

Raadsbesluit

Agendanummer: 4
Team: Beleid en Projecten
Registratienummer: D23.1129063

Onderwerp: Bestemmingsplan Churchillweg - Spelstraat
Raadsvoorstel en -besluit
De raad van de gemeente Wageningen;

Gelezen:

het voorstel aan de raad, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 4 juli 2023;

gelet op:

- Gebiedsvisie Olympiahof en omgeving
- Anterieure overeenkomst AC1 en AC2 Churchillweg - Spelstraat

Besluit

1. Conform de overwegingen in de 'nota zienswijzen bestemmingsplan Churchillweg – Spelstraat' d.d. 17 mei 2023 de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Churchillweg – Spelstraat' als vervat in de bestanden set met planidentificatie NL.IMRO.0289.ChurchillwgSpelstr-VSG1 met de daarbij behorende ondergrond, toelichting, bijlagen en inrichtingsplan buitenruimte langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, fasering niet nodig is en het stellen van eisen conform artikel 6.13 lid 2 Wro niet noodzakelijk is;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan 'Churchillweg - Spelstraat' en dit tevens bij de bekendmaking van het besluit kenbaar te maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 oktober 2023

de voorzitter,

de griffier,




Floor Vermeulen
11-10-2023




Gerald Gnodde
10-10-2023



Raadsvoorstel

Wageningen, 4 juli 2023

Raadsvergadering : 9 oktober 2023
Agendanummer : 4
Team : BSP
Documentnummer : D23.1127719
Portefeuillehouder : M. Eleveld

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan Churchillweg - Spelstraat

Beslispunten



1. Conform de overwegingen in de 'nota zienswijzen bestemmingsplan Churchillweg-Spelstraat' d.d. 17 mei 2023 de zienswijzen ongegrond te verklaren (zie bijlage A);
2. Het bestemmingsplan 'Churchillweg-Spelstraat' als vervat in de bestanden set met planidentificatie NL.IMRO.0289.ChurchillwgSpelstr-VSG1 met de daarbij behorende ondergrond, toelichting, bijlagen en inrichtingsplan buitenruimte langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen (zie bijlage B);
3. Geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, fasering niet nodig is en het stellen van eisen conform artikel 6.13 lid 2 Wro niet noodzakelijk is;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan 'Churchillweg-Spelstraat' en dit tevens bij de bekendmaking van het besluit kenbaar te maken.

1. Bestuurlijke samenvatting

Op 1 juni 2021 heeft uw raad het stedenbouwkundig plan Churchillweg-Spelstraat met enkele aanvullende uitgangspunten vastgesteld. Het plan betreft de nieuwbouw van maximaal 90 twee- en driekamerappartementen, waarvan minimaal 30% sociale huur woningen en minimaal 30% middel dure huurwoningen voor starters en senioren.

De nieuwbouw van appartementen op deze locatie draagt bij aan de doelstelling om voor 2030 in totaal 3.000 woningen op te leveren om te kunnen voldoen aan de behoefte. De gemeente zet hierbij in het bijzonder in op woningen in het betaalbare segment en levensloopbestendige woningen voor senioren. Dit beleid is vastgelegd in de Woningmarktstrategie die in 2019 is vastgesteld en de Woondeal Regio Food Valley die op 8 maart 2023 is getekend.

De Woningmarktstrategie en Doelgroepenverordening Wageningen 2020 zijn niet van toepassing op het woningbouwprogramma, omdat daarover op het moment van inwerkingtreding van de verordening al afspraken zijn vastgelegd in de Anterieure overeenkomst (AC1) tussen de ontwikkelaar/eigenaar en gemeente. De afspraken over doelgroepen en instandhouding voor sociale- en midden huurwoningen zijn in lijn met hetgeen is vastgelegd in de AC1 en is uitgewerkt in de AC2. Het plan voldoet aan de Woningmarktstrategie voor wat betreft de sociale huur (30% of meer) en de midden dure huur (15% of meer). Het resterende deel van de woningbouw is vrij in te vullen door de ontwikkelaar.

Vanaf 25 augustus t/m 25 oktober 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn 11 ontvankelijke zienswijzen ontvangen. Deze zijn voorzien van onze reactie in een zienswijzennota. In een raadsinformatie brief bent u op de gebruikelijke wijze geïnformeerd over het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan (zie bijlage C).

De zienswijzen hebben met name betrekking op het al eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan en het participatieproces dat is doorlopen. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan hebben buurtbewoners alle mogelijkheden en ruimte gekregen om hun bezwaren tegen het plan kenbaar te maken. Uw raad heeft bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de bezwaren van de buurt met betrekking tot de massaliteit, het bouwvolume en gebrek aan groen nadrukkelijk betrokken bij de belangenafweging. Het plan voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, het gemeentelijke beleid en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Op 1 juni 2021 heeft uw raad geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de uitgangspunten en randvoorwaarden van de gebiedsvisie. Naar aanleiding van een amendement heeft de wethouder RO toegezegd om het vergroenen van de buitenruimte en het tegengaan van hitte stress als uitgangspunten mee te nemen bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor de buitenruimte dat onder regie van de gemeente is opgesteld.

De onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan voor zover ruimtelijk relevant, zijn 1 op 1 vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan uw raad om, rekening houdend met de ingekomen zienswijzen en de reactie hierop van het college van B&W, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld. In de toelichting op het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

2. Aanleiding

Landelijk is er een enorm tekort aan woningen. Ook de gemeente Wageningen staat voor een forse uitdaging om voor 2030 in totaal 3.000 woningen op te leveren om te kunnen voldoen aan de behoefte. De gemeente zet hierbij in het bijzonder in op woningen in het betaalbare segment en levensloopbestendige woningen voor senioren, mits de locatie zich dicht bij het centrum en/of voorzieningen bevindt. Dit beleid is vastgelegd in de Woningmarktstrategie die in 2019 is vastgesteld en de Woondeal Regio Food Valley die op 8 maart 2023 is getekend. In de Woningmarktstrategie ligt de nadruk op het versterken van binnenstedelijke locaties.

Het plan Churchillweg-Spelstraat is zodanig van opzet dat de ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de identiteit van Wageningen als compacte, duurzame stad. De ontwikkeling van deze locatie speelt in op de behoefte om meer woningen te bouwen in het betaalbare segment en het bouwen van levensloopbestendige woningen voor senioren. De Structuurvisie uit 2013 laat zich in algemene termen uit over plannen, waarbij een herontwikkeling als deze past in het algemene gemeentelijke ruimtelijk beleid. Van belang is dat de stedenbouwkundige structuur wordt versterkt, de ruimtelijke kwaliteit toeneemt en invulling wordt gegeven aan de behoefte aan de juiste woningen voor woningzoekenden.

Gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan

In 2017 heeft het college van B&W een principebesluit genomen om mee te werken aan dit gewijzigde initiatief, mits wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. In 2018 is het planproces opgeschort in afwachting van een op te stellen integrale gebiedsvisie rondom de Olympiahall. De uitgangspunten van de gebiedsvisie zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan die op 1 juni 2021 door uw raad is vastgesteld. U heeft voorwaardelijk gesteld dat het vergroenen van de buitenruimte en het tegengaan van hittestress een belangrijke voorwaarde was voor het, onder regie van de gemeente, op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte waarbij de stadsecoloog van de gemeente betrokken wordt.

Inrichtingsplan buitenruimte

De wethouder RO heeft destijds toegezegd het inrichtingsplan met vergroeningsmaatregelen op te pakken en de suggesties uit het ingetrokken amendement mee te nemen, zoals het planten van (grote) bomen, het vergroenen van gevels, het overkappen van parkeerplaatsen met een sedum dak en het realiseren van een groen dak op de bovenste etage.

Doel van het inrichtingsplan is een groene, prettige leefomgeving, zowel voor de huidige- en toekomstige bewoners. Belangrijke onderwerpen voor de gemeenteraad en bewoners waren:

hittestress c.q. opwarming, privacy, geluid, vermeerderen groen en verminderen van licht- en luchtvervuiling.

In opdracht en onder regie van de gemeente heeft MTD landschapsarchitecten in samenspraak met de stadsecoloog van de gemeente en de eigenaar een inrichtingsplan voor de buitenruimte gemaakt op basis van onderstaande kaders:

- het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan;
- de uitgangspunten die in het bijbehorende raadsvoorstel staan met de aanvulling dat het inrichtingsplan technisch en financieel uitvoerbaar moet zijn;
- de moties en het amendement die de raadsfracties bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan hebben ingediend.

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

Het inrichtingsplan voor de buitenruimte komt in belangrijke mate tegemoet aan de wens om de buitenruimte verder te vergroenen en hittestress zoveel mogelijk tegen te gaan. De aanbevelingen die de gemeenteraad en omwonenden hebben gedaan zijn grotendeel overgenomen in het inrichtingsplan voor de buitenruimte binnen de contouren van het stedenbouwkundig plan dat door de raad is vastgesteld:

- Het planten van (grote) bomen;
- Het ver groenen van de gevels;
- Het overkappen van de parkeerplaatsen met een sedum dak;
- Waar mogelijk een groen dak op de gebouwen in combinatie met zonnepanelen.

Met het inrichtingsplan wordt ingespeeld op klimaatverandering en het voorkomen van extra hittestress en wateroverlast op de locatie. De ruimtelijk relevante onderdelen van het inrichtingsplan zijn (voorwaardelijk) opgenomen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. De overige voorwaarden met betrekking tot het inrichtingsplan zijn opgenomen in de privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst (AC2) met de eigenaar.

De inrichting van (openbare) buitenruimte aan de Churchillweg is niet meegenomen omdat gelijktijdig een planproces liep voor de inrichting van de fietsstraat Churchillweg. Voor de ondergrondse afvalinzameling zijn diverse locaties onderzocht. De enige locatie die goed bereikbaar is met een vrachtwagen is gelegen in de strook met langsparkeerplaatsen langs de Churchillweg. Dit betekent dat hier 10 langsparkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat er geen ruimte is voor de aanplant van bomen of groen.

Enkele belangrijke wensen vanuit de buurtbewoners zijn niet overgenomen in het definitieve inrichtingsplan:

1. Het verzoek om de bestaande beplanting en het openbare voetpad langs de Harnjeshof te handhaven. Het handhaven hiervan betekent dat het bouwblok aan de Spelstraat ingekort moet worden, omdat auto's anders niet om het nieuwe gebouw heen naar het binnenterrein kunnen rijden vanwege de te krappe draaicirkel. Omdat dit verzoek niet past binnen het vastgestelde stedenbouwkundig plan hebben wij dit voorstel van de bewoners niet overgenomen in het inrichtingsplan;
2. Het verzoek om het gehele binnenterrein te overkappen met een groen dak met daaronder parkeergelegenheid dat doorloopt tot de achtergevel van de nieuwbouw inclusief een grondpakket van circa 0,80 meter voor de aanplant van bomen en struiken. De aanleg van een dergelijke overkapping met gronddek vraagt om een zodanige constructie met kolommen dat een aantal parkeerplaatsen daardoor niet meer bruikbaar zijn vanwege de beperkte ruimte die resteert om de parkeervakken in te kunnen draaien. Deze oplossing vergt bovendien een forse investering die niet past bij het beoogd woningtype. De suggestie om het parkeren te overkappen is in het inrichtingsplan vertaald in de vorm van carport met een groen Sedum dak boven de parkeerplaatsen;
3. Het verzoek om nieuwe bomen toe te voegen in de Spelstraat, Churchillweg en Harnjesweg. Het toevoegen van nieuwe bomen in deze straten gaat ten koste van het aantal parkeerplaatsen die nodig zijn om te kunnen voldoen aan de parkeernorm. Meer

groen en minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte leidt tot minder betaalbare woningen die nu juist zo hard nodig zijn in Wageningen.

Wij betreuren het dat buurtcomité Harnas begin 2022 zelf heeft besloten om het participatieproces na de tweede bijeenkomst af te breken. Dit hebben wij ook schriftelijk kenbaar gemaakt aan het buurtcomité.

Bestemmingsplan

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat met het beoogd stedenbouwkundig plan meer woningen worden voorzien dan zijn toegestaan en op enkele plekken moet worden afgeweken van de toegestane maximale bouwhoogte. Naar aanleiding van de ontvangen reacties, de behandeling van het stedenbouwkundig plan in de gemeenteraad en het CRK advies op het inrichtingsplan zijn de stukken uitgewerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan past binnen de eerder vastgestelde uitgangspunten, zoals opgenomen in de gebiedsvisie Olympiaplein en het stedenbouwkundig plan Churchillweg-Spelstraat. De ruimtelijk relevante onderdelen, zoals de maximale bouwhoogtes, afmeting bouwvlak, maximale woningaantal, doelgroepen en programma zijn, overeenkomstig het stedenbouwkundig plan, één-op-één zowel ruimtelijk als juridisch verankerd in het bestemmingsplan. Via de regels is het opgestelde inrichtingsplan van het binnenterrein voorwaardelijk gesteld aan het in gebruik nemen van de woningen. De gebruikelijk mogelijkheid om eventueel gemotiveerd af te mogen wijken (10% regel) is in dit bestemmingsplan niet opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt het plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

Het ontwerpbestemmingsplan inclusief het inrichtingsplan heeft vanaf 25 augustus t/m 25 oktober 2022, ter inzage gelegen. De raad is geïnformeerd over het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan via een raadsinformatiebrief (zie bijlage C). We hebben 11 ontvankelijke zienswijzen ontvangen. De reacties op deze zienswijzen zijn verwerkt in een zienswijzennota die als bijlage A is bijgevoegd.

De ingediende zienswijzen hebben vooral betrekking op het stedenbouwkundig plan en op het participatieproces dat doorlopen is. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan hebben de buurtbewoners alle mogelijkheden en ruimte gehad om hun bezwaren aan uw raad kenbaar te maken. Uw raad heeft voldoende kennis genomen van deze bezwaren en desondanks het stedenbouwkundig plan vastgesteld. De ruimtelijk relevante onderdelen van het vastgestelde stedenbouwkundig plan zijn vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen. Enkel in de toelichting zijn enige tekstuele verbeteringen en/of verduidelijkingen doorgevoerd en is het stikstofonderzoek (zie bijlagen B7) aangepast aan de meest recente wet- en regelgeving in dat kader. De actualisering heeft niet geleid tot een andere conclusie of een aangepaste (planologische) regeling.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het opnieuw aan uw raad om, rekening houdend met de ingekomen zienswijzen en de reactie hierop van het college van B&W, te besluiten of het bestemmingsplan past binnen het vastgestelde stedenbouwkundig plan en of het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

3. Doelstelling en gewenst resultaat

Door in te stemmen met de zienswijzennota en het bestemmingsplan vast te stellen ontstaat het planologisch kader waarbinnen de herontwikkeling van het plangebied aan de Churchillweg, Spelstraat en Harnjesweg mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor wordt het planologisch mogelijk om maximaal 90 woningen (waarvan ten minste 20 drie kamerappartementen) mogelijk gemaakt en komen de huidige mogelijkheden voor detailhandel en horeca in de vorm van een cafetaria, te vervallen.

4. Mogelijke oplossingen

In te stemmen met de zienswijzennota en het bestemmingsplan Churchillweg-Spelstraat wel of

niet ongewijzigd vast te stellen.

5. Voorkeursoplossing en argumentatie

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de reactie op de zienswijzen, zoals verwoord in de zienswijzennota en het bestemmingsplan Churchillweg-Spelstraat ongewijzigd vast te stellen op basis van onderstaande overwegingen:

Woningbouwbehoefte en ruimtelijk kwaliteit

Het voorliggende plan levert een belangrijke bijdrage aan het realiseren van extra woningen voor starters en senioren waar veel behoefte aan is. Daarnaast draagt de ontwikkeling van deze locatie bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. De kwaliteitswinst wordt behaald door de overgang tussen verschillende verkavelingsstructuren duidelijker vorm te geven en per straat aan te sluiten op de daar aanwezige karakteristiek van bebouwing en openbaar gebied en erfinrichting. Kwaliteitswinst wordt ook behaald door opwaardering van de algehele uitstraling van de bebouwing, het opheffen van leegstaande winkelpanden, het verbeteren van de inrichting van het openbaar gebied en het ver groenen van het binnenterrein.

Het plan is uitvoerbaar en haalbaar

Het bestemmingsplan biedt het planologische kader op basis van het stedenbouwkundige plan waarvoor de raad in 2019 de uitgangspunten heeft vastgesteld. Waar mogelijk zijn de raads-kaders opgenomen of vertaald in de regeling van het bestemmingsplan. Zoals al eerder uiteengezet, voldoet het stedenbouwkundige plan aan het raads-kader. De haalbaarheid van onderhavig plan is aangetoond voor wat betreft de milieu- en omgevingsaspecten. De resultaten van de haalbaarheidstoets voor de diverse milieu- en omgevingsaspecten zijn verwoord in hoofdstuk 4 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. In paragraaf 4.7 van de toelichting is de economische uitvoerbaarheid van het plan opgenomen. In de toelichting is onderbouwd dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Wettelijke vereiste bestemmingsplanherziening

Met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan na de zomer 2022 is de officiële procedure gestart die uiteindelijk moet leiden tot het vaststellen van het bestemmingsplan. Volgens de Wet ruimtelijke ordening is het een bevoegdheid van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen. Op deze bestemmingsplanprocedure is de Crisis- en herstelwet van toepassing (zie ook punt 8).

De uitgangspunten van het vastgestelde stedenbouwkundig plan zijn één-op-één ruimtelijke- en juridisch verankerd in het bestemmingsplan, zoals de maximale bouwhoogtes per bouwblok, de afmeting van de bouwvlakken, het aantal woningen, de doelgroepen en programma. De gebruikelijk mogelijkheid om in een bestemmingsplan eventueel gemotiveerd af te wijken (10% regel) is in dit ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen.

De ingediende zienswijzen hebben vooral betrekking op het stedenbouwkundig plan en het participatieproces dat doorlopen is. Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan heeft de buurt alle mogelijkheden en ruimte gehad om hun bezwaren kenbaar te maken. Uw raad heeft volgens ons voldoende kennis genomen van deze bezwaren en het stedenbouwkundig plan desondanks vastgesteld. Het honoreren van de ingediende zienswijzen zou betekenen dat het stedenbouwkundig plan opnieuw ter discussie wordt gesteld wat niet de bedoeling is van een bestemmingsplanprocedure. Om die reden geven de ingediende zienswijzen geen aanleiding tot een planinhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

Inrichtingsplan buitenruimte

Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan heeft u de wens uitgesproken om de buitenruimte te vergroenen en hitte stress tegen te gaan. Onder regie van de gemeente heeft MTD landschapsarchitecten in een participatief proces een inrichtingsplan opgesteld voor de buitenruimte. De inrichting van de openbare ruimte aan de Churchillweg is onderdeel van het project om de Churchillweg in te richten als fietsstraat. De inrichting voor dit project is om die reden niet meegenomen. De in het stedenbouwkundige plan opgenomen indeling met parkeervakken langs de Churchillweg is schetsmatig uitgewerkt. Hieruit blijkt dat er voldoende ruimte is om 10 langspaarkeerplaatsen, drie ondergrondse afvalinzameling en een inrit-constructie te realiseren. De stadsecoloog van de gemeente is betrokken bij het opstellen van het inrichtingsplan voor de buitenruimte. Via de regels in het bestemmingsplan is het

opgestelde inrichtingsplan van het binnenterrein voorwaardelijk gesteld aan het in gebruik nemen van de nieuw te bouwen woningen.

6. Draagvlak en advies

- Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat een bestemmingsplan toegezonden wordt aan de wettelijke overlegpartners, zoals provincie en waterschap. Het voorontwerp bestemmingsplan, het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan zijn voorgelegd aan de provincie Gelderland, Waterschap Vallei en Veluwe en de veiligheidsregio. De reactie van deze overlegpartners zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan.

- Overleg met omwonenden

Het planproces is in 2016 gestart en heeft lang geduurd. Ondanks dat wij hebben bijgedragen aan het proces en extra inspanningen hebben gedaan is het de ontwikkelaar/eigenaar niet gelukt om tot een breed gedragen plan te komen. De ontwikkelaar heeft zijn plannen meerdere keren aangepast om tegemoet te komen aan de wensen van de buurt en de eisen van de gemeente. Ondanks diverse aanpassingen, onder andere in relatie tot aantal wooneenheden, bouwhoogtes, parkeren en groen zijn de buurtbewoners niet tevreden met het eindresultaat. Volgens de buurtbewoners sluit het plan niet aan op het dorpse karakter, zoals is vastgelegd in de gebiedsvisie Olympiahof. De bezwaren richten zich met name op het totale bouwvolume dat fors en stedelijk is. Het gaat vooral om het gebouw op de hoek Churchillweg/ Spelstraat en het gebouw aan de Spelstraat. De zorgpunten van de buurtbewoners hebben betrekking op de wijze van ontsluiting, de privacy, de hoeveelheid groen, hittestress, geluid, sociale veiligheid, parkeerdruk, bouwhoogte in relatie tot de molenbiotop en de controle en handhaving op de doelgroepen.

Uw raad heeft bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan de kritiek van omwonenden nadrukkelijk betrokken bij de belangenafweging. In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat er met dit plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uw raad heeft begin juni 2021 geoordeeld dat het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voldoet aan de eerder gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals opgenomen in de gebiedsvisie. Tijdens de raadsvergadering heeft de wethouder RO, naar aanleiding van een amendement, toegezegd om het vergroenen van de buitenruimte en het tegengaan van hitte stress als uitgangspunten mee te nemen in het inrichtingsplan voor de buitenruimte dat onder regie van de gemeente is opgesteld. Dit proces is in het najaar 2021 opgestart. Na de tweede participatie bijeenkomst heeft buurtcomité Harnas besloten om het planproces niet verder te volgen en zich terug te trekken uit het participatieproces. Bij de afsluitende derde bijeenkomst waren geen buurtbewoners aanwezig. Wij betreuren het dat dit proces niet naar tevredenheid van de omwonenden is verlopen. De verslagen van beide ontwerpateliers zijn bijgevoegd (bijlage E).

Adviesraden/adviescommissies

De CRK heeft op 14 maart 2022 een positief advies gegeven op het definitieve inrichtingsplan met het advies om voortaan bij de start de inrichting van de buitenruimte mee te nemen in de planvorming. Voor het verslag zie bijlage D.

De Woon Advies Commissie (WAC) heeft advies uitgebracht op de uitgewerkte plannen die de basis vormen voor de aanvraag omgevingsvergunning (zie bijlage F).

Minimacheck

Er wordt gebouwd voor het betaalbare tot middel dure huursegment (minimaal 30% sociaal en minimaal 30% middel dure huur).

Klimaattoets

In het kader van de ambitie 'Wageningen klimaatneutraal in 2040' wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van het nieuwe gebouw de aanvrager verplicht om gas loze en energie neutrale gebouwen te realiseren. De ruimtelijke relevante onderdelen van het inrichtingsplan zijn waar mogelijk geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Een aantal voorzieningen zijn opgenomen in het Duurzaamheidsprofiel die als bijlage bij de Anterieuere Overeenkomst (AC2) is opgenomen met de verplichting om deze onderdelen te realiseren en in stand te houden. Het gaat hierbij om nestkassen voor vogels, takkenbossen, waterschalen

voor vogels et cetera.

- Groentoets

In het plan is het merendeel van de maatregelen overgenomen die door de gemeenteraad zijn genoemd, waaronder het (deels) overkappen van de parkeerplaatsen met een groen dak, het vergroenen van de gevels, en het aanplanten van bomen die bijdragen aan gevoel van privacy. Met het inrichtingsplan bedraagt het percentage groen ca. 20%. In het binnenterrein staan nu circa 18 bomen op eigen terrein inclusief een rij van 6 bomen langs het openbare voetpad nabij de kopgevel van de Harnjeshof. In het inrichtingsplan blijven 6 bomen staan en worden 12 bomen gekapt. Er worden 19 nieuwe bomen aangeplant (exclusief de bomen in de fietsstraat Churchillweg). Naar onze mening voldoet het inrichtingsplan aan de door de gemeenteraad gestelde voorwaarden en kan de volgende stap in het proces gezet worden.

- Relatie met Omgevingswet

Het betreft een wijziging van het vigerende bestemmingsplan. Vastgestelde bestemmingsplannen worden met de invoering van de Omgevingswet van rechtswege omgezet naar een Omgevingsplan.

7. Financiën

Op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden gekozen om af te zien van het opstellen van een exploitatieplan wanneer een anterieure overeenkomst wordt gesloten met initiatiefnemer(s) waarmee het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. In onderhavig geval is een anterieure overeenkomsten (AC2) ter verzekering van het verhaal van kosten gesloten inclusief het afwentelen van eventuele verzoeken om planschade. Dit betekent dat het opstellen van een exploitatieplan niet nodig is.

De gemeentelijke apparaatskosten tot aan ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan worden betaald op basis van de afspraken die in de anterieure overeenkomst AC1 zijn opgenomen. De afspraken met betrekking tot de bijdrage voor de plankosten zijn verwerkt in het Meer Jaren Perspectief Grondbedrijf. Voor de periode na de ter inzage legging van het bestemmingsplan is een Anterieur Contract (AC2) getekend tussen partijen.

8. Uitvoering/Communicatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit gepubliceerd en wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage leggen. Er is hierbij nog mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

- A- Zienswijzennota bestemmingsplan Churchillweg – Spelstraat dd. 17 mei 2023;
- B- Bestemmingsplan 'Churchillweg Spelstraat'(NL.IMRO.0289.ChurchillwgSpelstr-VSG1), bestaande uit:
 - B1. Toelichting en regels;
 - B2. Verbeelding;
 - B3. Stedenbouwkundig toelichting, SRO d.d. 13-07-2021;
 - B4. Beoogd bouwplan, visualisatie d.d. 25-02-2021;
 - B5. Beoogd bouwplan, plattegronden en gevels d.d. 25-02-2021;
 - B6. Inrichtingsplan (openbare) buitenruimte, MTD d.d. 25-01-2022;
 - B7. Diverse onderzoeken:
 - Verkennend bodemonderzoek;
 - Asbestinventarisatie;
 - Actualisatie akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
 - Wateradvies voor RO plannen met klein water belang (verkorte procedure);
 - Inspectie beschermde soorten;
 - Besluit verlenen ontheffing Wet Natuur Bescherming provincie Gelderland;
 - Stikstofonderzoek;
 - Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek;
 - Bezonningsstudie;
 - Aanmeldnotitie vormvrije MER beoordeling.

- C. Raadsinformatiebrief d.d. 21 juni 2022;
- D. CRK verslag inrichtingsplan buitenruimte d.d. 14 maart 2022;
- E. Samenvatting ontwerpateliers inrichtingsplan buitenruimte op 27-10-2021 en 02-12-2021.
- F. Verslag overleg WAC en Provascon

Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

- I. Raadsbesluit Gebiedsvisie Olympiahall e.o. d.d. 1 juli 2019 - 19.0200694;
- II. Raadsvoorstel Gebiedsvisie Olympiahall e.o. d.d. 1 juli 2019 - 19.0200679;
- III. Raadsbesluit en raadsvoorstel stedenbouwkundig plan d.d. juni 2021.

10. Rol van de raad

Kaderstelling en controlerend.

11. Fatale behandeltermijn

Niet van toepassing.

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling voor de beroepstermijn van 6 weken ter inzage gelegd. Degenen die een zienswijze hebben ingediend, kunnen na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit besluit gelden voor het indienen van een beroep de volgende voorwaarden:

1. de beroepsgronden moeten in het beroepschrift worden opgenomen;
2. het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en de beroepsgronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

Na de termijn van ter inzage legging treedt het bestemmingsplan in werking.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

J. de Wit

de burgemeester,

F. Vermeulen