

Zienswijzennota

Bestemmingsplan “Rooseveltweg 350”

November 2020
Gemeente Wageningen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen.....	3
1.2 Procedure bestemmingsplan "Rooseveltweg 350"	3
2. Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan	5
3. Conclusie en samenvatting aangebrachte wijzigingen	8
3.1 Conclusie	8
3.2 Samenvatting aangebrachte wijzigingen	8

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Sinds eind oktober 2018 is de nieuwe basisschool De Bijenkorf aan de Buurtseweg in gebruik. In deze basisschool zijn de oude Ireneschool en de Westerhofschool samengevoegd. De Bijenkorfschool is gerealiseerd op het terrein van de oude Westerhofschool aan de Buurtseweg 1, waardoor de locatie van de oude Ireneschool achterblijft. Voor dit terrein is een plan ontwikkeld voor 36 sociale huurwoningen, 12 grondgebonden woningen en 24 appartementen in een appartementengebouw. Het appartementengebouw, georiënteerd op de Rooseveltweg bestaat uit vier bouwlagen. De hoofdentree komt aan de noordzijde, aan de Gravinnestraat. De 12 grondgebonden woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak, evenwijdig aan de Westerhofseweg. De woningen worden in twee blokken van zes woningen gerealiseerd, waarbij per blok een subtiële variatie op de rooilijn wordt aangebracht. Onder het appartementengebouw wordt een parkeerkelder gerealiseerd en voor de grondgebonden woningen wordt aan de achterzijde van de woningen een eigen parkeerplaats gerealiseerd. Daarnaast worden er 25 parkeerplaatsen aan de zijde van de Gravinnestraat gerealiseerd.

In het kader van de wettelijk voorgeschreven procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen van donderdag 12 maart tot en met woensdag 22 april 2020 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Een zienswijze is tijdig ingediend, wanneer zij voor het einde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van de poststempel is daarbij bepalend. De termijn liep tot en met 22 april 2020. Beide zienswijzen zijn tijdig verzonden en binnen de termijn ontvangen, zodat deze uit dien hoofde ontvankelijk zijn.

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

1.2 Procedure bestemmingsplan “Rooseveltweg 350”

Zienswijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie in de Staatscourant en het Gemeenteblad, gedurende zes weken analoog ter inzage gelegen. Daarnaast heeft het bestemmingsplan gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze bij de gemeenteraad kunnen indienen. Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend.

Vaststelling van het bestemmingsplan

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Indien het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) wordt vastgesteld, dan kan hiertegen beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht. De mogelijkheid voor beroep staat ook open voor belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het bestemmingsplan. Als het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld staat de mogelijkheid van beroep ook open voor belanghebbenden voor zover het

wijzigingen in het bestemmingsplan betreft, waartoe bij de vaststelling van het bestemmingsplan is besloten. De vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en het Gemeentebblad. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken analoog ter inzage. Daarnaast ligt het vastgestelde bestemmingsplan ook gedurende deze termijn digitaal ter inzage op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het kan ook zo zijn dat de gemeenteraad besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Ook in dat geval kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

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

Zienswijze 1 (nummer 20.0905115, ontvangen 22 april 2020)

Betreft: tekort aan parkeerplaatsen, laadpalen elektrische auto's en woningen energieneutraal

Samenvatting

1. Indiener is van mening dat er te weinig parkeerplaatsen voor auto's worden gerealiseerd.
2. Door een nieuw parkeerverbod op het westelijke deel van de Gravinnestraat gaat parkeergelegenheid voor 12-13 auto's verloren. Indiener is van mening dat hierdoor de parkeerdruk toe gaat nemen.
3. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte door nieuwbouw van 40 parkeerplaatsen, terwijl het verkeersonderzoek van 2016 echter een parkeerbehoefte van 43 parkeerplaatsen geeft. Wanneer dan gebruik wordt gemaakt van de vrijstelling van 2 plaatsen, is er alsnog behoefte aan 41 parkeerplaatsen, in plaats van 40.
4. In het onderzoek is op één onderzochte datum in 2016 een gebruik van de westelijke Gravinnestraat door 8-9 auto's geconstateerd. Indiener is van mening dat het onderzoek verouderd is of dat het gebaseerd is op een rustige dag. Als bewoner van naastgelegen flat parkeert indiener de auto op de westelijke Gravinnestraat, maar constateert dat het er regelmatig geheel vol staat. Op basis daarvan komt indiener op een totale parkeerbehoefte van 54 parkeerplaatsen.
5. Het is naar mening van indiener onduidelijk of de 14 parkeerplaatsen onder het appartementengebouw voor anderen dan de bewoners te gebruiken zijn.
6. Indiener is van mening dat privé parkeerplaatsen inefficiënt zijn, hier is namelijk sprake van 12 plaatsen voor de bewoners van de grondgebonden woningen. Immers wanneer deze plaats niet gebruikt wordt door de bewoner, is deze niet beschikbaar voor anderen.
7. Indiener pleit dan ook voor het aanleggen van meer parkeerplaatsen dan wel afzien van het parkeerverbod op de westelijke Gravinnestraat en het openbaar beschikbaar stellen van de parkeerplaatsen onder het appartementengebouw.
8. In het plan is geen rekening gehouden met het plaatsen van laadpalen voor elektrische auto's. Naar de mening van indiener is dit ten onrechte, omdat er meer behoefte is aan laadcapaciteit. In de directe omgeving zijn ook geen laadpalen aanwezig. Indiener pleit er dan ook voor om twee parkeerplaatsen te voorzien van laadpalen.
9. Bij het aanleggen van laadpalen voor twee parkeerplaatsen komt er nog meer druk op de parkeergelegenheid. Daarom pleit indiener des te meer voor het aanleggen van meer parkeerplaatsen dan de voorgenomen 50.
10. Indiener is verbaasd dat de woningen enkel gasloos worden gerealiseerd. Om de klimaatverandering te stoppen, moet er nog veel gebeuren. Indiener vraagt dan ook om de nieuwe woningen energieneutraal dan wel energieleverend op te leveren in plaats van na de bouw.

Gemeentelijke reactie

1. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is het parkeerbeleid uit de Nota parkeernormen Wageningen 2015 toegepast. Uitgangspunt is dat elke ontwikkeling de parkeereis op het eigen perceel moet oplossen. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de

meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). In december 2018 is een nieuwe CROW publicatie voor parkeerkencijfers uitgegeven. Voor woningbouw zijn de kencijfers vrijwel gelijk gebleven. Uit het verkeersonderzoek, dat als bijlage 2 bij het bestemmingsplan is gevoegd, en paragraaf 2.3.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van maximaal 42 parkeerplaatsen. In totaal worden er 50 parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat er een overschot van 8 parkeerplaatsen is en voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

2. Indiener geeft aan dat er sprake is van het vervallen van 12-13 parkeerplaatsen. Dit zijn niet allemaal officiële parkeerplaatsen, omdat op piekmomenten ook gedeeltelijk op de stoep wordt geparkeerd. Dit is wettelijk gezien verboden. Met het parkeerverbod op de Gravinnestraat vervallen 7 officiële parkeerplaatsen. Zoals aangegeven, er worden in totaal 50 parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat er sprake is van een balans in het parkeren. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid voor autoparkeren.
3. In paragraaf 2.3.1 van bijlage 2.3.1 van het verkeersonderzoek van Bureau de Groot Volker is het volgende aangegeven: "De in totaal 36 sociale huurwoningen hebben een parkeervraag van in totaal 42 parkeerplaatsen. In bijlage 4 bij dit onderzoek is de berekening hiervan te vinden. Dit is conform de vastgestelde parkeernormen, als sprake is van dubbelgebruik van bewoners en bezoek. Indien een deel van de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk wordt gemaakt, is een nieuwe berekening nodig, waarin rekening wordt gehouden met de parkeervraag uit de omgeving. Dit is maatwerk met als doel het voorkomen van realisatie van parkeerplaatsen die niet nodig zijn." Wij volgen indiener dan ook niet in de zienswijze dat er 43 parkeerplaatsen nodig zijn.
4. In het kader van de totale ontwikkeling van zowel de nieuwbouw van De Bijenkorf aan de Buurtseweg en de achterblijvende locatie van de voormalige Ireneschool aan de Rooseveltweg is een breed verkeersonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is al ingegaan op de parkeersituatie, hetgeen in het bestemmingsplan Rooseveltweg 350 verder is uitgewerkt. Zoals onder punt 1 van de beantwoording van deze zienswijze is opgenomen is er een parkeerbehoefte van 42 parkeerplaatsen voor de nieuwe ontwikkeling van 36 sociale huurwoningen. De 7 parkeerplaatsen die komen te vervallen vanwege het parkeerverbod in de Gravinnestraat worden opgevangen op het nieuw te realiseren parkeerterrein aan de Gravinnestraat waardoor er sprake is van een balans in de parkeerbehoefte.
5. De parkeerplaatsen onder de appartementen zijn bestemd voor de bewoners van de appartementen. Het betreft dus geen openbaar gebied waar ook andere mensen dan de bewoners kunnen parkeren. De technische uitvoering hiervan wordt nader uitgewerkt door de Woningstichting. In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan zal dit worden verduidelijkt.
6. Enkel de parkeerplaatsen bij de grondgebonden woningen zijn parkeerplaatsen op particulier terrein en dus niet openbaar toegankelijk. Het is begrijpelijk dat indiener aangeeft dat niet-openbaar toegankelijke parkeerplaatsen inefficiënt zijn, zeker gelet op de parkeerdruk in de wijk. Dit komt deels door foutief parkeren, maar ook doordat er mogelijk een bepaalde dynamiek is in de wijk. Uit jurisprudentie blijkt dat bestaande parkeerdruk (een parkeertekort) niet opgelost *hoeft* te worden bij een ontwikkeling. De parkeerdruk mag in ieder geval niet verder toenemen. Voor de herontwikkeling van de Ireneschool worden, zoals eerder genoemd, 8 parkeerplaatsen meer gerealiseerd dan strikt nodig is voor de 36 woningen. Daarmee worden de 7 parkeerplaatsen die geschrapt worden aan de Gravinnestraat gecompenseerd.
7. Zoals onder punt 6 van de beantwoording van deze zienswijze is aangegeven is het niet redelijk om te verwachten dat een ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien in extra parkeergelegenheid om parkeerdruk elders op te lossen. Het parkeerverbod op de Gravinnestraat heeft het doel om aan de zijde van de uitrit van het parkeerterrein een goed uitzicht te verkrijgen. Het is dus de bedoeling om alleen aan die (zuid)zijde een parkeerverbod in te stellen op het wegvak tussen de Westerhofseweg en de Rooseveltweg. Het blijft dus mogelijk om aan de noordzijde van de Gravinnestraat langs het trottoir te parkeren.

8. Binnen Wageningen is er momenteel een redelijke dekking aan laadpalen. Bij aanvraag van een nieuwe laadpaal wordt beoordeeld of de aanvrager gebruik kan maken van een laadmogelijkheid in de buurt of dat er een extra laadpaalplek moet worden gerealiseerd. Dat kan in de toekomst wellicht op het nieuw aan te leggen parkeerterrein, maar op dit moment hebben wij nog geen aanleiding om over te gaan tot het aanleggen van één of meerdere laadpalen.
9. De stelling dat met de realisatie van een laadpaal de druk op de parkeergelegenheid wordt vergroot, wordt niet gedeeld. Als het aandeel elektrische auto's stijgt (en daarmee het aandeel 'benzine-auto's' daalt), verschuift daarmee de behoefte van 'normale' parkeerplaats naar een parkeerplek met een oplaadpaal. Zoals gesteld onder punt 8 van de beantwoording, is er nu geen aanleiding om een extra laadpaal te plaatsen. Mocht dat in de toekomst wel nodig zijn, dan wordt daarmee voorzien in een behoefte.
10. De gemeente Wageningen beschikt over een beleid inzake duurzaam bouwen. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over duurzaam bouwen. Een van de afspraken is dat de initiatiefnemer zich conformeert aan het duurzaam bouwen beleid, hetgeen betekent dat de woningen niet op het gasnetwerk worden aangesloten. Daarnaast is afgesproken dat de geschikte dakvlakken (hoogbouw en eengezinswoningen, rekening houdend met oriëntatie en schaduw) maximaal worden vol gelegd met zonnepanelen, waarbij het maximaal te plaatsen aantal panelen per woning overeenkomt met het gemiddeld verbruik van een huishouden. Overigens is er inmiddels ook een wettelijke verplichting om gasloos te bouwen.

Conclusie

De zienswijze is aanleiding om het vast te stellen bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- In paragraaf 2.3.3.3 (parkeren en uitrit) wordt duidelijk aangegeven dat de parkeerplaatsen onder de appartementen geen openbaar gebied is.

Zienswijze 2 (nummer 20.0905116, ontvangen 24 maart 2020)

Betreft: aandacht voor groen.

Samenvatting

Midden op het verlaten schoolplein staan verschillende bomen, waaronder een heel mooie boom die in het voorjaar prachtig bloeit. Indiener wil graag weten wat met deze boom gebeurt. Daarnaast is indiener van mening dat er een mooi stukje groen verdwijnt in de wijk.

Gemeentelijke reactie

Het mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling kan met zich meebrengen dat bestaande groenstructuren verdwijnen. Zo ook in dit geval. Een aantal bestaande bomen wordt gehandhaafd, de specifieke boom die indiener bedoelt, moet helaas worden gekapt. In het kader van de procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet er nog een inrichtingsplan worden opgesteld. Dit inrichtingsplan moet in samenspraak met de omgeving worden opgesteld. Met indiener van deze zienswijze is afgesproken dat zij een rol krijgt bij het opstellen van het inrichtingsplan.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Conclusie en samenvatting aangebrachte wijzigingen

3.1 Conclusie

Wij hebben de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indieners van de zienswijzen afgewogen. Met inachtneming van de ingediende zienswijzen wordt hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Daarnaast wordt in paragraaf 3.1 (rijksbeleid) de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking als ambtshalve wijziging aangepast. De wijzigingen zijn te vinden in het overzicht onder paragraaf 3.2 van deze nota.

Met deze aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn wij van mening dat er sprake is van een passende invulling van het perceel Rooseveltweg 350. Wij zijn dan ook van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Er kan daarom niet worden geconcludeerd dat de belangen van de indieners van de zienswijzen dermate geschonden worden door het vaststellen van dit bestemmingsplan.

3.2 Samenvatting aangebrachte wijzigingen

In deze paragraaf worden de wijzigingen genoemd die worden doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan, behalve de wijzigingen van ondergeschikte aard, zoals typefouten. De wijzigingen betreffen alleen de toelichting van het bestemmingsplan. Conform vaste jurisprudentie maakt de toelichting geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, immers alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De aard en omvang van het bestemmingsplan verandert niet, zodat er geen sprake kan zijn van een gewijzigde vaststelling, tenzij de gemeenteraad de regels of de verbeelding wil wijzigen.

Aanleiding	Waar	Wijziging
	Bestemmingsplan toelichting	
Zienswijze 1	Paragraaf 2.3.3.3 (parkeren en uitrit)	Toegevoegd wordt dat de parkeerplaatsen onder het appartementengebouw niet openbaar toegankelijk zijn
Ambtshalve wijziging	Paragraaf 3.1 (rijksbeleid)	De tekst onder Ladder voor duurzame verstedelijking wordt gewijzigd conform de bijlage Ladder voor duurzame verstedelijking.
Ambtshalve wijziging	Paragraaf 3.2 (provinciaal beleid)	De provincie heeft haar provinciaal beleid geactualiseerd. Daarom is de tekst onder deze paragraaf eveneens geactualiseerd.
Ambtshalve wijziging	Paragraaf 3.3 (gemeentelijk beleid)	Aan deze paragraaf wordt het beleid kamergewijze verhuur toegevoegd met de volgende tekst: Beleidsregels "Kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2019" Wageningen is een studentenstad met groeiende studentenaantallen. Bij de behandeling van de Structuurvisie heeft de gemeenteraad besloten dat kamergewijze verhuur op kleinschalige wijze mogelijk moet zijn binnen de gehele gemeente Wageningen. Kamergewijze verhuur door particulieren voegt meer diversiteit toe aan het aanbod van studentenhuysvesting in Wageningen. Voor de student ontstaat hierdoor meer keuzevrijheid. Op 10

		<p>september 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders de beleidsregels "Kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2019" vastgesteld. Deze beleidsregels zijn planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan "Kamergewijze verhuur – update" dat op 7 december 2019 in werking is getreden.</p> <p>Kort samengevat kent het gemeentelijk beleid drie varianten van kamergewijze verhuur:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kamergewijze verhuur met 'hospita'. Het gaat hier om verhuur van maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer in een woning of appartement (met een woonbestemming) door de eigenaar (die daar tevens woonachtig is). Ook wanneer een woning of appartement (met een woonbestemming) wordt gehuurd van een toegelaten instelling, kan de hoofdhuurder (die daar eveneens woonachtig is) maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer verhuren; 2. Kamergewijze verhuur boven winkels, horeca, kantoren of andere niet woonbestemmingen. Dit betreft één pand waar op de begane grond een niet-wonen bestemming is gevestigd en op de bovenliggende verdiepingen (al dan niet bedrijfsmatig) kamers worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Het gaat dus niet om een complex met meerdere panden/woningen. 3. Kamergewijze verhuur in woningen, appartementen, kantoren of detailhandel / horeca. Dit betreft met name wanneer een pand volledig in gebruik genomen wordt voor kamergewijze verhuur. Voorwaarde blijft dat een kamer aan maximaal één persoon wordt verhuurd. <p><i>Doorwerking plangebied</i> De beleidsregels zijn van toepassing voor kleinschalige locaties en niet voor nieuwbouw van grootschalige locaties ten behoeve van studentenhuysvesting of wooneenheden voor andere doelgroepen. In de beleidsregels is bijzondere aandacht voor het voorkomen van onevenredig negatieve effecten op de leefbaarheid. Voorkomen moet worden dat op grootschalig niveau en geconcentreerd kamergewijze verhuur gaat plaatsvinden. Om de toenemende vraag naar studentenhuysvesting te ondervangen, zonder dergelijke effecten, worden de beleidsregels "Kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2019" ook van toepassing verklaard op dit bestemmingsplan.</p>
--	--	---