nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw in de bestaande wijken van Wageningen.

Gezien de huidige toenemende vraag naar woningen ontkomen deze ontwikkellocaties er dan ook niet aan om te verdichten en daarmee meer woningen mogelijk te maken.

De gemeenteraad heeft op 1 juni 202 het stedenbouwkundige plan voor de herontwikkeling Churchillweg-Spelstraat vastgesteld. Hiermee heeft zij in lijn met de structuurvisie gekozen voor de verdichting op deze locatie. Voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van dit besluit.

De afstand van het bouwvlak van het te realiseren appartementencomplex aan de Spelstraat tot aan de erfgrans van reclamanten is tenminste 34 meter. De afstand van het bouwvlak tot aan de achtergevel van de woningen van reclamanten is tenminste 50 meter. De afstand van het bouwvlak van het zuidelijke pand aan de Churchillweg tot aan de tuin van reclamant is tenminste 16 meter.

De afstand van het bouwvlak van het noordelijk pand aan de Churchillweg tot aan de tuin van reclamant is eveneens tenminste 16 meter. Tezamen met de voorwaardelijk gestelde opgaande groene beplanting is hiermee voldoende geborgd dat er geen direct zicht is in de tuinen en zeker in de woningen van reclamant. Wij delen de mening van reclamanten dan ook niet dat er sprake is van een zware aantasting van de privacy.

C3

Reclamant pleit voor aanzienlijk minder appartementen, alleen aan de straatzijden gesitueerd, minder hoog en diep en aan de binnenzijden uitsluitend voorzien van 'Franse' balkons om privacy over en weer te bevorderen.

Reactie gemeente zienswijze c3:

Wij delen de mening van reclamant dat met het voorliggende bestemmingsplan een groter aantal appartementen mogelijk wordt gemaakt dan op basis van het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Zoals onder c1. reeds aangegeven is dit in lijn met de beleidskeuze uit de structuurvisie om in te zetten op inbreiden. De gemeenteraad heeft het stedenbouwkundige plan dat als vertrekpunt van voorliggend bestemmingsplan dient in 1 juni 2021 al vastgesteld.

D. Zienswijze d: parkeerdruk in de buurt (en de hele wijk) wordt te hoog

D1

Het plan voldoet niet aan de parkeernorm. Niet alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Reactie gemeente zienswijze D1:

Reclamant geeft geen nadere uitleg waarom hij van mening is dan niet aan de parkeernorm kan worden voldaan. Wij kunnen dan ook slechts in algemene zin reageren.

Naast de 30 parkeerplaatsen die binnen het plangebied op eigen terrein worden gerealiseerd komen ook 19 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar na afronding van de ontwikkeling. In totaal zijn daarmee in de toekomstige situatie 49 parkeerplaatsen beschikbaar voor voorliggende ontwikkeling. Zoals in de toelichting is onderbouwd voldoet het plan daarmee aan de gemeentelijke Nota Parkeerbeleid.

De nota biedt de mogelijkheid om bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte te verrekenen met de nieuwe parkeerbehoefte. Het gaat hierbij om parkeerplaatsen die in de huidige situatie zijn toe te rekenen aan de functies in het plangebied. De bezoekers, gebruikers en bewoners van de huidige functies in het gebied hebben in de bestaande situatie niet of nauwelijks de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Een verrekening is onzes inziens dan ook gerechtvaardigd.

Wij zien dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat er niet aan de parkeernorm kan worden voldaan.

D2

Twee ingeplande parkeerplaatsen (en een boom) zijn daarbij al niet realiseerbaar omdat die gesitueerd zijn voor de inrit van de Chip Shop, waardoor de ontsluiting van achtergelegen garages onmogelijk gemaakt wordt.

Reactie gemeente zienswijze D2:

De inrichting van de openbare ruimte aan de Churchillweg is onderdeel van het project om de Churchillweg te herinrichten naar een fietsstraat. Het definitieve inrichtingsplan voor dit project is nog niet afgerond. De in het stedenbouwkundige plan opgenomen indeling met parkeervakken is indicatief. Het behoeft geen uitleg dat de bestaande uitrit van de Chipshop niet geblokkeerd kan worden door de parkeerplaats. Dit doet echter niets af aan de verkenning dat aan de zijde van de Churchillweg voldoende ruimte is om voldoende parkeerplaatsen in te passen.

D3

De voorgestelde vermindering van de norm m.b.v. deelauto's is discutabel. In de praktijk zal het hier gaan om starters die geen gezamenlijkheid zullen ervaren bij het wonen (en auto delen) in deze buurt.

Reactie gemeente zienswijze d3:

Aangezien reclamant niet aangeeft wat hij/zij discutabel vindt aan de toepassing van de korting als gevolg van de inzet van deelauto's kunnen alleen in algemene zin reageren op deze zienswijze. In ons parkeerbeleid (paragraaf 1.7) geldt voor alle zones: *Voor woningbouw geldt een reductie van 4 parkeerplaatsen per deelauto die structureel deel uitmaakt van het woonaanbod met een maximum van 50% van de reguliere parkeereis.* Met ontwikkelaar is (anterieur) afgesproken dat hij structureel plaats zal bieden aan 3 deelauto's. Op basis van deze afspraak mag een korting van 12 (3x4parkeerplaatsen) worden toegevoegd.

Tevens is via de regels van het bestemmingsplan (artikel 14) verplichte gesteld dat de ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid. De toepassing wordt dan ook voorwaardelijk gesteld aan de omgevingsvergunning voor de bouw. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

D4

Ook gaat de geplande ontsluiting bij de Spelstraat ten koste van tenminste één bestaande parkeerplaats.

Reactie gemeente zienswijze d4:

Voor de Spelstraat geldt dat de reeds aanwezige vier parkeerplaatsen ongewijzigd blijven. De mening van appelland dat de ontsluiting zal leiden tot de opoffering van één parkeerplek van de Harnjeshof delen we niet. In de huidige situatie geldt reeds een parkeerverbod (middels een markering in het wegdek) ter hoogte van de in/uitrit tussen Spelstraat 4 en de Harnjeshof. Er is geen aanleiding om te denken dat dit in de nieuwe situatie anders zou moeten zijn.

D5

Verder zullen er nog parkeerplaatsen verdwijnen ten behoeve van fietsparkeren en aanleg van (ondergrondse) containers.

Reactie gemeente zienswijze d5:

Reclamant geeft geen nadere uitleg waarom hij van mening is dat wellicht bestaande parkeergelegenheid moet verdwijnen om fietsparkeren mogelijk te maken. Wij kunnen dan ook slechts in algemene zin reageren. Wij zijn het met reclamant eens dat fietsparkeren in de openbare ruimte een blijvend aandachtspunt in Wageningen is. In voorliggend plan is voldoende ruimte om fietsparkeren ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling op een juiste wijze op te lossen. Het bestemmingsplan staat oplossingen voor fietsparkeren niet in de weg. Indien in de praktijk blijkt dat er toch sprake is van parkeeroverlast dan dient daar handhavend tegen opgetreden te worden.

D6

De manier waarop het fiets parkeren daarbij is ingericht is onvoldoende. Bewoners moeten hun fiets (te) ver weg van hun appartement stallen en zullen kiezen voor stalling dichtbij in de openbare ruimte. Ook bezoekers (waarvoor nu te weinig plek is ingepland) zullen dit doen. Dit zal gaan ten koste van de doorgang op de trottoirs en ten koste gaan van de verkeersveiligheid.

Reactie gemeente zienswijze d6:

In (de bijlagen bij) het bestemmingsplan is het voorgenomen bouwplan indicatief weer gegeven. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in pandig een gezamenlijke berging te realiseren. Het aspect fietsparkeren is dan ook een aandachtspunt voor de aanvraag omgevingsvergunning waarin het definitieve bouwplan zal worden getoetst aan de (fiets)parkeereisen uit het parkeerbeleid. Los daarvan zijn wij van mening dat een oplossing waarin sprake is van een losstaande fietsenberging op het achterterrein van een woongebouw vergelijkbaar is met een mogelijke oplossing in het souterrain van het naastgelegen gebouw. De afstanden tussen zo'n voorziening en de voordeur is vergelijkbaar. Het bestemmingsplan staat oplossingen voor fietsparkeren niet in de weg. Indien in de praktijk blijkt dat er toch sprake is van parkeeroverlast dan dient daar handhavend tegen opgetreden te worden.

D7

Het voorgestelde plan levert onevenredige parkeerdruk en verkeersdruk op en heeft negatieve consequenties voor de verkeersveiligheid.

Reactie gemeente zienswijze d7:

Wij delen de mening van reclamant niet dat de wijziging van het bestemmingsplan meer parkeerdruk en verkeersdruk tot gevolg zal hebben. Met de voorgenomen ontwikkeling verdwijnen namelijk niet alleen de bestaande (c.q. planologisch toegestane) functies uit het plangebied maar zal ook de planologische mogelijkheid voor het opnieuw vestigen van detailhandelsfuncties in het plangebied verdwijnen. In de bestaande situatie zijn 2.000 m² bvo aan winkelruimte, 2 middelgrote appartementen, 14 studentenkamer en 1 twee-ondereenkapwoning aanwezig. Met uitzondering van de Spelstraat 2 en 4 en één appartement van Churchillweg 31-33 is er in de huidige situatie geen gelegenheid tot parkeren op eigen terrein. Met het voorliggende plan worden 30 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd en 12 nieuwe parkeerplekken in het openbare gebied langs de Churchillweg. Er komen dus een aanzienlijk aantal parkeerplaatsen bij. In de toelichting is op basis van de kengetallen van de CROW berekend dat de 90 woningen 387 voertuigbewegingen per dag zullen genereren. De kengetallen betreffen zowel voertuigbewegingen van bewoners als van bezoekers. De bestaande (c.q. planologisch toegestane) functies genereren op basis van dezelfde kengetallen ruim 1000 verkeersbeweging. In totaal zal het aantal voertuigbewegingen dan ook flinke afnemen ten opzichte van het gebruik dat op basis van de huidige bestemming mogelijk is. Niet is aan te nemen dat er sprake is van een verslechtering van de parkeerdruk of het aantal verkeersbeweging.

D8

Reclamant pleit voor het opnemen van meer fietsenstallingen in pandig (zeker ook in het pand 'Harnjesweg'). Verder pleit reclamant ervoor het aantal appartementen aan te passen aan de hoeveelheid parkeerplaatsen die er daadwerkelijk (praktisch) mogelijk zijn in het plangebied.

Reactie gemeente zienswijze d8:

In (de bijlagen bij) het bestemmingsplan is het voorgenomen bouwplan indicatief weer gegeven. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in pandig een gezamenlijke berging te realiseren. Het punt dat reclamant maakt voor een in pandige fietsenstalling is dan ook een aandachtspunt voor de aanvraag omgevingsvergunning waarin het definitieve bouwplan zal worden getoetst aan de (fiets)parkeereisen uit het parkeerbeleid. Los daarvan zijn wij van mening dat een oplossing waarin sprake is van een losstaande fietsenberging op het achter terrein van een woongebouw vergelijkbaar is met een mogelijke oplossing in het souterrain van het naastgelegen gebouw. De afstanden tussen zo'n voorziening en de voordeur is vergelijkbaar. Ten aanzien van de parkeerplaatsen is in de toelichting onderbouwd dat het voornemen kan voldoen aan de parkeernormen die gesteld worden in het gemeentelijk parkeerbeleid. Het aantal benodigde parkeerplaatsen kan in het rondom het plangebied worden gerealiseerd. Het plan is daarmee passend bij de hoeveelheid parkeerplaatsen die benodigd zijn.

E. Zienswijze e: groennormen worden onder druk gezet

E1

Het plan voldoet niet aan het groenbeleidsplan en de vastgestelde groene ambities uit de Gebiedsvisie. Een deel van het plangebied kent weliswaar een bestemming 'Groen', maar uit de plattegronden blijkt dat dit primair zal worden gebruikt voor de parkeervoorzieningen en verharde Delftse stoepjes. Daarnaast verdwijnt er openbaar groen t.b.v. een ontsluiting. Er wordt betoogd dat daarbij de groennorm per wijk wordt bepaald en niet per ontwikkeling. Een concreet plan om voor de hele wijk de 10% groennorm te behalen ontbreekt dus.

Reactie gemeente zienswijze e1

Het huidige percentage openbaar groen in het plangebied bedraagt circa 3%. Het percentage openbaar groen in het nieuwe inrichtingsplan bedraagt circa 20%, met sedumdak circa 30% en met grasbetonstenen circa 40%. Bij de herontwikkeling van het Olympiaplein en omgeving is juist gekozen voor het toevoegen van meer groen, waardoor de totale groenbalans in de buurt uitkomst op circa 10%.

E2

Voldoende openbaar groen is cruciaal voor het opvangen van (fijn)stoffen en effecten van klimaatverandering, zoals hittestress en wateroverlast. Mijn buurt is de meest versteende wijk van Wageningen, het percentage groen ligt ruim onder de vastgestelde ondergrens van 10%. Juist in deze wijk is dus een goede en zorgvuldige uitwerking van het groenbeleidsplan en de groene ambities uit de stedenbouwkundige visie van het hoogste belang. Het opgestelde inrichtingsplan oogt mooi, maar garanties dat voorgesteld groen en voorgestelde bomen en struiken ook duurzaam kunnen worden gehandhaafd, ontbreken.

Reactie gemeente zienswijze e2

Het versterken van groen en ecologie is voor het college c.q. raad ook een belangrijk uitgangspunt. Om die reden is de stadsecoloog van de gemeente betrokken bij het opstellen van het inrichtingsplan. De aanbevelingen die de gemeenteraad en de omwonenden hebben gedaan zijn grotendeel overgenomen in het inrichtingsplan voor de buitenruimte:

- Het planten van (grote) bomen;
- Het ver groenen van de gevels;
- Het overkappen (niet toegankelijk) van parkeerplaatsen met een sedumdak;
- waar mogelijk een groen dak op de bovenste etage.

E3

Reclamant pleit voor het aanbrengen van substantieel meer groen in het plangebied en voor garanties voor zorg en handhaving van 'nieuw groen' en zeker ook bestaande bomen (ook aan de Harnjesweg en de Churchillweg aan de buitenranden van het plangebied).

Reactie gemeente zienswijze e3:

In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig bebouwd of verhard. De percelen Churchillweg 31-33 en Churchillweg 21-27 hebben nagenoeg geen groen. Ook Spelstraat 2 heeft enkel aan de randen enige begroeiing. Enkel op het perceel Spelstraat 4 en het naast gelegen gemeentelijk perceel komt enige begroeiing in het plangebied terug.

Op dit moment staan in het gebied circa 18 bomen inclusief de rij bomen langs het voetpad nabij de Harnjeshof. Op basis van het inrichtingsplan 6 bomen gehandhaafd en worden 12 bomen gekapt. In totaal worden 19 nieuwe bomen aangeplant exclusief de bomen tussen de langsparkeervakken in het ontwerp voor

de fietsstraat Churchillweg. Een deel van de nieuwe bomen op de erfscheiding met de achtertuinen van de Harnjesweg staan op minder dan 2.00 meter van de erfscheiding. Dit voorstel komt voort uit de wens uit de buurt om een zo groen mogelijke afscherming te maken, waardoor het zicht op de nieuwbouw vanuit de achtertuinen zoveel mogelijk wordt weggenomen. Op blad 4 en 5 van het inrichtingsplan staan de te handhaven, te kappen en aan te planten bomen ingetekend.

Het inrichtingsplan voor de buitenruimte komt in belangrijke mate tegemoet aan de wens om de buitenruimte verder te ver groenen en hitte stress zoveel mogelijk tegen te gaan.

F. Zienswijze f: molenbiotoop

F1

Het ontwerp bestemmingsplan valt binnen de gebiedsaanduiding voor de 'vrijwaringszone-molenbiotoop' vanwege de nabijgelegen molen "De Vlijt" en beperkt daarmee de bouwhoogte. Immers, anders wordt de windvang van de molen benadeeld. Het plan komt, in ieder geval met de schachten van de liften en technische ruimtes die op het dak gepland zijn, over deze hoogte heen, waardoor niet aan deze norm wordt voldaan.

Reactie gemeente zienswijze f1

Het voorliggende bestemmingsplan bepaalt hoe hoog de nieuwe gebouwen in het plangebied maximaal gebouwd mogen worden ten opzicht van NAP. Anders dan reclamant vermoed, zijn liftschachten en technische ruimten boven de opgenomen maximale bouwhoogte niet toegestaan op basis van de regels in het bestemmingsplan. Alle toegestane maximale bouwhoogten in het bestemmingsplan blijven onder de 22,50 meter t.o.v. NAP en voldoen daarmee aan molenbiotoop.

Zoals in paragraaf 4.6 in de toelichting is aangegeven is de maximale bouwhoogte in verband met de molenbiotoop vastgesteld op 22,50 meter boven NAP. De provincie Gelderland is het bevoegd gezag als het gaat om de molenbiotoop. De berekening is aan de molendeskundige van de provincie voorgelegd en de provincie heeft op 6 april 2018 een positief advies gegeven en vastgesteld dat het functioneren van de molen niet wordt beperkt. Uit de zienswijze van reclamant is niet op te maken waarom niet vertrouwd kan worden op het advies van de provincie waarin zij aangeeft dat het bestemmingsplan niet in strijd is met de molenbiotoop.

F2

Reclamant pleit voor een aanpassing van het plan waarin reële tekeningen (en voorschriften) zijn opgenomen, waarin ook de voorgeschreven maximum hoogten worden gerespecteerd en daadwerkelijk (in de praktijk) kunnen worden gerealiseerd.

Reactie gemeente zienswijze f2

Het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan is gedetailleerd in het bestemmingsplan vastgelegd. De bestemmingsregels laten geen overschrijding van de bouwhoogte toe. Eventuele tekeningen van het bouwplan in de toelichting zijn indicatief. De toelichting is niet juridisch bindend. De regels in combinatie met de verbeelding vormen na vaststelling van het bestemmingsplan het juridisch bindende kader. Een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe panden zal dan ook aan de in de regels/op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogte moeten voldoen.

G. Zienswijze g: verkeersdruk en luchtkwaliteit

G1

De aanmerkelijke toename van het aantal woningen en bewoners plus bezoekers veroorzaakt volgens uw gegevens een toename van circa 387 verkeersbewegingen extra per etmaal. Dit geeft toename van fijnstof die een negatief effect zal hebben op de luchtkwaliteit en daarmee op de woonkwaliteit en de leefbaarheid.

Reactie gemeente zienswijze g1

Wij delen de mening van reclamant niet dat het plan circa 387 **extra** verkeersbewegingen tot gevolg zal hebben. In de toelichting is op basis van de kengetallen van de CROW berekend dat de 90 woningen 387 voertuigbewegingen per dag zullen genereren. De kengetallen betreffen zowel voertuigbewegingen van bewoners als van bezoekers. Daar staat tegenover dat met de voorgenomen ontwikkeling de bestaande (c.q. planologisch toegestane) functies verdwijnen uit het plangebied. Op basis van dezelfde kengetallen genereren de huidige toegestane functies ruim 1000 verkeersbeweging. In totaal zal het aantal voertuigbewegingen dan ook juist **afnemen** ten opzichte van het gebruik dat op basis van de huidige bestemming mogelijk is. Daarnaast is in §4.1.2 'Lucht' van de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd wat de effecten van het bestemmingsplan zijn op de luchtkwaliteit. Naast stikstof NO₂ is daarbij ook aan fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5} getoetst. Het voornemen draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Hiermee voldoet het plan dan ook aan wet- en regelgeving ten aanzien van dit aspect.

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding om aan te nemen dat er sprake is van een verslechtering

G2

Ook is er niet gekeken naar het langdurig effect van dit plan op de omliggende Natura2000-gebieden en op de directe (bestaande) woonomgeving, als gevolg van de stikstofuitstoot.

Reactie gemeente zienswijze g2

In de toelichting bij het bestemmingsplan is in paragraaf 4.3 en de daarbij behorende bijlagen 14, is specifiek ingegaan op het effect van stikstof op de Natura 2000 gebieden.

Ook in §4.1.2 'Lucht' is ingegaan op de effecten van het voornemen op luchtkwaliteit in brede zin. Naast stikstof NO₂ is daarbij ook aan fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5} getoetst. Gemotiveerd is dat het plan voldoet aan wet- en regelgeving ten aanzien van dit aspect.

Voor de volledigheid willen we melden dat naar aanleiding van de "stikstof-uitspraak" van 2 november 2022, zal de onderbouwing ten aanzien van stikstof worden aangepast.

G3

Ook onderschrijft reclamant de zorgen van zijn burens op Harnjesweg 8, 10 en 18-36 ten aanzien van verkeersdruk en verkeersveiligheid. In de toelichting op het plan wordt aangegeven dat het aantal verkeersbewegingen (en de verkeersdruk) netto niet zal toenemen. Echter, een groot deel van de 387 verkeersbewegingen zal gaan plaatsvinden op het parkeerterrein achter de Spelstraat. Dit is een toename van 0 naar 387 verkeersbewegingen aan de achterzijde van mijn woning met gevolgen voor onder meer luchtkwaliteit (en leefbaarheid in het algemeen).

Reactie gemeente zienswijze g3

Wij delen de mening van reclamant niet dat er een toename van 0 naar 387 verkeersbewegingen op het terrein achter zijn woning. De in de toelichting berekende 387 voertuigen per dag zijn voor de totale ontwikkeling én betreffen zowel bewoners als bezoekers. Op terrein achter Spelstraat 2 en 3 en Churchillweg 21-23 worden 30 van de 49 benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd. De nieuwe gebouwen aan de Churchillweg 31-33 en Harnjesweg zijn niet bereikbaar van deze parkeervoorziening. Het is onzes inziens dan ook onjuist om het aandeel verkeersbewegingen van deze gebouwen toe te rekenen aan deze ontsluiting.

Daarnaast zullen de parkeerplaatsen onder en achter de gebouwen Spelstraat en Churchillweg 21-23 hoofdzakelijk worden gebruikt door de bewoners zelf. Het aandeel vervoersbewegingen dat wordt veroorzaakt door de bezoekers van deze gebouwen zal dan ook beperkt zijn.

Verder willen we er op wijzen dat het binnenterrein van de Spelstraat 2 en 4 waarop parkeerplaatsen zijn voorzien grenst niet direct aan het perceel van reclamant. Het plangebied en de tuin worden gescheiden door het perceel van Churchillweg 29-29f.

Tenslotte wijzen wij er op dat in het huidige bestemmingsplan het is toegestaan om in het plangebied een detailhandelsfunctie te vestigen. Ook bij deze functies is het onder de huidige bestemming niet uitgesloten dat in een wijzigende situatie ook op het binnenterrein van de panden zal worden geparkeerd. De geldende bestemming sluit dit niet uit. Dat dat op dit moment niet gebeurt doet hieraan niet af.

G4

reclamant pleit daartoe tot aanzienlijk minder en kwalitatief betere appartementen, die daardoor aanzienlijk minder verkeersdruk en aanzienlijk minder druk op de luchtkwaliteit kunnen veroorzaken.

Reactie gemeente zienswijze g4:

Zoals voorgaand reeds uiteengezet delen we de mening niet dat er sprake is van een toename van verkeersdruk of verslechtering van de luchtkwaliteit. De huidige bestemming laat in het plangebied functies toe die meer verkeersbewegingen tot gevolg kunnen hebben.

Dat er met minder appartementen (nog) minder verkeer gegeneerd wordt kan uiteraard niet worden weersproken.

H. Zienswijze h: geluidsoverlast

H1

In de huidige situatie is al regelmatig sprake van geluidsoverlast, doordat de ruimte tussen de woningen aan de Harnjesweg, Spelstraat en Churchillweg fungeert als klankkast. Ik heb in de afgelopen jaren regelmatig overleg moeten voeren met de huidige bewoners (met name studenten) in het plangebied over het beperken van hun geluidsoverlast. Reclamant en/of zijn buurtbewoners hebben daar ook af en toe melding van moeten doen bij de politie. Als dit plan wordt gerealiseerd, gaat het aantal bewoners op dit kleine oppervlak minimaal verviervoudigen en zal de geluidsoverlast navenant toenemen.

Reactie gemeente zienswijze h1

In een stedelijke omgeving kan niet voorkomen worden dat buurtbewoners elkaar soms horen. In een stedelijke omgeving wonen de mensen namelijk dicht bij elkaar. Voor bestemmingsplannen die nieuwe woonlocaties mogelijk maken nabij bestaande woningen gelden vanuit wet- en regelgeving geen belemmeringen om woningen naast elkaar te realiseren. In het kader van leefgeluid mag dat ook aangenomen worden dat het mogelijk maken van woningen op deze locatie voldoet aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening.

Dit betekent echter niet dat de omwonenden niet beschermd zijn tegen geluidsoverlast. Los van het bestemmingsplan is in het Burgerlijk Wetboek namelijk al geregeld dat eigenaren en/of gebruikers van een woning en/of erf niet op onrechtmatige wijze hinder mogen toebrengen aan de eigenaars van andere erven. Dit wordt nog eens bekrachtigd in de 'Algemene plaatselijke verordening 2014, wijziging 2020' van de gemeente Wageningen.

De zorg over toekomstig geluidsoverlast als gevolg van de nieuwe woonfunctie is geen aanleiding om af te zien van woningbouw op een binnenstedelijke locatie.

H2

Bovendien wordt nu voorgesteld alles aan 3 zijden dicht te bouwen en daarmee wordt de akoestiek (en dito geluidsoverlast) sterker. Daar is ten onrechte geen nader onderzoek naar gedaan ter voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente zienswijze h2

Voor zover geluid ruimtelijk relevant is, komt het onderzoek naar geluid en akoestiek aan de orde bij dit bestemmingsplan. Voor het bouwplan geldt dat het moet voldoen aan het dan geldende bouwbesluit.

Onze reactie op deze zienswijze is daarom tweeledig:

1. Akoestische onderzoek ten aanzien van de nieuw te realiseren woningen:

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt voldaan, indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object zoals woningen mogelijk maakt binnen de wettelijke geluidszone van een weg of spoorweg. In het kader van het bestemmingsplan behorende bij de herontwikkeling van Churchillweg-Spelstraat plan zal dan ook een akoestisch onderzoek in het kader van Wgh gedaan moeten worden.

2. Akoestisch onderzoek nieuwe woningen richting omgeving:

De nieuwbouw is bestemd voor woonfuncties. Bij woningen is er geen sprake van een inrichting ingevolge de Wet milieubeheer, waardoor een akoestisch onderzoek naar de effecten van de nieuwbouw op de omgeving niet vereist of af te dwingen is.

Er is daarom in dit kader geen akoestisch onderzoek uitgevoerd naar overlast door "woongeluid". In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt een akoestisch onderzoek conform de wet geluidhinder (zoals onder a. is aangegeven) uitgevoerd.

H3

Vanwege bovengenoemde 'klankkast-effect' en het feit dat momenteel op deze plek geen sprake is van verkeersbewegingen achter mijn woning, zal dit gaan leiden tot forse extra geluidsoverlast.

Reactie gemeente zienswijze h3

Zoals onder G3 reeds uiteengezet zal het aantal verkeersbewegingen op het binnenterrein beperkt zijn tot het verkeer als gevolg van het parkeren van de bewoners van de woongebouwen Spelstraat Churchillweg 21-23. Er zullen geen verkeersbewegingen als gevolg van de woongebouwen Churchillweg 31-33 en Harnjesweg op het binnenterrein plaatsvinden.

In totaal zijn 30 parkeerplaatsen voorzien op het binnenterrein, waarvan er 15pp zullen worden overdekt met een carport en 12pp worden onder het nog te realiseren appartementencomplex aan de Spelstraat gerealiseerd. Hiermee wordt het geluid van startende en weggrijdende auto's en dichtslaande deuren zoveel mogelijk afgeschermd van de omgeving. Slechts 3 parkeerplaatsen zullen in de openlucht worden gerealiseerd. Os inziens is hiermee voldoende gedaan om forse geluidsoverlast als gevolg van parkerende auto's tegen te gaan.

Tenslotte wijzen wij er op dat in het huidige bestemmingsplan het is toegestaan om in het plangebied een detailhandelsfunctie te vestigen. Ook deze functies kunnen een geluidseffect op de omgeving (van installaties als warmtepompen en airco's) hebben. Daarnaast is het onder de huidige bestemming niet uitgesloten om op het binnenterrein van de panden te parkeren. Dat dat op dit moment niet gebeurd doet hieraan niet af.

H4

Ook over het geluid van de te installeren warmtepompen en het effect (lage (brom)tonen) daarvan maakt reclamant zich zorgen. En het is spijtig te vernemen dat ook hier geen onderzoek naar gedaan is. Reclamant pleit ervoor hier alsnog gedegen (geluids)onderzoek naar te laten uitvoeren en hier voorschriften aan te verbinden die de woonkwaliteit en leefbaarheid voor huidige en toekomstige bewoners van het plangebied aanzienlijk zullen verbeteren en garanderen.

Reactie gemeente zienswijze

Sinds 1 april 2021 worden nieuwe geluidseisen gesteld aan buiten opgestelde installaties voor zoals warmtepompen en airco's bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Met deze landelijke geluidsnorm worden burens beter beschermd tegen geluid van warmtepompen en wordt de ontwikkeling van stillere warmtepompen bevorderd. Bij het toepassen van dergelijke installaties zal dus altijd voldaan moeten worden aan deze norm. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

We wijzen er op dat in het huidige bestemmingsplan het is toegestaan om in het plangebied onder andere een detailhandelsfunctie te vestigen. Ook deze functie kunnen een geluidseffect op de omgeving (van installaties als warmtepompen en airco's) hebben.:

I. Zienswijze i: overige opmerkingen

I1

In paragraaf 4.1.4. wordt aangegeven dat het wooncomplex aan de Harnjesweg op circa 3,5 meter van de achterzijde van de cafetaria wordt gerealiseerd. Dit is niet correct, graag juist aanpassen.

Reactie gemeente zienswijze i1

Wij delen de mening van reclamant dat in de toelichting per abuis "Harnjesweg" in de tekst is opgenomen terwijl het complex aan de Spelstraat bedoeld is. De tekst zal op dit punt worden aangepast,

I2

In o.m. paragraaf 4.2. geeft u aan de plannen te toetsen aan de criteria voor een hoog stedelijk karakter. Hiermee geeft u kennelijk aan, in het plangebied hoog stedelijke bouw mogelijk te willen maken, hetgeen in strijd is met de door uw Raad vastgestelde gebiedsvisie.

Reactie gemeente zienswijze

Wij delen de mening van reclamant niet dat, omdat er vanuit het aspect waterhuishouding (paragraaf 4.2) gesproken wordt van een hoog stedelijke ontwikkeling, sprake is van strijd met de gebiedsvisie. In het kader van waterhuishouding gaat het om het verhard oppervlak, terwijl de gebiedsvisie uitgaat van bouwmassa's. Zoals onder A1 van de reactie op de zienswijze van reclamant al is aangegeven heeft de gemeenteraad reeds vastgesteld dat zijn van mening is dat het stedenbouwkundig plan voldoet aan de kader die zij gesteld heeft met de Gebiedsvisie Olympiahall e.o..

I3

In paragraaf 4.2. geeft u aan dat een watertoets is uitgevoerd. Er wordt echter niet aangetoond, hoe in het gehele plangebied - wat fors wordt uitgegraven en waar veel 'verstening' plaatsvindt - een goede waterafvoer buien kan worden gegarandeerd. Zeker bij reële (klimaat)gevolgen van steeds forsere buien. De voorschriften en het toezicht lijken daarop nog niet gewaarborgd. Graag waarborgen ter beperking van dergelijke risico's opnemen.

Reactie gemeente zienswijze

In bijlage 8 van de toelichting is het resultaat van de digitale watertoets van het waterschap toegevoegd.

Verder wijzen wij er op dat in de huidige situatie het plangebied vrijwel volledig bebouwd en/of verhard is. De percelen Churchillweg 31-33 en Churchillweg 21-27 hebben nagenoeg geen groen. Ook Spelstraat 2 heeft enkel aan de randen enige begroeiing. In het inrichtingsplan is gekozen voor het aanbrengen van opgaand groen langs de randen en een waterdoorlatende verharding op het binnenterrein op zowel de parkeervoorzieningen als de toegangspaden er naar toe. Verder zullen de carports worden voorzien van een 'groen dak'. Met deze voorzieningen wordt ingezet op het voorkomen van de wateroverlast.

14

In het verlengde hiervan wordt in het ontwerp bestemmingsplan met geen woord gerept over de gevolgen van het uitgraven van de bouwlocaties. Er lijken keerwanden in de tekeningen opgenomen (graag garantie hierop opnemen).

Reactie gemeente zienswijze

Deze zienswijze is ruimtelijk niet relevant voor het bestemmingsplan.

16

In paragraaf 4.4. stelt u dat het aantal verkeersbewegingen zal afnemen. Dit is op volstrekt onrealistische gegevens gebaseerd. U stelt dat er voor de (voormalige 2) winkels in het plangebied momenteel sprake is van 999 verkeersbewegingen per etmaal. Echter, al bijna 20 jaar wonend naast de (voormalige) winkels kunnen wij stellen dat dit niet correct is: 1 winkel (de fietsenzaak) kreeg vooral fietsende klanten en is al jaren verdwenen. De andere winkel (voorheen Intersport, nu kringloopwinkel) zou dan continu 100-150 klanten met auto per geopende dag moeten verwerken. Dit is niet mijn ervaring. Alleen in weekenden rondom de wintersportvakanties is het drukker met auto's rondom voormalige Intersport. Kortom: U hanteert hier (landelijke) normen die ter plaatse niet van toepassing zijn. Daarmee is het huidige aantal verkeersbewegingen niet reëel en is het niet reëel te verwachten dat het aantal verkeersbewegingen zal gaan afnemen.

Reactie gemeente zienswijze

Voor het bepalen van de verkeersbewegingen is het gebruikelijk om uit te gaan van de kengetallen van het CROW. Er moet daarbij een vergelijking worden gemaakt van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan op dit moment biedt. Dat er in de huidige situatie minder verkeer is, maakt niet dat het niet mogelijk zou zijn dat op basis van de huidige bestemming een nieuwe detailhandelsfuncties in de planlocatie zal vestigen die een veel hogere verkeersaantrekkende werking heeft dan de nu aanwezige functies.

Daar staat tegenover dat met de voorgenomen ontwikkeling de bestaande (c.q. planologisch toegestane) functies verdwijnen uit het plangebied. Op basis van dezelfde kengetallen genereren de huidige toegestane functies ruim 1000 verkeersbeweging. In totaal zal het aantal voertuigbewegingen juist **afnemen** ten opzichte van het gebruik dat op basis van de huidige bestemming mogelijk is. Niet is aan te nemen dat er sprake is van een verslechtering

17

Daarentegen zullen in de privé buitenruimten de effecten van verkeersbewegingen als gevolg van het bouwplan fors toenemen. Op basis van uw norm voor verkeersbewegingen (tabel in paragraaf 4.4.) zou de realisatie van 30 parkeerplaatsen (onder de Spelstraat en op het binnenterrein Spelstraat) leiden tot dagelijks 129 extra verkeersbewegingen. Maar volgens dezelfde tabel is er sprake van 387 verkeersbewegingen. Voor de overige 258 dagelijkse verkeersbewegingen is geen concrete oplossing. Waar worden de verkeersdruk en de parkeerdruk van deze bewegingen concreet opgelost? En wat betekent dat concreet voor de woonkwaliteit en leefbaarheid en het dorpse karakter van onze buurt?

Reactie gemeente zienswijze

Het aantal verkeersbewegingen op het binnenterrein, waarop reclamant doelt, zal beperkt zijn tot het verkeer als gevolg van het parkeren van de bewoners van de woongebouwen Spelstraat Churchillweg 21-23. Er zullen geen verkeersbewegingen als gevolg van de woongebouwen Churchillweg 31-33 en Harnjesweg op het binnenterrein plaatsvinden. De overige verkeersbewegingen en parkeerbehoefte zullen, net als in de huidige situatie, plaatsvinden op/in de Spelstraat, Churchillweg en Harnjesweg.

In totaal zal het aantal voertuigbewegingen echter flinke afnemen ten opzichte van het gebruik dat op basis van de huidige bestemming mogelijk is. De bestaande (c.q. planologisch toegestane) functies genereren op basis van dezelfde kengetallen ruim 1000 verkeersbeweging.

Daarnaast zullen, naast de 30 parkeerplaatsen op eigen terrein, ook extra parkeerplaatsen aan de Churchillweg worden aangelegd.

Hiermee zal de parkeerdruk en het aantal verkeersbewegingen niet toenemen ten aan opzichte van de bestaande (c.q. planologisch toegestane) situatie en treden er geen nadelige gevolgen op voor de woonkwaliteit, leefbaarheid en het dorpse karakter.

18

In het pand 'Harnjesweg' wordt nu geen fietsenkelder voorzien. U geeft aan dat de bewoners de fiets kunnen parkeren in de fietsenkelder van het pand Churchillweg 31-33. Doordat deze fietsenkelder niet makkelijk bereikbaar is en op te grote afstand van de ingang van het pand 'Harnjesweg' ligt, zal de praktijk zijn dat de fietsen buiten op de stoep worden geparkeerd. Dit belemmert het gebruik van de stoep voor voetgangers en belemmert een betere woonkwaliteit.

Reactie gemeente zienswijze

Wij zijn het met reclamant eens dat fietsparkeren in de openbare ruimte een blijvend aandachtspunt in Wageningen is. In voorliggend plan is voldoende ruimte om fietsparkeren ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling op een juiste wijze op te lossen. Indien in de praktijk blijkt dat er toch sprake is van parkeeroverlast dan dient daar handhavend tegen opgetreden te worden.

Verder wijzen wij er op dat in (de bijlagen bij) het bestemmingsplan het voorgenomen bouwplan indicatief is weergegeven. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in pandig een gezamenlijke berging te realiseren. Het aspect fietsparkeren is dan ook een aandachtspunt voor de aanvraag omgevingsvergunning waarin het definitieve bouwplan zal worden getoetst aan de (fiets)parkeereisen uit het parkeerbeleid.

Los daarvan zijn wij van mening dat een oplossing waarin sprake is van een losstaande fietsenberging op het achterterrein van een woongebouw vergelijkbaar is met een mogelijke oplossing in het souterrain van het naastgelegen gebouw. De afstanden tussen zo'n voorziening en de voordeur is vergelijkbaar.

18

Tenslotte wil ik nogmaals attenderen op de door uw Raad vastgestelde Gebiedsvisie Olympiahof. Op pagina 7 van deze gebiedsvisie is het gehele plangebied Churchillweg-Spelstraat(-Harnjesweg) gedefinieerd als "Dorps". Er kan niet worden gesteld dat dit ontwerp bestemmingsplan een dorps karakter behoudt (of versterkt). Integendeel er wordt hier voorgesteld om forse verstedelijking mogelijk te maken, wat in strijd is met de door uw Raad vastgestelde visie.

Reactie gemeente zienswijze

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het plan en het forse bouwvolume nadrukkelijk betrokken bij de eigen belangenafweging of het plan voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan op 1 juni 2021 heeft de gemeenteraad voorwaardelijk gesteld dat het ver groenen van de buitenruimte een belangrijke voorwaarde voor het nog op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte onder regie van de gemeente, waarbij de stadsecoloog van de gemeente betrokken wordt.

19

Samengevat worden met de ontwikkeling van dit plan mijn belangen onevenredig geschaad (o.a. ten aanzien van woonkwaliteit, leefbaarheid, groen, parkeerdruk, verkeersdruk, luchtkwaliteit, geluid en privacy). En heeft de ontwikkeling die wordt voorgesteld een negatieve impact op het momenteel dorps karakter van mijn directe woonomgeving en een onnodige inbreuk op een goede en duurzame ruimtelijke ordening.

Daarom vraag reclamant dringend dit nu voorgestelde ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen. In ieder geval vraag ik u met klem rekening te houden met deze zienswijze en het plan daarop aan te passen.

Reactie gemeente zienswijze

Zie onze reactie hierboven onder 18.

110

Reclamant pleit voor een aanpassing van het plan, een aanpassing waarin niet het bouwvolume leidend is. Reclamant pleit voor een aanpassing van het plan, waarin het mogelijk te realiseren bouwvolume wordt bepaald, pas nadat aan reële normen voor woonkwaliteit, leefbaarheid, groen, parkeerdruk, verkeersdruk, luchtkwaliteit, geluid en privacy is voldaan.

Reactie gemeente zienswijze

De gemeenteraad van Wageningen heeft bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden nadrukkelijk betrokken bij de afweging of in dit plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft begin juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan begin juni 2021 heeft de gemeenteraad voorwaardelijk gesteld dat het 'vergroenen'

van de buitenruimte een belangrijke voorwaarde voor het nog op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte waarbij ook de stadsecoloog van de gemeente wordt betrokken.

112

Evenals uw Raad in andere woningbouwplannen heeft laten zien, wil ik uw Raad vragen zich hiervoor tot het uiterste in te spannen en een dergelijke aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan af te dwingen.

Reactie gemeente zienswijze

Het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan is 1 op 1 vertaald in het ontwerp bestemmingsplan. De raad heeft bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan begin juni 2021 een belangenafweging gemaakt of in dit plan op hoofdlijnen voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en tenslotte of hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het is nu opnieuw aan de gemeenteraad om te besluiten of het bestemmingsplan hieraan voldoet en of het ongewijzigd kan worden vastgesteld.

8. Reclamant 8. Bewoners Harnjesweg

A. Zienswijze a: stedelijke inpassing in strijd met de gebiedsvisie

A1

Het huidige bestemmingsplan biedt voor deze omgeving een maximum bouwhoogte van vier tot tien meter. Dat is typerend en passend voor deze omgeving die daarmee in de afgelopen decennia een tamelijk consistent bebouwingsbeeld heeft gekregen. Niet voor niets is het conserverende karakter van de omgeving als uitgangspunt gehanteerd. Het huidige ontwerpbestemmingsplan wijkt daarin dusdanig af wat betreft bouwvoorschriften dat dit niet passend is bij het bestaande stads- en dorpsgezicht. In ieder geval moet worden geoordeeld dat deze ruimtelijke ontwikkeling een onlogische en eveneens onaanvaardbare inbreuk maakt op het dorps karakter. Juist wanneer in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt benadrukt dat het behoud van dat karakter conform de Gebiedsvisie Olympiahof uit 2019 als norm geldt, kan de huidige invulling van het plangebied vanwege haar aanmerkelijke omvang en invulling niet worden gevolgd. Met deze stedelijke volumebouw voldoet het plan niet aan deze visie waarin staat dat "er wordt gestreefd naar een buurt met een dorps schaal en maat". Met deze planontwikkeling worden echter de dorps woonhuizen (1 en 2 lagen met kap) en tuin vervangen door stedelijke volumebouw. Het tegenovergestelde van de visie wordt hiermee bereikt.

Het staat daarmee ook haaks op de interpretatie die de gemeente zelf aan deze gebiedsvisie geeft; bij de lokatie Olympiahof kiest de gemeente, op basis van de gebiedsvisie, voor grondgebonden woonhuizen en een klein parkje.

Reactie gemeente zienswijze

Op basis van de Gebiedsvisie Olympiaplein e.o. heeft de gemeenteraad in 2019 nieuwe ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld voor de locatie Churchillweg- Spelstraat. Het college van B&W en de CRK zijn van mening dat de nieuwbouw aan de Spelstraat zowel in 'maat als in schaal' een goede overgang vormt tussen het grotere bouwvolume van de bebouwing Harnjeshof en de overwegend kleinschaliger bebouwing in dit deel langs de Churchillweg. De verschillende bouwvolumes sluiten aan op de uitgangspunten die in de gebiedsvisie zijn vastgesteld, te weten:

1. Schaal en maat sluiten aan op de omgeving;
2. Behoud van het dorps karakter ;
3. Maximale bouwhoogte van 22.50 meter +NAP.

Zie ook de reactie van de gemeenten op de zienswijze bij punt B1 op bladzijde 3.

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het plan en het te forse bouwvolume nadrukkelijk betrokken bij de eigen belangenafweging of het plan op hoofdlijnen voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en of hierbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft begin juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie.

Bij de vaststelling van het stedenbouw kundig plan begin juni 2021 heeft de gemeenteraad voorwaardelijk gesteld dat het ver groenen van de buitenruimte een belangrijke voorwaarde voor het nog op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte onder regie van de gemeente waarbij de stadsecoloog van de gemeente betrokken wordt.

De ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan zijn hebben we 1 op 1 vertaald in het ontwerp bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan de gemeenteraad om, gelet op de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Wij delen de mening van reclamant niet dat we sprake is van een extreme verruiming van de bouwvoorschriften. Anders dan reclamant suggereert is er geen sprake van een fors hogere bouwmogelijkheid. In het huidige bestemmingsplan zijn de maximaal toegelaten goot- en bouwhoogte aan de Churchillweg 8,00 meter respectievelijk 10,00 meter (ten opzichte van maaiveld Churchillweg). In het ontwerpbestemmingsplan is zijn de goot- en bouwhoogte 20,40 meter respectievelijk 22,40 meter (gemeten ten opzichte van +NAP). Met een maaiveld hoogte van circa 13,00 meter aan de Churchillweg zijn de maximale bouwmaten daarmee vergelijkbaar aan die van het geldende bestemmingsplan.

Voor het bouwvlak aan de zijde van de Spelstraat geldt wel een verruiming van de bouwhoogte. In het geldende bestemmingsplan geldt een goot- en bouwhoogte van 6,00 meter respectievelijk 9,00 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is dit 19,40 meter respectievelijk 21,40 meter (gemeten ten opzichte van +NAP) waarmee het bouwhoogte 0,40 meter hoger wordt en het verschil tussen bouw en goothoogte 2,00 meter n plaats van 3,00 meter. Er staat tegenover dat het bouwvlak, met een goot- en bouwhoogte van 3,00 meter respectievelijk 7,00 meter, dat direct grenst aan de tuinen van Harnjesweg 34 en 36 komt te vervallen.

Wij delen de mening van reclamant niet dat daarmee een extreme verruiming van de bouwmogelijkheden wordt gecreëerd.

A2

Dit plan is het eerste plan waarop de gebiedsvisie getoetst wordt. De interpretatie is daarmee ook van belang/bepalend voor de rest van de wijk. Met de instemming van dit plan, en daarmee deze stedelijke interpretatie van de dorpse gebiedsvisie, is de weg vrij om ook op andere locaties in de wijk deze stedelijke volumebouw mogelijk te maken. De impact op de hele wijk is daarmee onaanvaardbaar groot.

Reactie gemeente zienswijze a:

Wij delen uw deze mening op dit punt niet. Op basis van de Gebiedsvisie Olympiaplein heeft de raad voor drie locaties specifieke ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld. De drie locaties worden getoetst aan deze specifieke ruimtelijke uitgangspunten die in het raadsbesluit van 2019 zijn vastgelegd. Nieuwe locaties worden getoetst aan de Gebiedsvisie Olympiaplein. Ook hiervoor kan de gemeente besluiten om eerst specifieke ruimtelijke uitgangspunten vast te laten stellen.

B. Zienswijze b: molenbiotoop

Het ontwerpbestemmingsplan valt binnen de gebiedsaanduiding voor de 'vrijwaringszone - molenbiotoop' vanwege de nabijgelegen molen 'De Vlijt' en beperkt daarmee de bouwhoogte. Immers, anders wordt de windvang van de molen benadeeld. Het plan komt, in ieder geval met de schachten van de liften en technische ruimtes die op het dak gepland zijn, over deze hoogte heen, waardoor niet aan deze norm wordt voldaan.

Reactie gemeente zienswijze b:

Het voorliggende bestemmingsplan bepaalt hoe hoog de nieuwe gebouwen in het plangebied maximaal gebouwd mogen worden ten opzicht van NAP. Anders dan reclamant vermoed, zijn liftschachten en technische ruimten boven de opgenomen maximale bouwhoogte niet toegestaan op basis van de regels in het bestemmingsplan. Alle toegestane maximale bouwhoogten in het bestemmingsplan blijven onder de 22,5 meter t.o.v. NAP en voldoen daarmee aan molenbiotoop.

Zoals in paragraaf 4.6 in de toelichting is aangegeven is de maximale bouwhoogte in verband met de molenbiotoop vastgesteld op 22,5 meter boven NAP. De provincie Gelderland is het bevoegd gezag als het gaat om de molenbiotoop. De berekening is aan de molendeskundige van de provincie voorgelegd en de provincie heeft op 6 april 2018 een positief advies geven en vastgesteld dat het functioneren van de molen niet wordt beperkt. Uit de zienswijze van reclamant is niet op te maken waarom niet vertrouwd kan worden op het advies van de provincie waarin zij aangeeft dat het bestemmingsplan niet in strijd is met de molenbiotoop.

C. Zienswijze c: luchtkwaliteit

C1

De aanmerkelijke toename van het aantal woningen en bewoners plus bezoekers veroorzaakt een toename van circa 540 verkeersbewegingen extra per etmaal. Dit geeft toename van fijnstof die de kwaliteit van het woonklimaat verslechtert.

Reactie gemeente zienswijze

Wij delen de mening van reclamant niet dat het plan **extra** verkeersbewegingen tot gevolg zal hebben. In de toelichting is op basis van de kengetallen van de CROW berekend dat de 90 woningen 387 voertuigbewegingen per dag zullen genereren. De kengetallen betreffen zowel voertuigbewegingen van bewoners als van bezoekers.

Met de voorgenomen ontwikkeling verdwijnen niet alleen de bestaande (c.q. planologisch toegestane) functies uit het plangebied maar zal ook de planologische mogelijkheid voor het opnieuw vestigen van detailhandelsfuncties in het plangebied verdwijnen. Deze functies genereren op basis van dezelfde kengetallen ruim 1000 verkeersbeweging. In totaal zal het aantal voertuigbewegingen dan ook flinke is ten opzichte van het gebruik dat op basis van de huidige bestemming mogelijk is. Niet is aan te nemen dat er sprake is van een verslechtering.

Ter verduidelijking: De 540 voertuigbewegingen waarmee in de bijlage 13 is gerekend in het kader van de stikstofuitstoot is uitgevoerd voordat het concrete woningprogramma bekend was. Ze zijn gebaseerd op de kencijfers behorende bij een duur huurappartement. Waarbij eveneens is uitgegaan van de bovengrens van de bandbreedte die CROW daarvoor geeft. Dit type appartementen wordt echter niet mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan en tevens is het beleid in Wageningen om met het midden van de bandbreedte te rekenen. De in de toelichting berekende 387 mvt/etmaal is dan ook een meer reële inschatting. De berekening is in het geactualiseerde “stikstof onderzoek ” aangepast. In dit rapport zijn de bijlage 13 en 14 uit het ontwerpbestemmingsplan samengevoegd en geactualiseerd aan de laatste wet- en regelgeving.

C2

Ook is er niet gekeken naar het langdurig effect van de ruimtelijke ontwikkeling op de omliggende Natura2000-gebieden en in de directe, bestaande woonomgeving als gevolg van de stikstofuitstoot.

Reactie gemeente zienswijze

In de toelichting bij het bestemmingsplan is in paragraaf 4.3 en de daarbij behorende bijlagen 14, is specifiek ingegaan op het effect van stikstof op de Natura 2000 gebieden.

In §4.1.2 ‘Lucht’ in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd wat de effecten van het bestemmingsplan zijn op de luchtkwaliteit in brede zin. Naast stikstof NO₂ is daarbij ook aan fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5} getoetst. Het voornemen draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (van de directe omgeving). Hiermee voldoet het plan dan ook aan wet- en regelgeving ten aanzien van dit aspect. Reclamant geeft niet aan waarom hij van mening is dat deze onderbouwing onjuist zou zijn.

Voor de volledigheid willen we melden dat naar aanleiding van de “stikstof-uitspraak” van 2 november 2022, de onderbouwing ten aanzien van stikstof zal worden aangepast.

D. Zienswijze d: geluidsoverlast

D1

In de huidige situatie is al regelmatig sprake van geluidsoverlast, doordat de ruimte tussen de woningen aan de Harnjesweg, Spelstraat en Churchillweg fungeert als klankkast. Er is ook regelmatig melding gedaan van geluidsoverlast bij de politie. Met het realiseren van dit plan zal het aantal bewoners op dit kleine oppervlak minimaal verviervoudigen en zal de geluidsoverlast navenant toenemen.

Reactie gemeente zienswijze

Net als op veel inbreidingslocaties in onze stad lijkt de beoogde nieuwbouw tot een intensivering van het aantal wooneenheden, gebruikers en verkeersbewegingen in de directe omgeving te leiden.

Het is mogelijk dat voor een aantal direct aanwonenden dit betekent dat er een toename van omgevingsgeluid en een afname van privacy kan plaatsvinden. Om onevenredige inbreuk op de privacy te voorkomen schrijft het burgerlijk wetboek onder andere in artikel 5:50BW voor dat het niet toegestaan is om binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te realiseren die uitzicht geven op naastgelegen erven. In het geval van de herontwikkeling van Churchillweg-Spelstraat wordt hieraan voldaan. Het gebouw aan de Spelstraat is geprojecteerd op tenminste 8,5 meter van de dichtstbij gelegen achtertuinen. De gebouwen aan de Churchillweg staan op nog grotere afstand. Het pand aan de Harnjesweg krijgt een gesloten gevel aan de zijde van de aangrenzende woning.

Voor zover geluid ruimtelijk relevant is, komt het onderzoek naar geluid en akoestiek aan de orde bij het bestemmingsplan. Voor het bouwplan geldt dat het moet voldoen aan het dan geldende bouwbesluit.

D2

Bovendien wordt alles dichtgebouwd en daarmee wordt de akoestiek sterker. Daar is ten onrechte geen nader onderzoek naar gedaan ter voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente zienswijze

Het antwoord op deze vraag is tweeledig:

1. Akoestische onderzoek ten aanzien van de nieuw te realiseren woningen:

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt voldaan, indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object zoals woningen mogelijk maakt binnen de wettelijke geluidzone van een weg of spoorweg. In het kader van het bestemmingsplan behorende bij de herontwikkeling van Churchillweg-Spelstraat plan zal dan ook een akoestisch onderzoek in het kader van Wgh gedaan moeten worden.

2. Akoestisch onderzoek nieuwe woningen richting omgeving:

De nieuwbouw is bestemd voor woonfuncties. Bij woningen is er geen sprake van een inrichting ingevolge de Wet milieubeheer, waardoor een akoestisch onderzoek naar de effecten van de nieuwbouw op de omgeving niet vereist of af te dwingen is.

Er is daarom in dit kader geen akoestisch onderzoek uitgevoerd naar overlast door "woongeluid". In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt een akoestisch onderzoek conform de wet geluidhinder (zoals onder a. is aangegeven) uitgevoerd.

D3

In de toelichting wordt aangegeven dat het aantal verkeersbewegingen netto niet zal toenemen. Echter een groot deel van de 387 verkeersbewegingen zal gaan plaatsvinden op het parkeerterrein achter de Spelstraat. Dit is een toename van 0 naar 387 verkeersbewegingen. Vanwege bovengenoemde "klankkast-effect" en het feit dat momenteel op deze plek geen sprake is van verkeersbewegingen, zal dit gaan leiden tot extra geluidsoverlast.

Reactie gemeente zienswijze

Wij delen de mening van reclamant niet dat er een toename van 0 naar 387 verkeersbewegingen op het parkeerterrein achter de Spelstraat. De in de toelichting berekende 387 voertuigen per dag zijn voor de totale ontwikkeling én betreffen zowel bewoners als bezoekers.

Op terrein achter Spelstraat 2 en 3 en Churchillweg 21-23 worden 30 van de 49 benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd. De nieuwe gebouwen aan de Churchillweg 31-33 en Harnjesweg zijn niet bereikbaar van deze parkeervoorziening. Het is onzes inziens dan ook onjuist om het aandeel verkeersbewegingen van deze gebouwen toe te rekenen aan deze parkeervoorziening. Daarnaast zullen de parkeerplaatsen onder en achter de gebouwen Spelstaat en Churchillweg 21-23 hoofdzakelijk worden gebruikt door de bewoners zelf. Het aandeel vervoersbewegingen dat wordt veroorzaakt door de bezoekers van deze gebouwen zal dan ook beperkt zijn.

Verder willen we nog meegeven dat van de ter realiseren parkeerplaatsen er 15 parkeerplaatsen zullen worden overdekt met een carport en 12 onder het nog te realiseren appartementencomplex aan de Spelstraat worden gerealiseerd. Hiermee wordt het geluid van startende en weggrijpende auto's en dichtslaande deuren zoveel mogelijk afgeschermd van de omgeving. Slechts 3pp zullen in de openlucht worden gerealiseerd. Onzes inziens is hiermee voldoende gedaan om forse geluidsoverlast als gevolg van parkerende auto's tegen te gaan. Tenslotte wijzen wij er op dat in het huidige bestemmingsplan het is toegestaan om in het plangebied een detailhandelsfunctie te vestigen. Ook deze functies kunnen een geluidseffect op de omgeving (van installaties als warmtepompen en airco's) hebben. Daarnaast is het onder de huidige bestemming niet uitgesloten om op het binnenterrein van de panden te parkeren. Dat dat op dit moment niet gebeurt doet hieraan niet af.

D4

Ook over het geluid van de te installeren warmtepompen en het effect (lage (brom)tonen) daarvan maken reclamanten zich zorgen.

Reactie gemeente zienswijze

Sinds 1 april 2021 worden nieuwe geluidseisen gesteld aan buiten opgestelde installaties voor zoals warmtepompen en airco's bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Met deze landelijke geluidsnorm worden burens beter beschermd tegen geluid van warmtepompen en wordt de ontwikkeling van stillere warmtepompen bevorderd. Bij het toepassen van dergelijke installaties zal dus altijd voldaan moeten worden aan deze norm. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

We wijzen er op dat in het huidige bestemmingsplan het is toegestaan om in het plangebied onder andere een detailhandelsfunctie te vestigen. Ook deze functie kunnen een geluidseffect op de omgeving (van installaties als warmtepompen en airco's) hebben.

E. Zienswijze e: onvoldoende participatie/informatie

E1

Ondanks het feit dat wij aansluitend aan het plangebied wonen hebben wij geen uitnodiging(en) voor avonden rondom dit plan, of enige andere informatie via de gemeente en/of ontwikkelaar ontvangen. De wijze waarop burgers bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken voldoet daarmee niet.

Reactie gemeente zienswijze e1:

De direct aanwonenden van de Spelstraat, Churchillweg, Harnjeshof en de Harnjesweg hebben als belanghebbenden een schriftelijke uitnodiging ontvangen voor de verschillende bijeenkomsten rondom het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan voor de buitenruimte.

E2

Ondanks dat wij bij een eerste inloopavond hebben aangegeven betrokken te willen worden bij de rest van het proces hebben wij geen verdere uitnodiging(en) voor avonden rondom dit plan, of enige andere informatie via de gemeente en/of ontwikkelaar ontvangen. De wijze waarop burgers bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken voldoet daarmee niet.

Reactie gemeente zienswijze e2:

Zie de reactie onder punt e1.

E3: conclusie

Samengevat worden met de ontwikkeling van dit plan onze belangen onevenredig geschaad (o.a. ten aanzien van parkeren en groen) en heeft de ontwikkeling een negatieve impact op het momenteel "dorpse" straatbeeld en een onnodige inbreuk op een goede ruimtelijke ordening. Daarom vragen wij u dringend het (ontwerp)bestemmingsplan niet in procedure te brengen. In ieder geval vragen wij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Reactie gemeente zienswijze e3:

Het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan is 1 op 1 vertaald in het ontwerp bestemmingsplan. De raad heeft bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan begin juni 2021 een belangenafweging gemaakt of in dit plan op hoofdlijnen voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en tenslotte of hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het is nu opnieuw aan de gemeenteraad om te besluiten of het bestemmingsplan hieraan voldoet en of het ongewijzigd kan worden vastgesteld.

F. Zienswijze f: onevenredig grote woningbouw

Met de aanpassing van het bestemmingsplan wordt het de projectontwikkelaar mogelijk gemaakt veel massaler te bouwen en een veel groter aantal appartementen te realiseren. De massaliteit van het plan blijkt uit het feit dat de helft van de benodigde woningen in de vrije huursector (conform de woonvisie) voor Wageningen alleen al met dit plan wordt gerealiseerd. Daarmee wordt er een onevenredig grote druk gelegd op een relatief gering gedeelte van de gemeente. Die concentratie gaat ten koste van het woongenot van de bestaande, maar ook van de toekomstige bewoners van de wijk "de Buurt".

Reactie gemeente zienswijze:

Wij delen de mening van reclamant dat met het voorliggende bestemmingsplan een groter aantal appartementen mogelijk wordt gemaakt dan op basis van het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Zoals onder a1. reeds aangegeven is dit in lijn met de beleidskeuze uit de structuurvisie om in te zetten op inbreiden.

De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 Wageningen heeft met name behoefte aan sociale huurwoningen, middel dure huurwoningen en goedkope koopwoningen voor zowel starters als senioren. De keuze om op de locatie van de voormalige Olympiahallen alleen grondgebonden eengezinswoningen te bouwen en aan de Churchillweg-Spelstraat appartementen te bouwen voor starters en senioren is de uitkomst van het participatieproces rondom de gebiedsvisie Olympiahallen.

Op basis van het participatieproces voor de gebiedsvisie heeft het college van B&W de ruimtelijke uitgangspunten voor beide locaties geformuleerd die vervolgens zijn vastgesteld door de gemeenteraad. De uitgangspunten voor beide locaties zijn/worden vertaald in de plannen die voor beide locaties zijn/worden ontwikkeld.

G. Zienswijze g: parkeerdruk in de wijk wordt te hoog

G1

In een motie én amendement op de Gebiedsvisie Olympiahof heeft de raad op 1 juli 2019 besloten dat de ontwikkeling geen extra parkeerdruk in de openbare ruimte mag opleveren: "Parkeren dient op "eigen terrein" te worden gerealiseerd". Het plan voldoet niet aan de parkeernorm. Niet alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Reactie gemeente zienswijze:

Reclamant geeft geen nadere uitleg waarom hij van mening is dan niet aan de parkeernorm kan worden voldaan. Wij kunnen dan ook slechts in algemene zin reageren.

Naast de 30 parkeerplaatsen die binnen het plangebied op eigen terrein worden gerealiseerd komen ook 19 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar na afronding van de ontwikkeling. In totaal zijn daarmee in de toekomstige situatie 49 parkeerplaatsen beschikbaar voor voorliggende ontwikkeling. Zoals in de toelichting is onderbouwd voldoet het plan daarmee aan de gemeentelijke Nota Parkeerbeleid.

De nota biedt de mogelijkheid om bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte te verrekenen met de nieuwe parkeerbehoefte. Het gaat hierbij om parkeerplaatsen die in de huidige situatie zijn toe te rekenen aan de functies in het plangebied. De bezoekers, gebruikers en bewoners van de huidige functies in het gebied hebben in de bestaande situatie niet of nauwelijks de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Een verrekening is onzes inziens dan ook gerechtvaardigd.

Wij zien dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat er niet aan de parkeernorm kan worden voldaan.

G2

Twee ingeplande parkeerplaatsen (en een boom) zijn daarbij al niet realiseerbaar omdat die gesitueerd zijn voor de inrit van de Chip Shop waardoor de ontsluiting van achtergelegen garages onmogelijk gemaakt wordt.

Reactie gemeente zienswijze:

De inrichting van de openbare ruimte aan de Churchillweg is onderdeel van het project om de Churchillweg te herinrichten naar een fietsstraat. Het definitieve inrichtingsplan voor dit project is nog niet afgerond. De in het stedenbouwkundige plan opgenomen indeling met parkeervakken is indicatief. Het behoeft geen uitleg dat de bestaande uitrit van de Chipshop niet geblokkeerd kan worden door de parkeerplaats. Dit doet echter niets af aan de verkenning dat aan de zijde van de Churchillweg voldoende ruimte is om voldoende parkeerplaatsen in te passen.

G3

De vermindering van de norm m.b.v. deelauto's is discutabel.

Reactie gemeente zienswijze:

Aangezien reclamant niet aangeeft wat hij/zij discutabel vindt aan de toepassing van de vermindering als gevolg van de inzet van deelauto's kunnen alleen in algemene zin reageren op deze zienswijze. In ons parkeerbeleid (paragraaf 1.7) geldt voor alle zones: *Voor woningbouw geldt een reductie van 4 parkeerplaatsen per deelauto die structureel deel uitmaakt van het woonaanbod met een maximum van 50% van de reguliere parkeereis.* Met ontwikkelaar is (anterieur) afgesproken dat hij structureel plaats zal bieden aan 3 deelauto's. Op basis van deze afspraak mag een korting van 12 (3x4parkeerplaatsen) worden toegevoegd. Tevens is via de regels van het bestemmingsplan (artikel 14) verplicht gesteld dat de ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid. De toepassing wordt dan ook voorwaardelijk gesteld aan de omgevingsvergunning voor de bouw. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

G4

Ook gaat de geplande ontsluiting bij de Spelstraat ten koste van tenminste één bestaande parkeerplaats. Verder zullen er nog parkeerplaatsen verdwijnen ten behoeve van fietsparkeren en aanleg van (ondergrondse) containers. De manier waarop het fietsparkeren daarbij is ingericht is onvoldoende, bewoners moeten hun fiets (te) ver weg van hun appartement stallen en zullen kiezen voor stalling dichtbij in de openbare ruimte. Ook de bezoekers, waarvoor nu te weinig plek is ingepland) zullen dit doen. Dit zal gaan ten koste van de doorgankelijkheid van het trottoir en de verkeersveiligheid.

Reactie gemeente zienswijze:

De mening van appelland dat de ontsluiting zal leiden tot de opoffering van één parkeerplek van de Harnjeshof delen we evenmin. In de huidige situatie geldt reeds een parkeerverbod (middels een markering in het wegdek) ter hoogte van de in/uitrit tussen Spelstraat 4 en de Harnjeshof. Er is geen aanleiding om te denken dat dit in

de nieuwe situatie anders zou moeten zijn.

De (in pandige) fietsparkeeroplossingen voor de bewoners van de toekomstige panden zullen in het kader van de omgevingsvergunning definitief worden getoetst aan het gemeentelijk beleid. De plattegronden bij het stedenbouwkundige plan dat door de raad is vastgesteld geven een goed beeld over de voorziene inrichting van de fietsparkeeroplossing. Deze plattegronden geven geen aanleiding om te denken dat deze niet voldoen aan het gemeentelijk beleid.

Ten behoeve van fietsparkeeroplossingen in de openbare ruimte, merken we nogmaals op dat het ontwerpproces van inrichting van de openbare ruimte aan de Churchillweg nog niet is afgerond. In deze fase van het plan is er geen aanleiding om aan te nemen dat er onvoldoende ruimte is om een verkeersveilige oplossing te realiseren.

Gl met al zal dit plan zo een onevenredige parkeerdruk in de omgeving opleveren en de zal de verkeersveiligheid lijden onder de parkeerchaos.

Reactie gemeente zienswijze

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan reeds uiteengezet kan het plan voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid en is er geen aanleiding om aan te nemen dat het plan leidt tot onevenredige parkeerdruk of verkeersonveilige situaties zoals reclamant verondersteld.

H. Zienswijze H: groennormen worden onder druk gezet

H1

Met de voorgestelde bestemmingsplanwijziging ben ik het niet eens. De planlocatie ligt in mijn woonwijk (het valt onder dezelfde gebiedsvisie voor mijn wijk) en ik woon op korte afstand van het plangebied. Daarmee ben ik als belanghebbende aan te merken, mede omdat de bouwontwikkelingen die op basis van het toekomstige bestemmingsplan mogelijk worden, voor mij gevolgen van enige betekenis zal opleveren en mijn belangen bij het behoud van een geordend woon- en leefklimaat op deze wijze nodeloos worden benadeeld. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ik zal dat hierna toelichten.

Reactie gemeente zienswijze:

In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig bebouwd of verhard Enkel op het perceel Spelstraat 4 en het naast gelegen gemeentelijk perceel komt enige begroeiing in het plangebied terug.

Het inrichtingsplan voor de buitenruimte komt in belangrijke mate tegemoet aan de wens om de buitenruimte verder te ver groenen en hitte stress zoveel mogelijk tegen te gaan. De aanbevelingen die de gemeenteraad en de omwonenden hebben gedaan zijn grotendeel overgenomen in het inrichtingsplan voor de buitenruimte:

- Het planten van (grote) bomen;
- Het ver groenen van de gevels;
- Het overkappen van de parkeerplaatsen met een sedumdak;
- Waar mogelijk een groen dak op de gebouwen

Op dit moment staan in het gebied circa 18 bomen inclusief de rij bomen langs het voetpad nabij de Harnjeshof. Op basis van het inrichtingsplan 6 bomen gehandhaafd en worden 12 bomen gekapt. In totaal worden 19 nieuwe bomen aangeplant exclusief de bomen tussen de langsparkeervakken in het ontwerp voor de fietsstraat Churchillweg. Een deel van de nieuwe bomen op de erfscheiding met de achtertuinen van de Harnjesweg staan op minder dan 2.00 meter van de erfscheiding. Dit voorstel komt voort uit de wens uit de buurt om een zo groen mogelijke afscherming te maken, waardoor het zicht op de nieuwbouw vanuit de achtertuinen zoveel mogelijk wordt weggenomen. Op blad 4 en 5 van het inrichtingsplan staan de te handhaven, te kappen en aan te planten bomen ingetekend.

Met deze groen inrichting wordt de wateroverlast en hittestress zoveel mogelijk beperkt. Hiermee wordt beter ingespeeld op klimaatverandering en het voorkomen van extra hittestress en wateroverlast op de locatie.

De ruimtelijk relevante onderdelen van het inrichtingsplan zijn opgenomen in de voorschriften en de plankaart van het bestemmingsplan. De overige voorwaarden met betrekking tot het inrichtingsplan worden opgenomen in de privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst met de eigenaar. Indien de gemeente dit nodig acht wordt bij de uitvoering een externe toezichthouder aangesteld.

De zienswijze is geen reden om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

H2

Groennormen worden onder druk gezet

Het plan voldoet niet aan het groenbeleidsplan en de vastgestelde groene ambities uit de Gebiedsvisie. Een deel van het plangebied kent weliswaar een bestemming 'Groen', maar uit de plattegronden blijkt dat dit primair zal worden gebruikt voor de parkeervoorzieningen en verharde Delftse stoepjes. Daarnaast verdwijnt er openbaar groen t.b.v. een ontsluiting.

Reactie gemeente zienswijze:

Het huidige percentage openbaar groen in het plangebied bedraagt circa 3%. Het percentage openbaar groen in het nieuwe inrichtingsplan bedraagt circa 20%, met sedumdak circa 30% en met grasbetonstenen circa 40%. Bij de herontwikkeling van het Olympiaplein en omgeving is juist gekozen voor het toevoegen van meer groen, waardoor de totale groenbalans in de buurt uitkomt op circa 10%.

H3

De gemeente betoogd daarbij dat de groennorm per wijk wordt gesteld en niet per ontwikkeling. In het kader daarvan dient vermeld te worden dat er in de Buurt bij de Ireneschool bomen met struweel zijn verdwenen t.b.v. bouw, dat bij de Olympiahall vrijwel alle bomen dood zijn gegaan door de sloop, en dat er bij de Florahof een boom met struweel is verdwenen voor een verharde fietsparkeerplaats. Een masterplan voor een wijkbrede benadering om de 10% groennorm te behalen ontbreekt dus.

Reactie gemeente zienswijze:

Zie reactie hierboven onder punt H2 en H3.

H4

Volgende openbaar groen is cruciaal voor het opvangen van (fijn)stoffen en effecten van klimaatverandering, zoals hittestress en wateroverlast. De "Buurt" is de meest versteende wijk van Wageningen, het percentage groen ligt ruim onder de vastgestelde ondergrens van 10%. Juist in deze wijk is dus een goede en zorgvuldige uitwerking van het groenbeleidsplan en de groene ambities uit de stedenbouwkundige visie van het hoogste belang.

Reactie gemeente zienswijze:

Zie reactie hierboven onder punt H2 en H3.

I. Zienswijze i: (verkeers)veiligheid ontsluiting

De ontsluiting aan de Spelstraat is een gevaar voor (verkeers)veiligheid. Een veel gebruikte (openbare) voetgangerssteeg zal verdwijnen en plaats maken voor een gedeelde ruimte voor auto's, voetgangers, rollatoren, kinderfietsjes enz. enz. waar ook de brandtrap van de Hamjeshof op uit komt. De bocht en het hoogteverschil versterken de onoverzichtelijkheid van dit gecombineerde gebruik en dat geeft een onwenselijke en zorgelijke verkeerssituatie.

Reactie gemeente zienswijze i:

Het is ons bekend dat het pad langs de Harnjeshof wordt gebruikt door zowel voetgangers als fietsers. Bij de inrichting van de ontsluiting aan de Spelstraat zal dan ook oog zijn voor zowel het verkeer van de ontwikkeling als de reeds aanwezige bewegingen. :

Wij delen de mening van reclamant niet dat dit per definitie zal leiden tot gevaarlijke situaties. De verkeersbeweging zijn van dien aard dat een woonerf-constructie (waarbij auto, fiets en wandelaars dezelfde ruimte gebruiken) passend is.

J. Zienswijze j: planschade

Reclamant vraagt om het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk te houden. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Reactie gemeente zienswijze j:

Het kan inderdaad zo zijn dat met de herziening van het bestemmingsplan planschade voor omliggend onroerend goed ontstaat. Deze kans is voor iedere binnenstedelijke inbreidingslocatie aanwezig. Een andere locatie geeft niet per definitie minder planschade.

Er is onderzoek gedaan naar de kans op planschade. Gelet op de beperkte afwijking ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is de inschatting dat planschade hier niet of in beperkte omvang speelt. Het rapport geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan economisch niet haalbaar of uitvoerbaar is. In de anterieure overeenkomst AC2 zijn afspraken gemaakt over het verhaal in geval er toch sprake zal zijn van planschadekosten.

Daarnaast weegt mogelijke planschade niet op tegen de huidige woningbouwopgave. In de Structuurvisie Wageningen (vastgesteld d.d.: 3 december 2013) heeft de gemeenteraad er voor gekozen om voorlopig niet verder uit te breiden maar de focus te leggen op inbreiden. Hiermee ligt de nadruk bij nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw in de bestaande wijken van Wageningen. Gezien de huidige toenemende vraag naar woningen, zijn alle alternatieve ontwikkellocaties net zo hard nodig als voorliggende ontwikkeling om in de benodigde woningaantal te kunnen voorzien.

Mocht reclamant van mening zijn 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 doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

9. Reclamant 9. Bewoner Harnjesweg

A. Zienswijze a: massaliteit

De nieuwbouw langs de Spelstraat is te massaal en sluit niet goed aan op de bestaande maast en schaal van de bestaande gebouwen in de omgeving;

Reactie gemeente zienswijze:

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het plan en het forse bouwvolume nadrukkelijk betrokken bij de eigen belangenafweging of het plan voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan op 1 juni 2021 heeft de gemeenteraad voorwaardelijk gesteld dat het ver groenen van de buitenruimte een belangrijke voorwaarde voor het nog op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte onder regie van de gemeente, waarbij de stadsecoloog van de gemeente betrokken wordt.

Wij hebben de ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan 1 op 1 vertaald in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan de gemeenteraad om, rekening houdend met de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

B. Zienswijze b: groen

Bomen en groen zorgen voor verkoeling in de directe omgeving. Meneer maakt zich zorgen dat met het weghalen van met name grote bomen de hitte stress in de omgeving van het plangebied verder toe neemt.

Reactie gemeente zienswijze b:

Het versterken van groen en ecologie zijn voor het college van B&W en de gemeenteraad ook belangrijke uitgangspunten. Om die reden is de stadsecoloog van de gemeente op verzoek van de raad nadrukkelijk betrokken bij het opstellen van het inrichtingsplan onder regie van de gemeente. Het inrichtingsplan voor de buitenruimte komt in belangrijke mate tegemoet aan de wens om de buitenruimte verder te ver groenen en hitte stress zoveel mogelijk tegen te gaan binnen de kaders van het vastgestelde stedenbouwkundig plan. Het klopt dat het groen in dit plan geen of een beperkte gebruiksfunctie heeft. Het nog aan te leggen buurtpark op de locatie Olympiaplein is krijgt een functie als gebruiksgroen en speelplek voor de bewoners en kinderen in de buurt.

Op dit moment staan in het gebied circa 18 bomen inclusief de rij beplanting langs het voetpad tussen de Harnjeshof en het nieuwe gebouw. Op basis van het inrichtingsplan worden in totaal 6 bomen gehandhaafd en worden 12 bomen gekapt. Er worden 19 nieuwe bomen aangeplant exclusief de bomen tussen de langsparkeervakken aan de westkant van de fietsstraat Churchillweg. Een deel van de nieuwe bomen op de erfscheiding met de achtertuinen aan de Harnjesweg staan op minder dan 2.00 meter van de erfscheiding. Dit voorstel komt voort uit de wens uit de buurt om een zo groen mogelijke afscherming te maken, waardoor het zicht op de nieuwbouw vanuit deze achtertuinen zoveel mogelijk wordt weggenomen. Op blad 4 en 5 van het inrichtingsplan staan alle te handhaven, te kappen en aan te planten bomen afgebeeld.

Het huidige percentage openbaar groen in het plangebied bedraagt circa 3%. Het percentage openbaar groen in het nieuwe inrichtingsplan bedraagt circa 20% . Inclusief het sedumdak op de carports circa 30% en met de grasbetonstenen richting 40%. Bij de herontwikkeling van het Olympiaplein en omgeving is gekozen voor het toevoegen van meer groen in de vorm van een buurtpark, waardoor de totale groenbalans in de buurt op circa 10% uitkomt.

C. Zienswijze c: toename vervoersbewegingen

Reclamant maakt zich zorgen over de toename van het aantal vervoersbewegingen (circa 400 per etmaal) die het gevolg zijn van deze planontwikkeling.

Reactie gemeente zienswijze:

Wij delen de mening van reclamant niet dat het plan circa 400 extra verkeersbewegingen tot gevolg zal hebben. In de toelichting is op basis van de kengetallen van de CROW berekend dat de 90 woningen 387 voertuigbewegingen per dag zullen genereren. De kengetallen betreffen zowel voertuigbewegingen van bewoners als van bezoekers. Daar staat tegenover dat met de voorgenomen ontwikkeling de bestaande (c.q. planologisch toegestane) functies verdwijnen uit het plangebied. Op basis van dezelfde kengetallen genereren de huidige toegestane functies ruim 1000 verkeersbeweging. In totaal zal het aantal voertuigbewegingen juist **afnemen** ten opzichte van het gebruik dat op basis van de huidige bestemming mogelijk is. Niet is aan te nemen dat er sprake is van een verslechtering

D. Zienswijze d: verbetering buurt

Het plan in zijn geheel betekent wel een verbetering voor de buurt.

Reactie gemeente zienswijze:

Wij zijn het eens met deze constatering dat het plan in zijn geheel een verbetering betekent voor de buurt.

10. Reclamant 10. Bewoners Harnjesweg

A. Zienswijze a: geen privacy, zon en geen uitzicht

A1

Het voorgestelde ontwerp bestemmingsplan neemt veel van onze privacy weg; verdieping 3 en 4 op de hoek Churchillweg/Spelstraat kan straks bij ons naar binnen kijken. Zonlicht: op dit moment is het gebouw naast ons (voormalig Intersport) veel lager dan de geplande nieuwbouw. De eerste verdieping van ons huis heeft ochtends zon: de zon schijnt in onze slaapkamer en badkamer. Dat is erg fijn. Straks staat er een hoge blinde muur op onze erfgrans en is alle ochtendzon weg en is het overdag donker (en kouder) in die kant van het huis.

Reactie gemeente zienswijze:

Het is inderdaad juist dat met de herziening van het bestemmingsplan meer woningen in het plangebied mogelijk worden gemaakt dan op basis van het huidige bestemmingsplan zijn toegestaan. In de Structuurvisie Wageningen (vastgesteld d.d. 3 december 2013) heeft de gemeenteraad er voor gekozen om voorlopig niet verder uit te breiden maar de focus te leggen op inbreiden. Hiermee ligt de nadruk bij nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw in de bestaande wijken van Wageningen.

Gezien de huidige toenemende vraag naar woningen ontkomen deze ontwikkellocaties er dan ook niet aan om te verdichten en daarmee meer woningen mogelijk te maken.

De gemeenteraad heeft op 1 juni 202 het stedenbouwkundige plan voor de herontwikkeling Churchillweg-Spelstraat vastgesteld. Hiermee heeft zij in lijn met de structuurvisie gekozen voor de verdichting op deze locatie. Voorliggend bestemmingsplan is een uitwerking van dit besluit.

De afstand van het bouwvlak van het te realiseren appartementencomplex op de hoek de Churchillweg/Spelstraat tot aan de erfgrans van reclamanten is tenminste 15 meter. De afstand van het bouwvlak tot aan de achtergevel van de woningen van reclamanten is tenminste 28 meter. De afstand van het bouwvlak van het noordelijk pand aan de Churchillweg tot aan de tuin van reclamant is eveneens tenminste 16 meter. Tezamen met de voorwaardelijk gestelde opgaande groene beplanting, de tussenliggende (bij)gebouwen en de oriëntatie van de woningen is hiermee voldoende geborgd dat er niet of nauwelijks direct zicht is in de tuinen en zeker niet in de woning van reclamant. Wij delen de mening van reclamanten dan ook niet dat er sprake is van een zware aantasting van de privacy.

A2

Uitzicht: vanuit de achterkant zien we nu veel groen, en vanaf de eerste verdieping achter kunnen we ver kijken: tot de flat boven de Albert Heijn. Straks is dat uitzicht vervangen door een 4 hoog appartementengebouw. Door deze zaken is er naar onze mening aanzienlijke kans op waardedaling van ons bezit, waarvoor wij de gemeente en projectontwikkelaar aansprakelijk houden. Wij pleiten voor minder appartementen, minder hoog en diep en alleen aan de straatzijde. Geen balkons aan de binnenzijde vanwege geluidsoverlast en privacy.

Reactie gemeente zienswijze a2:

Het kan inderdaad zo zijn dat met de herziening van het bestemmingsplan planschade voor omliggend onroerend goed ontstaat. Deze kans is voor iedere binnenstedelijke inbreidingslocatie aanwezig. Een andere locatie geeft niet per definitie minder planschade.

Er is onderzoek gedaan naar de kans op planschade. Gelet op de beperkte afwijking ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is de inschatting dat planschade hier niet of in beperkte omvang speelt. Het rapport geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan economisch niet haalbaar of uitvoerbaar is. In de anterieure overeenkomst AC2 zijn afspraken gemaakt over het verhaal in geval er toch sprake zal zijn van planschadekosten.

Daarnaast weegt mogelijke planschade niet op tegen de huidige woningbouwopgave. In de Structuurvisie Wageningen (vastgesteld d.d.: 3 december 2013) heeft de gemeenteraad er voor gekozen om voorlopig niet verder uit te breiden maar de focus te leggen op inbreiden. Hiermee ligt de nadruk bij nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw in de bestaande wijken van Wageningen. Gezien de huidige toenemende vraag naar woningen, zijn alle alternatieve ontwikkellocaties net zo hard nodig als voorliggende ontwikkeling om in de benodigde woningaantal te kunnen voorzien.

Mocht reclamant van mening zijn 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 doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

B. Zienswijze b: reële kans op schade aan ons huis en fundament

Het niveauverschil tussen de straat en de tuin van het geplande gebouw aan de Harnjesweg is 4 meter. Het niveauverschil tussen onze schuur en de aangrenzende tuin in het plan is 2,5 meter. Hoe wordt dit droog en stabiel gehouden zonder dat er schade ontstaat (ook op de langere termijn) aan ons bezit? Wij verwachten schade aan de fundering van ons huis en onze schuur. Voor schade aan onze woning en schuur die ontstaan door de bouw van het beoogde appartementencomplex zullen wij de gemeente en projectontwikkelaar aansprakelijk houden. Wij eisen garantie op stabiliteit en een waterbeheersingsplan. Tevens dat garanties hiertoe worden opgenomen in het definitieve bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en alle contracten die volgen dat daar strikt op wordt toegezien en wij samen met nr 38 met wie wij samen 1 gebouw bewonen volledig worden gecompenseerd, mocht zich enige schade voordoen.

Reactie gemeente zienswijze b:

De wijziging van het bestemmingsplan betreft het vastleggen van een ruimtelijke keuze. Het mogelijk ontstaan van schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden, heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering daarvan. De hoogteverschillen en afwateringssituatie zijn technisch op te lossen om schade of overlast te voorkomen. Het bestemmingsplan laat dergelijke technische oplossingen toe.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van Raad van State maken dergelijke uitvoeringsaspecten geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuze en hoeven daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het plan. Het bestemmingsplan kan dan ook geen eisen bevatten over welke wijze er gebouwd dient te worden. De wijze waarop gebouwd gaat worden is ter keuze van de ontwikkelaar en zal worden getoetst in het kader van de benodigde omgevingsvergunning voor bouwen. De ontwikkelaar/aannemer die de bouwwerkzaamheden uitvoert, is verantwoordelijk is voor eventuele schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

Ontwikkelaar is verplicht zich te houden aan het Bouwbesluit 2012. Artikel 8.1 en 8.2 van het bouwbesluit schrijven voor dat ontwikkelaar/aannemer verplicht is voldoende maatregelen te nemen om beschadiging, als gevolg van de bouwwerkzaamheden, aan woningen en percelen in de directe omgeving te voorkomen.

Aangezien de wet hierin reeds voorziet, zien wij geen aanleiding extra garanties op te nemen.

C. Zienswijze c: te veel en te hoog

C1

Er ontstaat in onze ogen een te grote woningdichtheid en parkeerdruk in ons blok Harnjesweg Churchillweg/Spelstraat waardoor de leefbaarheid achteruit gaat omdat er teveel appartementen op een te kleine ruimte zijn gepland. Wanneer appartementen te klein zijn zullen bewoners het als tussenvoorziening gaan zien en zal er veel verloop in bewoning ontstaan. Hierdoor gaat de leefbaarheid van de buurt achteruit en ligt verloedering op de loer.

Reactie gemeente zienswijze C1:

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het plan en het forse bouwvolume nadrukkelijk betrokken bij de eigen belangenafweging of het plan voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan op 1 juni 2021 heeft de gemeenteraad voorwaardelijk gesteld dat het ver groenen van de buitenruimte een belangrijke voorwaarde voor het nog op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte onder regie van de gemeente, waarbij de stadsecoloog van de gemeente betrokken wordt.

Wij hebben de ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan 1 op 1 vertaald in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan de gemeenteraad om, rekening houdend met de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

C2

Leefbaarheid die tot uitdrukking komt in het dorpse karakter waarvan beloofd is dat deze behouden blijft. Ook hier ontstaat planschade door het door u gekozen beleid. Wij houden de gemeente en projectontwikkelaar aansprakelijk voor deze planschade. pleiten voor minder hoge en minder massale nieuwbouw, en appartementen waarin mensen lang zullen wonen.

Reactie gemeente zienswijze C2c:

Het kan inderdaad zo zijn dat met de herziening van het bestemmingsplan planschade voor omliggend onroerend goed ontstaat. Deze kans is voor iedere binnenstedelijke inbreidingslocatie aanwezig. Er is onderzoek gedaan naar de kans op planschade. Gelet op de beperkte afwijking ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is de inschatting dat planschade hier niet of in beperkte omvang speelt. Het rapport geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan economisch niet haalbaar of uitvoerbaar is. In de anterieure overeenkomst AC2 zijn afspraken gemaakt over het verhaal in geval er toch sprake zal zijn van planschadekosten.

Daarnaast weegt mogelijke planschade niet op tegen de huidige woningbouwopgave. In de Structuurvisie Wageningen (vastgesteld d.d.: 3 december 2013) heeft de gemeenteraad er voor gekozen om voorlopig niet verder uit te breiden maar de focus te leggen op inbreiden. Hiermee ligt de nadruk bij nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw in de bestaande wijken van Wageningen. Gezien de huidige toenemende vraag naar woningen, zijn alle alternatieve ontwikkellocaties net zo hard nodig als voorliggende ontwikkeling om in de benodigde woningaantal te kunnen voorzien.

Mocht reclamant van mening zijn 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 doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

D. Zienswijze d: bomen

Er zijn bomen gepland van 8 meter hoog die direct op onze erfafscheiding worden geplaatst. In de loop van de tijd zal hierdoor schade ontstaan aan onze fundering. Bestaande bomen in het hele projectgebied willen wij behouden. Wij houden de gemeente en projectontwikkelaar aansprakelijk voor de schade die gaat ontstaan aan ons huis en fundering. Wij pleiten voor garanties voor zorgen handhaving van bestaande bomen en garanties voor schade van nieuwe bomen.

Reactie gemeente zienswijze d:

Dit is ruimtelijk niet relevant voor het bestemmingsplan. Zie ook de reactie van de gemeente onder b. op bladzijde 93.

E. Zienswijze e: geluidsoverlast o.a. door warmtepompen

E1

Als dit plan wordt gerealiseerd gaat het aantal bewoners op dit kleine oppervlak minimaal verviervoudigen en zal de geluidsoverlast navenant toenemen. Bovendien wordt nu voorgesteld alles aan 3 zijden dicht te bouwen en daarmee wordt de akoestiek (en dito geluidsoverlast) sterker. Daar is ten onrechte geen nader onderzoek naar gedaan ter voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente zienswijze:

Net als op veel inbreidingslocaties in onze stad lijkt de beoogde nieuwbouw tot een intensivering van het aantal wooneenheden, gebruikers en verkeersbewegingen in de directe omgeving te leiden.

Het is mogelijk dat voor een aantal direct aanwonenden dit betekent dat er een toename van omgevingsgeluid en een afname van privacy kan plaatsvinden. Om onevenredige inbreuk op de privacy te voorkomen schrijft het burgerlijk wetboek onder andere in artikel 5:50BW voor dat het niet toegestaan is om binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te realiseren die uitzicht geven op naastgelegen erven. In het geval van de herontwikkeling van Churchillweg-Spelstraat wordt hieraan voldaan. Het gebouw aan de Spelstraat is geprojecteerd op tenminste 8,5 meter van de dichtstbij gelegen achtertuinen. De gebouwen aan de Churchillweg staan op nog grotere afstand. Het pand aan de Harnjesweg krijgt een gesloten gevel aan de zijde van de aangrenzende woning.

Voor zover geluid ruimtelijk relevant is, komt het onderzoek naar geluid en akoestiek aan de orde bij het bestemmingsplan. Voor het bouwplan geldt dat het moet voldoen aan het dan geldende bouwbesluit.

D2

Bovendien wordt alles dichtgebouwd en daarmee wordt de akoestiek sterker. Daar is ten onrechte geen nader onderzoek naar gedaan ter voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente zienswijze

Het antwoord op deze vraag is tweeledig:

1. Akoestische onderzoek ten aanzien van de nieuw te realiseren woningen:

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt voldaan, indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object zoals woningen mogelijk maakt binnen de wettelijke geluidszone van een weg of spoorweg. In het kader van het bestemmingsplan behorende bij de herontwikkeling van Churchillweg-Spelstraat plan zal dan ook een akoestisch onderzoek in het kader van Wgh gedaan moeten worden.

2. Akoestisch onderzoek nieuwe woningen richting omgeving:

De nieuwbouw is bestemd voor woonfuncties. Bij woningen is er geen sprake van een inrichting ingevolge de Wet milieubeheer, waardoor een akoestisch onderzoek naar de effecten van de nieuwbouw op de omgeving niet vereist of af te dwingen is.

Er is daarom in dit kader geen akoestisch onderzoek uitgevoerd naar overlast door "woongeluid". In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt een akoestisch onderzoek conform de wet geluidhinder (zoals onder a. is aangegeven) uitgevoerd.

E2

Waar wij ons ook zorgen over maken zijn de warmtepompen in de nieuwbouw. Wij verwachten door het benodigde aantal een enorme geluidsoverlast door zware trillingen en resonantie door de akoestiek. De combinatie van het gebouw en de eigen frequentie van de warmtepompen maakt dat wij veel geluidsoverlast verwachten. (Een oplossing zou een centraal verwarmingssysteem kunnen zijn).

Reactie gemeente zienswijze:

Sinds 1 april 2021 worden nieuwe geluidseisen gesteld aan buiten opgestelde installaties voor zoals warmtepompen en airco's bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Met deze landelijke geluidsnorm worden burens beter beschermd tegen geluid van warmtepompen en wordt de ontwikkeling van stillere warmtepompen bevorderd. Bij het toepassen van dergelijke installaties zal dus altijd voldaan moeten worden aan deze norm. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

We wijzen er op dat in het huidige bestemmingsplan het is toegestaan om in het plangebied onder andere een detailhandelsfunctie te vestigen. Ook deze functie kunnen een geluidseffect op de omgeving (van installaties als warmtepompen en airco's) hebben.:

E3

Tot slot komen er achter ons huis parkeerplaatsen en daardoor veel verkeersbewegingen die voor veel meer geluid gaan zorgen, mede doordat het omringd is door 3 kanten bebouwing. (Een oplossing zou een parkeergarage kunnen zijn.) Wij pleiten voor vermindering van verwacht geluidsoverlast door minder bewoners en geen balkons aan de achterkant; voor onderzoek naar geluidsoverlast door warmtepompen; voor een alternatief voor de parkeerbewegingen.

Reactie gemeente zienswijze:

In een stedelijke omgeving kan niet voorkomen worden dat buurtbewoners elkaar soms horen. In een stedelijke omgeving wonen de mensen namelijk dicht bij elkaar. Voor bestemmingsplannen die nieuwe woonlocaties mogelijk maken nabij bestaande woningen gelden vanuit wet- en regelgeving geen belemmeringen om woningen naast elkaar te realiseren. In het kader van leefgeluid mag dat ook aangenomen worden dat het mogelijk maken van woningen op deze locatie voldoet aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent echter niet dat de omwonenden niet beschermd zijn tegen geluidsoverlast. Los van het bestemmingsplan is in het Burgerlijk Wetboek namelijk al geregeld dat eigenaren en/of gebruikers van een woning en/of erf niet op onrechtmatige wijze hinder mogen toebrengen aan de eigenaars van andere erven. Dit wordt nog eens bekrachtigd in de 'Algemene plaatselijke verordening 2014, wijziging 2020' van de gemeente Wageningen.

De zorg over toekomstig geluidsoverlast als gevolg van de nieuwe woonfunctie is geen aanleiding om af te zien van woningbouw op een binnenstedelijke locatie.

E4

Tot slot graag aandacht voor het volgende. Waar wij ons ook zorgen om maken is het moment van de sloop (ongeacht het definitieve bouw ontwerp). Er zal een moment komen van leegstand van het voormalige Intersport gebouw. Als direct aanwonende is leegstand in onze ogen een groot gevaar brandstichting. Met het gebouw en grote kelder, direct grenzend aan onze woning lopen wij dan direct gevaar. Wij houden gemeente en projectontwikkelaar aansprakelijk voor schade aan ons huis ten gevolge van leegstand van het voormalig Intersportgebouw. Wij rekenen op toezicht hierop vanuit onze gemeente en de projectontwikkelaar.

Reactie gemeente zienswijze e:

Wij snappen de zorg van reclamant dat bij eventuele leegstand en/of sloop van omliggende panden er kans is op brandstichting. Dit is echter een punt van aandacht dat buiten de scope van een bestemmingsplan valt. Het is aan de pandeigenaar om passende maatregelen te nemen om brandstichting te voorkomen. Dat geldt ook in bestaande situaties.

F. Zienswijze f: conclusie

F1

We zijn vóór het verbeteren van het woningaanbod en vóór de vervanging van de huidige gebouwen. Echter de geplande huidige schaal heeft niets meer te maken met het dorps karakter van de Buurt.

Reactie gemeente zienswijze:

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het plan en het forse bouwvolume nadrukkelijk betrokken bij de eigen belangenafweging of het plan voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De aspecten massa, schaal en hoogte zijn uitdrukkelijk meegewogen tijdens de behandeling van het stedenbouwkundige plan door de gemeenteraad. De raad heeft aangegeven de zorgen van omwonende te begrijpen maar heeft meer belang gegeven aan het realiseren van nieuwe woningen op deze locatie. De gemeenteraad heeft daarom reeds ingestemd stedenbouwkundige plan. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie.

F2

Wij pleiten voor minder en iets grotere appartementen zodat onze nieuwe burens langer blijven wonen wat passend is bij de buurt en wat bijdraagt aan de leefbaarheid en veiligheid van dlt stuk Wageningen.

Reactie gemeente zienswijze:

Dat er in de huidige schaarse woningmarkt ook behoefte is aan andere woningtypes sluiten wij niet uit. De ontwikkelaar heeft ons echter verzocht om planologische medewerking aan voorliggend plan met dit woningbouwprogramma. Zoals beschreven in de toelichting kan dit voornemen voldoen aan de beleidskaders die de gemeente gesteld. Aangezien de gemeente geen grondeigenaar is, kunnen wij geen andere eisen stellen aan de ontwikkeling dan die in ons (woon)beleid is opgenomen.

F3

Wij pleiten voor aanpassing van het plan. Een aanpassing waarin niet de winst leidend is, maar de kwaliteit. Een plan dat recht doet aan de huidige nieuwe bewoners. Wij wensen gedurende het vervolg een betere communicatie van de projectontwikkelaar met de direct betrokkenen zoals wij: directe burens.

Reactie gemeente zienswijze f:

Wij verwijzen naar onze reactie onder zienswijze F1.

11. Reclamant 11. Bewoners Hazekamp

A. Zienswijze a: stedelijke inpassing

A1

Met de voorgestelde bestemmingsplanwijziging zijn wij het niet eens. De planlocatie valt onder dezelfde gebiedsvisie voor onze woonwijk en we wonen op korte afstand van het plangebied. Daarmee zijn we als belanghebbende aan te merken, mede omdat de bouwontwikkelingen die op basis van het toekomstige bestemmingsplan mogelijk worden, voor ons gevolgen van betekenis zullen opleveren en onze belangen bij het behoud van een geordend woon- en leefklimaat op deze wijze nodeloos worden benadeeld. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. We lichten dat hierna graag toe.

Het huidige bestemmingsplan biedt voor deze omgeving een maximum bouwhoogte van vier tot tien meter. Dat is typerend en passend voor deze omgeving die daarmee in de afgelopen decennia een tamelijk consistent bebouwingsbeeld heeft gekregen. Niet voor niets is het conserverende karakter van de omgeving als uitgangspunt gehanteerd. Het huidige ontwerpbestemmingsplan wijkt daarin dusdanig af wat betreft bouwvoorschriften dat dit niet passend is bij het bestaande stads- en dorpsgezicht. In ieder geval moet worden geoordeeld dat deze ruimtelijke ontwikkeling een onlogische en eveneens onaantoonbare inbreuk maakt op het dorps karakter. Juist wanneer in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt benadrukt dat het behoud van dat karakter conform de Gebiedsvisie Olympiahof uit 2019 als norm geldt, kan de huidige invulling van het plangebied vanwege haar aanmerkelijke omvang en invulling niet worden gevolgd. Met deze stedelijke volumebouw voldoet het plan niet aan deze visie waarin staat dat "er wordt gestreefd naar een buurt met een dorps schaal en maat".

Reactie gemeente zienswijze A1:

In de 'Gebiedsvisie Olympiahof' van 2019 zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkellocatie Churchillweg-Spelstraat op hoofdlijnen vastgelegd. In de Gebiedsvisie en het bijbehorende Raadsbesluit zijn bijvoorbeeld geen specifieke bouwvlakken en/of bouwhoogtes per locatie of gebouwen vastgelegd.

Het college van B&W is met de CRK van mening dat het bouwvolume langs de Spelstraat aansluit bij de schaal en maat van het grotere bouwvolume van de bebouwing Harnjeshof. Het bouwvolume van de overige drie bouwblokken sluit aan op het kleinschaliger en meer dorps karakter van de bebouwing langs de Churchillweg. De verschillende bouwvolumes sluiten aan op de uitgangspunten die in de gebiedsvisie zijn vastgesteld, te weten:

1. Schaal en maat sluiten aan op de omgeving;
2. Behoud van het dorps karakter ;
3. Maximale bouwhoogte van 22.50 meter +NAP.

Voor het college van B&W was een positief CRK advies op het stedenbouwkundige plan een harde randvoorwaarde, om de plannen ter besluitvorming voor te kunnen leggen aan de gemeenteraad. Het plan is op verschillende momenten in het participatieproces aan de CRK ter beoordeling voorgelegd. De CRK heeft de plannen getoetst aan de uitgangspunten die staan opgenomen in de Gebiedsvisie Olympiahof. Naast het 'behoud van het dorps karakter' staat ook dat het plan moet 'aansluiten op de maat en schaal van de omgeving'. De CRK heeft om die reden op 1 maart 2021 een positief advies gegeven op het stedenbouwkundig plan voor deze locatie.

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het plan en het te forse bouwvolume nadrukkelijk betrokken bij de eigen belangenafweging of het plan op hoofdlijnen voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en of hierbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft begin juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie.

De ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan hebben we 1 op 1 vertaald in het ontwerp bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan de gemeenteraad om, gelet op de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

A2

Met deze planontwikkeling worden de dorpse woonhuizen (1 en 2 lagen met kap) en tuin vervangen door stedelijke volumebouw. Het tegenovergestelde van de visie wordt hiermee bereikt. Het staat daarmee ook haaks op de interpretatie die de gemeente zelf aan deze gebiedsvisie geeft; bij de lokatie Olympiahall kiest de gemeente, op basis van de gebiedsvisie, voor grondgebonden woonhuizen en een klein parkje.

Reactie gemeente zienswijze A2:

Het raadsbesluit om op de locatie Olympiahall alleen grondgebonden woningen te bouwen is gebaseerd op de uitkomst van het participatieproces rondom de gebiedsvisie Olympiahall. De wens vanuit de buurtbewoners om meer groen te realiseren heeft geresulteerd op de locatie van de voormalige Olympiahall een buurtpark te realiseren in combinatie met een beperkt aantal grondgebonden woningen.

A3

Dit plan is het eerste plan waarop de gebiedsvisie getoetst wordt. De interpretatie is daarmee ook van bepalend voor de rest van de wijk. Met de instemming van dit plan, en daarmee deze stedelijke interpretatie van de dorpse gebiedsvisie, is de weg vrij om ook op andere locaties in de wijk deze stedelijke volumebouw mogelijk te maken. De impact op de hele wijk is daarmee onaanvaardbaar groot.

Reactie gemeente zienswijze A3:

Wij delen uw deze mening op dit punt niet. Op basis van de Gebiedsvisie Olympiaplein heeft de raad voor drie locaties specifieke ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld. De drie locaties worden getoetst aan deze specifieke ruimtelijke uitgangspunten die in het raadsbesluit van 2019 zijn vastgelegd. Nieuwe locaties worden getoetst aan de Gebiedsvisie Olympiaplein. Ook hiervoor kan de gemeente besluiten om eerst specifieke ruimtelijke uitgangspunten vast te laten stellen.

A4

Met de aanpassing van het bestemmingsplan wordt het de projectontwikkelaar mogelijk gemaakt veel massaler te bouwen en een veel groter aantal appartementen te realiseren. De massaliteit van het plan blijkt uit het feit dat de helft van de benodigde woningen in de vrije huursector (conform de woonvisie) voor Wageningen alleen al met dit plan wordt gerealiseerd. Daarmee wordt er een onevenredig grote druk gelegd op een relatief gering gedeelte van de gemeente. Die concentratie gaat ten koste van het woongenot van de bestaande, maar ook van de toekomstige bewoners van de wijk "de Buurt".

Reactie gemeenten zienswijze A4:

Het is inderdaad juist dat met de herziening van het bestemmingsplan andere bouwmassa's worden toegestaan dan op basis van het huidige bestemmingsplan zijn toegestaan. 3 december 2013) heeft de gemeenteraad er voor gekozen om na de uitbreidingslocatie Kortenoord Wageningen voorlopig niet verder uit te breiden maar de focus te leggen op inbreiden. Gezien de huidige toenemende vraag naar woningen ontkomen deze ontwikkellocaties dan ook niet aan een verdichting en daarmee massaler bouwen. De aspecten massa, schaal en hoogte zijn uitdrukkelijk meegewogen tijdens de behandeling van het stedenbouwkundige plan door de gemeenteraad. De raad heeft aangegeven de zorgen van omwonende te begrijpen maar heeft meer belang gegeven aan het realiseren van nieuwe woningen op deze locatie. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 het stedenbouwkundige plan voor de herontwikkeling Churchillweg-Spelstraat vastgesteld. Hiermee heeft zij in lijn met de structuurvisie gekozen voor de verdichting op deze locatie.

De opmerking van reclamant dat de helft van de benodigde woningen in de vrije huursector (conform de woonvisie) voor Wageningen in dit plan wordt gerealiseerd, kunnen wij niet plaatsen. In de Woonvisie is opgenomen dat uit onderzoek van Companen blijkt dat het aantal vrije sectorhuurwoningen tot 2030 kan groeien met 500 woningen. Zelfs al zouden alle 90 appartementen gerekend kunnen worden tot deze sector is dit nog lang niet de helft.

B. Zienswijze b: parkeernorm

B1

Het plan voldoet voorts niet aan de parkeernorm. Niet alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Reactie gemeente zienswijze:

Reclamant geeft geen nadere uitleg waarom hij van mening is dan niet aan de parkeernorm wordt voldaan. Wij kunnen dan ook slechts in algemene zin reageren.

Naast de 30 parkeerplaatsen die binnen het plangebied op eigen terrein worden gerealiseerd komen ook 19 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar na afronding van de ontwikkeling. In totaal zijn daarmee in

de toekomstige situatie 49 parkeerplaatsen beschikbaar voor voorliggende ontwikkeling. Zoals in de toelichting is onderbouwd voldoet het plan daarmee aan de gemeentelijke Nota Parkeerbeleid.

De nota biedt de mogelijkheid om bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte te verrekenen met de nieuwe parkeerbehoefte. Het gaat hierbij om parkeerplaatsen die in de huidige situatie zijn toe te rekenen aan de functies in het plangebied. De bezoekers, gebruikers en bewoners van de huidige functies in het gebied hebben in de bestaande situatie niet of nauwelijks de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Een verrekening is onzes inziens dan ook gerechtvaardigd.

Wij zien dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat er niet aan de parkeernorm kan worden voldaan.

B2

Twee ingeplande parkeerplaatsen (en een boom) zijn daarbij al niet realiseerbaar omdat die gesitueerd zijn voor de inrit van de Chip Shop waardoor de ontsluiting van achtergelegen garages onmogelijk gemaakt wordt

Reactie gemeente zienswijze B2:

De inrichting van de openbare ruimte aan de Churchillweg is onderdeel van het project om de Churchillweg te herinrichten naar een fietsstraat. Het definitieve inrichtingsplan voor dit project is nog niet afgerond. De in het stedenbouwkundige plan opgenomen indeling met parkeervakken is indicatief. Het behoeft geen uitleg dat de bestaande uitrit van de Chipshop niet geblokkeerd kan worden door de parkeerplaats. Dit doet echter niets af aan de verkenning dat aan de zijde van de Churchillweg voldoende ruimte is om voldoende parkeerplaatsen in te passen.

B3

De vermindering van de norm m.b.v. deelauto's is discutabel.

Reactie gemeente zienswijze:

Aangezien reclamant niet aangeeft wat hij/zij discutabel vindt aan de toepassing van de korting als gevolg van de inzet van deelauto's kunnen alleen in algemene zin reageren op deze zienswijze. In ons parkeerbeleid (paragraaf 1.7) geldt voor alle zones: Voor woningbouw geldt een reductie van 4 parkeerplaatsen per deelauto die structureel deel uitmaakt van het woonaanbod met een maximum van 50% van de reguliere parkeereis. Met ontwikkelaar is (anterieur) afgesproken dat hij structureel plaats zal bieden aan 3 deelauto's. Op basis van deze afspraak mag een korting van 12 (3x4parkeerplaatsen) worden toegevoegd. Tevens is via de regels van het bestemmingsplan (artikel 14) verplicht gesteld dat de ontwikkeling voldoet aan het parkeerbeleid. De toepassing wordt dan ook voorwaardelijk gesteld aan de omgevingsvergunning voor de bouw. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

B3 Ook gaat de geplande ontsluiting bij de Spelstraat ten koste van tenminste één bestaande parkeerplaats.

Reactie gemeente zienswijze:

De mening van appellant dat de ontsluiting zal leiden tot de opoffering van één parkeerplek van de Harnjeshof delen we niet. In de huidige situatie geldt reeds een parkeerverbod (middels een markering in het wegdek) ter hoogte van de in/uitrit tussen Spelstraat 4 en de Harnjeshof. Er is geen aanleiding om te denken dat dit in de nieuwe situatie anders zou moeten zijn.

B4

Verder is reclamant van mening dat er nog parkeerplaatsen zullen verdwijnen ten behoeve van fietsparkeren en aanleg van (ondergrondse) containers.

Reactie gemeente zienswijze:

De inrichting van de openbare ruimte aan de Churchillweg is onderdeel van het project om de Churchillweg te herinrichten naar een fietsstraat. Het definitieve inrichtingsplan voor dit project is nog niet afgerond. De in het stedenbouwkundige plan opgenomen indeling met parkeervakken is indicatief. Dit doet echter niets af aan de verkenning dat aan de zijde van de Churchillweg voldoende ruimte is om voldoende parkeerplaatsen in te passen.

B5

De manier waarop het fietsparkeren daarbij is ingericht is onvoldoende, bewoners moeten hun fiets (te) ver weg van hun appartement stallen en zullen kiezen voor stalling dichtbij in de openbare ruimte. Ook de bezoekers (waarvoor nu te weinig plek is ingepland) zullen dit doen. Dit zal gaan ten koste van de doorgankelijkheid van het trottoir en de verkeersveiligheid

Reactie gemeente zienswijze:

Wij zijn het met reclamant eens dat fietsparkeren in de openbare ruimte een blijvend aandachtspunt in Wageningen is. In voorliggend plan is voldoende ruimte om fietsparkeren ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling op een juiste wijze op te lossen. Indien in de praktijk blijkt dat er toch sprake is van parkeeroverlast dan dient daar handhavend tegen opgetreden te worden. Verder wijzen wij er op dat in (de bijlagen bij) het bestemmingsplan het voorgenomen bouwplan indicatief is weergegeven. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in pandig een gezamenlijke berging te realiseren. Het aspect fietsparkeren is dan ook een aandachtspunt voor de aanvraag omgevingsvergunning waarin het definitieve bouwplan zal worden getoetst aan de (fiets)parkeereisen uit het parkeerbeleid. Los daarvan zijn wij van mening dat een oplossing waarin sprake is van een losstaande fietsenberging op het achterterrein van een woongebouw vergelijkbaar is met een mogelijke oplossing in het souterrain van het naastgelegen gebouw. De afstanden tussen zo'n voorziening en de voordeur is vergelijkbaar.

B3

Al met al zal dit plan zo een onevenredige parkeerdruk in de omgeving opleveren en de zal de verkeersveiligheid lijden onder de parkeerchaos.

Reactie gemeente zienswijze b3:

Wij delen de mening van reclamant niet dat de wijziging van het bestemmingsplan meer parkeerdruk en verkeersdruk tot gevolg zal hebben. Met de voorgenomen ontwikkeling verdwijnen namelijk niet alleen de bestaande (c.q. planologisch toegestane) functies uit het plangebied maar zal ook de planologische mogelijkheid voor het opnieuw vestigen van detailhandelfuncties in het plangebied verdwijnen. In de bestaande situatie zijn 2.000 m² bvo aan winkelruimte, 2 middelgrote appartementen, 14 studentenkamer en 1 twee-ondereenkapwoning aanwezig. Met uitzondering van de Spelstraat 2 en 4 en één appartement van Churchillweg 31-33 is er in de huidige situatie geen gelegenheid tot parkeren op eigen terrein. Met het voorliggende plan worden 30 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd en 12 nieuwe parkeerplekken in het openbare gebied langs de Churchillweg. Er komen dus een aanzienlijk aantal parkeerplaatsen bij. In de toelichting is op basis van de kengetallen van de CROW berekend dat de 90 woningen 387 voertuigbewegingen per dag zullen genereren. De kengetallen betreffen zowel voertuigbewegingen van bewoners als van bezoekers. De bestaande (c.q. planologisch toegestane) functies genereren op basis van dezelfde kengetallen ruim 1000 verkeersbeweging. In totaal zal het aantal voertuigbewegingen dan ook flinke afnemen ten opzichte van het gebruik dat op basis van de huidige bestemming mogelijk is. Niet is aan te nemen dat er sprake is van een verslechtering van de parkeerdruk of het aantal verkeersbeweging.

C. Zienswijze c: groenbeleidplan

C1

Het plan voldoet evenmin aan het groenbeleidplan en de vastgestelde groene ambities uit de Gebiedsvisie. Een deel van het plangebied kent weliswaar een bestemming 'Groen', maar uit de plattegronden blijkt dat dit primair zal worden gebruikt voor de parkeervoorzieningen en verharde Delfse stoepjes. Daarnaast verdwijnt er openbaar groen t.b.v. een ontsluiting. De gemeente betoogd daarbij dat de groennorm per wijk wordt gesteld en niet per ontwikkeling.

Reactie Gemeente zienswijze C1:

In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig bebouwd of verhard. De percelen Churchillweg 31-33 en Churchillweg 21-27 hebben nagenoeg geen groen. Ook Spelstraat 2 heeft enkel aan de randen enige begroeiing. Enkel op het perceel Spelstraat 4 en het naast gelegen gemeentelijk perceel staat enige begroeiing.

Het huidige percentage groen in het plangebied bedraagt circa 3%. Het percentage openbaar groen in het nieuwe inrichtingsplan bedraagt circa 20%. In combinatie met het sedum dak op de carports bedraagt het percentage circa 30% en met de grasbetonstenen richting 40%. Bij de herontwikkeling van het Olympiaplein en

omgeving is besloten om meer groen toe te voegen in de vorm van een nieuw buurtpark. De totale groenbalans in de buurt komt hiermee uit op circa 10%. Dit past binnen het vastgestelde groenbeleid.

I2

Groennormen worden onder druk gezet

Het plan voldoet niet aan het groenbeleidsplan en de vastgestelde groene ambities uit de Gebiedsvisie. Een deel van het plangebied kent weliswaar een bestemming 'Groen', maar uit de plattegronden blijkt dat dit primair zal worden gebruikt voor de parkeervoorzieningen en verharde Delftse stoepjes. Daarnaast verdwijnt er openbaar groen t.b.v. een ontsluiting.

Reactie gemeente zienswijze:

Het huidige percentage openbaar groen in het plangebied bedraagt circa 3%. Het percentage openbaar groen in het nieuwe inrichtingsplan bedraagt circa 20%, met sedumdak circa 30% en met grasbetonstenen circa 40%. Bij de herontwikkeling van het Olympiaplein en omgeving is juist gekozen voor het toevoegen van meer groen, waardoor de totale groenbalans in de buurt uitkomt op circa 10%.

C2

In het kader daarvan dient vermeld te worden dat er in de Buurt bij de Ireneschool bomen met struweel zijn verdwenen t.b.v. bouw, dat bij de Olympiahof vrijwel alle bomen dood zijn gegaan door de sloop, en dat er bij de Florahof een boom met struweel is verdwenen voor een verharde fietsparkeerplaats. Een masterplan voor een wijkbrede benadering om de 10% groennorm te behalen ontbreekt dus.

Reactie gemeente zienswijze c2:

De gemeente heeft de ruimtelijk relevante onderdelen van het inrichtingsplan opgenomen bij de voorschriften en de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan. De overige voorwaarden zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst (AC2) met de eigenaar die separaat met het bestemmingsplan ter besluitvorming wordt aangeboden aan de raad. Het huidige percentage openbaar groen in het plangebied bedraagt circa 3%. Het percentage openbaar groen in het nieuwe inrichtingsplan bedraagt circa 20%. Met het sedumdak op de carports bedraagt het percentage circa 30% en met de grasbetonstenen richting de 40%. Bij de herontwikkeling van het Olympiaplein en omgeving is gekozen voor het toevoegen van meer groen in de vorm van een buurtpark, waardoor de totale groenbalans in de buurt uitkomt rond de 10% wat past binnen het groenbeleid.

C3

Voldoende openbaar groen is cruciaal voor het opvangen van (fijn)stoffen en effecten van klimaatverandering, zoals hittestress en wateroverlast. De "Buurt" is de meest versteende wijk van Wageningen, het percentage groen ligt ruim onder de vastgestelde ondergrens van 10%. Juist in deze wijk is dus een goede en zorgvuldige uitwerking van het groenbeleidsplan en de groene ambities uit de stedenbouwkundige visie van het hoogste belang.

Reactie gemeente zienswijze:

In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig bebouwd of verhard Enkel op het perceel Spelstraat 4 en het naast gelegen gemeentelijk perceel komt enige begroeiing in het plangebied terug.

Het inrichtingsplan voor de buitenruimte komt in belangrijke mate tegemoet aan de wens om de buitenruimte verder te ver groenen en hitte stress zoveel mogelijk tegen te gaan. De aanbevelingen die de gemeenteraad en de omwonenden hebben gedaan zijn grotendeel overgenomen in het inrichtingsplan voor de buitenruimte:

- Het planten van (grote) bomen;
- Het ver groenen van de gevels;
- Het overkappen van de parkeerplaatsen met een sedumdak;
- Waar mogelijk een groen dak op de gebouwen

Op dit moment staan in het gebied circa 18 bomen inclusief de rij bomen langs het voetpad nabij de Harnjeshof. Op basis van het inrichtingsplan 6 bomen gehandhaafd en worden 12 bomen gekapt. In totaal worden 19 nieuwe bomen aangeplant exclusief de bomen tussen de langsparkeervakken in het ontwerp voor de fietsstraat Churchillweg. Een deel van de nieuwe bomen op de erfscheiding met de achtertuinen van de Harnjesweg staan op minder dan 2.00 meter van de erfscheiding. Dit voorstel komt voort uit de wens uit de buurt om een zo groen mogelijke afscherming te maken, waardoor het zicht op de nieuwbouw vanuit de achtertuinen zoveel mogelijk wordt weggenomen. Op blad 4 en 5 van het inrichtingsplan staan de te handhaven, te kappen en aan te planten bomen ingetekend.

Met deze groen inrichting wordt de wateroverlast en hittestress zoveel mogelijk beperkt. Hiermee wordt beter

ingespeeld op klimaatverandering en het voorkomen van extra hittestress en wateroverlast op de locatie. De ruimtelijk relevante onderdelen van het inrichtingsplan zijn opgenomen in de voorschriften en de plankaart van het bestemmingsplan. De overige voorwaarden met betrekking tot het inrichtingsplan worden opgenomen in de privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst met de eigenaar. Indien de gemeente dit nodig acht wordt bij de uitvoering een externe toezichthouder aangesteld.

De zienswijze is geen reden om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

D. Zienswijze d: fijnstof

De aanmerkelijke toename van het aantal woningen en bewoners plus bezoekers veroorzaakt een toename van circa 540 verkeersbewegingen extra per etmaal. Dit geeft toename van fijnstof die de kwaliteit van het woonklimaat verslechterd.

Reactie gemeente zienswijze d:

Wij delen de mening van reclamant niet dat het plan extra verkeersbewegingen tot gevolg zal hebben. In de toelichting is op basis van de kengetallen van de CROW berekend dat de 90 woningen 387 voertuigbewegingen per dag zullen genereren. De kengetallen betreffen zowel voertuigbewegingen van bewoners als van bezoekers.

Met de voorgenomen ontwikkeling verdwijnen niet alleen de bestaande (c.q. planologisch toegestane) functies uit het plangebied maar zal ook de planologische mogelijkheid voor het opnieuw vestigen van detailhandelsfuncties in het plangebied verdwijnen. Deze functies genereren op basis van dezelfde kengetallen ruim 1000 verkeersbeweging. In totaal zal het aantal voertuigbewegingen dan ook flinke is ten opzichte van het gebruik dat op basis van de huidige bestemming mogelijk is. Niet is aan te nemen dat er sprake is van een verslechtering.

Ter verduidelijking: De 540 voertuigbewegingen waarmee in de bijlage 13 is gerekend in het kader van de stikstofuitstoot is uitgevoerd voordat het concrete woningprogramma bekend was. Ze zijn gebaseerd op de kencijfers behorende bij een duur huurappartement. Waarbij eveneens is uitgegaan van de bovengrens van de bandbreedte die CROW daarvoor geeft. Dit type appartementen wordt echter niet mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan en tevens is het beleid in Wageningen om met het midden van de bandbreedte te rekenen. De in de toelichting berekende 387 mvt/etmaal is dan ook een meer reële inschatting. De berekening is in het geactualiseerde "stikstof onderzoek" aangepast. In dit rapport zijn de bijlage 13 en 14 uit het ontwerpbestemmingsplan samengevoegd en geactualiseerd aan de laatste wet- en regelgeving.

D2

Reclamant is van mening dat ook niet is gekeken naar het langdurig effect van de ruimtelijke ontwikkeling op de omliggende Natura2000-gebieden en in de directe, bestaande woonomgeving als gevolg van de stikstofuitstoot.

Reactie gemeente op zienwijze d2:

In de toelichting bij het bestemmingsplan is in paragraaf 4.3 en de daarbij behorende bijlagen 14, is specifiek ingegaan op het effect van stikstof op de Natura 2000 gebieden.

In §4.1.2 'Lucht' in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd wat de effecten van het bestemmingsplan zijn op de luchtkwaliteit in brede zin. Naast stikstof NO₂ is daarbij ook aan fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5} getoetst. Het voornemen draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (van de directe omgeving). Hiermee voldoet het plan dan ook aan wet- en regelgeving ten aanzien van dit aspect. Reclamant geeft niet aan waarom hij van mening is dat deze onderbouwing onjuist zou zijn.

Voor de volledigheid willen we melden dat naar aanleiding van de "stikstof-uitspraak" van 2 november 2022, zal de onderbouwing ten aanzien van stikstof worden aangepast.

E. Zienswijze e: participatie

E1

Ondanks dat belang hebben bij dit plan hebben wij geen informatie via de gemeente en/of ontwikkelaar ontvangen over de ontwikkeling van dit plan ontvangen. De wijze waarop burgers bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken voldoet daarmee niet.

Reactie gemeente zienswijze E1:

Alle direct omwonenden van het plan die direct belanghebbende zijn hebben meerder brieven ontvangen voor

de verschillende participatiebijeentkomsten. De ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan is p de gebruikelijk wijze gepubliceerd in het Gemeentebblad en bij de officiële publicaties in de Stad Wageningen.

E2

Samengevat worden met de ontwikkeling van dit plan onze belangen onevenredig geschaad (o.a. ten aanzien van parkeren, groen) en heeft de ontwikkeling een negatieve impact op het momenteel "dorpse" straatbeeld en een onnodige inbreuk op een goede ruimtelijke ordening. Daarom vragen wij u dringend het (ontwerp)bestemmingsplan niet in procedure te brengen. In ieder geval vragen wij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Reactie gemeente zienswijze E2:

Het college van B&W en de gemeenteraad hebben bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden met betrekking tot de massaliteit van het plan en het te forse bouwvolume nadrukkelijk betrokken bij de eigen belangenafweging of het plan op hoofdlijnen voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en of hierbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad heeft begin juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan begin juni 2021 heeft de gemeenteraad voorwaardelijk gesteld dat het ver groenen van de buitenruimte een belangrijke voorwaarde voor het nog op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte onder regie van de gemeente waarbij de stadsecoloog van de gemeente betrokken wordt.

De ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan hebben we 1 op 1 vertaald in het ontwerp bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan de gemeenteraad om, gelet op de ingekomen zienswijzen, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan wel of niet ongewijzigd kan worden vastgesteld.

De zienswijze is geen reden om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

E3

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Reactie gemeente zienswijze e:

Het kan inderdaad zo zijn dat met de herziening van het bestemmingsplan planschade voor omliggend onroerend goed ontstaat. Deze kans is voor iedere binnenstedelijke inbreidingslocatie aanwezig. Er is onderzoek gedaan naar de kans op planschade. Gelet op de beperkte afwijking ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is de inschatting dat planschade hier niet of in beperkte omvang speelt. Het rapport geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan economisch niet haalbaar of uitvoerbaar is. In de anterieure overeenkomst AC2 zijn afspraken gemaakt over het verhaal in geval er toch sprake zal zijn van planschadekosten.

Daarnaast weegt mogelijke planschade niet op tegen de huidige woningbouwopgave. In de Structuurvisie Wageningen (vastgesteld d.d.: 3 december 2013) heeft de gemeenteraad er voor gekozen om voorlopig niet verder uit te breiden maar de focus te leggen op inbreiden. Hiermee ligt de nadruk bij nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw in de bestaande wijken van Wageningen. Gezien de huidige toenemende vraag naar woningen, zijn alle alternatieve ontwikkellocaties net zo hard nodig als voorliggende ontwikkeling om in de benodigde woningaantal te kunnen voorzien.

Mocht reclamant van mening zijn 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 doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.