



Raadsbesluit

Agendanummer : 6
Afdeling : Ruimte
Registratienummer : 12.0206716

Onderwerp:
Kaders project Nobelweg 52 (voorheen Nobelmavo/Pantarijn)

De raad van de gemeente Wageningen;

gelezen:

- het voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de raad van 15 mei 2012;

Besluit



1. Vast te stellen dat een herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Nobelweg 52 ten behoeve van studentenhuisvesting met bijbehorende gebouwen en parkeervoorzieningen mag worden voorbereid.
2. De hieronder vermelde kaders voor het project Nobelweg 52 vast te stellen:
 - a. Onderdeel van het complex studentenhuisvesting betreft een gebouw in 6 lagen, voorzien van een trapeziumvormige footprint, c.q. een daarop afgestemde situatie, te realiseren op de zuidwesthoek van de locatie; voortzetting met een eveneens 6 lagen hoog gebouwdeel is mogelijk langs de Dolderstraat, mits door een tussenlid als afzonderlijk gebouwdeel herkenbaar.
 - b. Grondgebonden woningen mogen worden gebouwd rond een parkeerhof. De woningen moeten georiënteerd worden op de omringende wegen en mogen voor kamergewijze verhuur ten behoeve van studentenhuisvesting worden gebruikt. Het aantal studentenkamers per woning mag niet meer bedragen dan 5.
 - c. Het aantal kamers voor studentenhuysvesting mag in totaal niet meer bedragen dan 150.
 - d. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend op basis van de geldende parkeernormen. De parkeerplaatsen moeten worden ingericht op de locatie en in de directe omgeving voor zover dat op grond van het gemiddeld bestaande gebruik nader door de gemeente wordt bepaald.
 - e. Het profiel van de wegen rond de locatie moet geschikt en doelmatig zijn als veilige toegang van en naar de parkeerplaatsen.
 - f. Bij de ontwikkeling dient voldaan te worden aan de eisen die gesteld worden vanuit het aspect duurzame gebiedsontwikkeling DuGO), een en ander conform de bepalingen in het anterieur contract.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 juni 2012

de voorzitter,

nummer
blad

2/2

de griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'E' followed by a horizontal line and a small upward stroke.



Raadsvoorstel

Wageningen, 15 juni 2012

Raadsvergadering : 25 juni 2012
Agendanummer : 6
Afdeling : Ruimte
Registratienummer : 12.0206397
Portefeuillehouder : M.C. Uitdehaag

Onderwerp:
Kaders project Nobelweg 52 (voorheen Nobelmavo/ Pantarijn)

Beslispunten



1. Vast te stellen dat een herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Nobelweg 52 ten behoeve van studentenhuisvesting met bijbehorende gebouwen en parkeervoorzieningen mag worden voorbereid.
2. De hieronder vermelde kaders voor het project Nobelweg 52 vast te stellen:
 - a. Onderdeel van het complex studentenhuisvesting betreft een gebouw in 6 lagen, voorzien van een trapeziumvormige footprint, c.q. een daarop afgestemde situatie, te realiseren op de zuidwesthoek van de locatie; voortzetting met een eveneens 6 lagen hoog gebouwdeel is mogelijk langs de Dolderstraat, mits door een tussenlid als afzonderlijk gebouwdeel herkenbaar.
 - b. Grondgebonden woningen mogen worden gebouwd rond een parkeerhof. De woningen moeten georiënteerd worden op de omringende wegen en mogen voor kamergewijze verhuur ten behoeve van studentenhuisvesting worden gebruikt. Het aantal studentenkamers per woning mag niet meer bedragen dan 5.
 - c. Het aantal kamers voor studentenhuysvesting mag in totaal niet meer bedragen dan 150.
 - d. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend op basis van de geldende parkeernormen. De parkeerplaatsen moeten worden ingericht op de locatie en in de directe omgeving voor zover dat op grond van het gemiddeld bestaande gebruik nader door de gemeente wordt bepaald.
 - e. Het profiel van de wegen rond de locatie moet geschikt en doelmatig zijn als veilige toegang van en naar de parkeerplaatsen.
 - f. Bij de ontwikkeling dient voldaan te worden aan de eisen die gesteld worden vanuit het aspect duurzame gebiedsontwikkeling DuGO), een en ander conform de bepalingen in het anterieur contract.

1. Samenvatting

Op 3 februari 2009 is bouwvergunning verleend voor een appartementengebouw (30 woningen) en 6 grondgebonden woningen op het perceel van de voormalige Nobelmavo/Pantarijn. Overeenkomstig dat plan zijn de planologische mogelijkheden voor deze locatie vastgelegd in het inmiddels geldende bestemmingsplan 'Wageningen'. Als gevolg van de situatie op de woningmarkt heeft Klaassen Vastgoedontwikkeling B.V. (verder: KVO) afgezien van het vergunde woningbouwprogramma en gezocht naar een mogelijk andere invulling van de locatie. De gemeente heeft de locatie in 2011 aan KVO verkocht.

Op 27 juni 2011 heeft uw raad op basis van de 'Notitie Studentenhuisvesting' een voorkeursscenario vastgesteld. In de notitie zelf, die niet door uw raad is vastgesteld staan een aantal locaties, waaronder deze, genoemd die mogelijk geschikt zijn voor studentenhuisvesting. Voor KVO is dit aanleiding geweest om in overleg met Idealis een ontwikkelplan voor 148 studentenkamers op te stellen. Bij brief van 3 februari 2012 (bijlage A) hebben wij u hiervan op de hoogte gesteld. Inmiddels is een anterieur contract (AC1) tussen gemeente en KVO getekend en is het ontvangen plan (bijlage B) tijdens een inloopbijeenkomst voorgelegd aan omwonenden en belanghebbenden.

2. Aanleiding

Het ontwikkelplan voor 148 studentenkamers, deels in een verzamelgebouw en deels in 16 grondgebonden woningen, past vanwege zowel het gebruik als de verkaveling niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet worden gewijzigd om het ontwikkelplan mogelijk te maken. Vanwege de voorgeschiedenis met betrekking tot drie locaties aan het kruispunt Nobelweg/ Dolderstraat wordt u gevraagd om nieuwe kaders vast te stellen. Uit enkele reacties van omwonenden (bijlage C) is gebleken dat er bezwaren zijn tegen het toevoegen van opnieuw een complex studentenhuisvesting in dit deel van Wageningen naast bestaande complexen aan het Asserpark en de Nobelweg en tegen het forse aantal kamers.

Naast de keuze voor studentenhuisvesting wordt uw raad gevraagd om zich uit te spreken over de verkaveling, bouwvorm, het aantal studentenkamers in relatie tot de fysieke omgeving en de leef- en woonkwaliteit rondom deze locatie. Met het oog daarop is het nodig kaders te stellen.

3. Doelstelling en gewenst resultaat

Het realiseren van dit studentencomplex draagt om het tekort aan studentenkamers in Wageningen op te lossen.

4. Mogelijke oplossingen

1. Niet meewerken aan herziening van het bestemmingsplan. Dit betekent dat op deze plek een appartementengebouw en 6 grondgebonden woningen kunnen worden gebouwd. Gelet op de huidige woningmarkt en het overschot aan appartementen is de verwachting dat op de locatie waarschijnlijk lang onbebouwd blijft;
2. Meewerken aan herziening van een plan voor grondgebonden woningen. Ook in dat geval zal, gelet op de regionale afspraken van het Kwalitatief Woningbouw Programma 3 van de provincie, realisatie lang achterwege blijven. Bovendien sluit een dergelijk plan niet aan bij de stedenbouwkundige argumenten die de basis hebben gevormd voor de samenhang van plannen rond het kruispunt.
3. Meewerken aan herziening van het bestemmingsplan waarbij het ontvangen ontwikkelplan als uitgangspunt van de herontwikkeling van de locatie zal gelden. Kaders kunnen daarbij bijdragen aan een goede stedenbouwkundige invulling van het gebied en kunnen een substantiële vermindering van de woon- en leefkwaliteit voorkomen.

5. Voorkeursoplossing en argumentatie

De voorkeursoplossing is oplossing 3. Hiervoor zijn er de volgende argumenten:

1. de behoefte aan studentenwoningen nog steeds aanwezig; het convenant en de samenwerking met Idealis biedt perspectief voor realisatie op korte termijn;
2. in de 'Notitie Studentenhuisvesting' d.d. juni 2011 is deze locatie opgenomen als een mogelijke locatie voor studentenhuisvesting;
3. in de overeenkomst die wij in juni 2011 met KVO hebben gesloten over de levering van de gronden is aangegeven dat bij het zoeken naar oplossingen voor de stagnerende afzet van woningen studentenhuisvesting een mogelijkheid oplossing is.

6. Draagvlak en advies

Als onderdeel van de voorbereiding op de advisering over de te stellen kaders is op 18 april 2012 voor omwonenden een inloopbijeenkomst georganiseerd alwaar het ontwikkelplan is gepresenteerd. De reacties naar aanleiding daarvan zijn opgenomen in bijlage C. De onderdelen van de reacties die niet direct betrekking hebben op het ontwikkelplan onder andere verkeersaspecten zijn in de ambtelijke organisatie uitgezet.

Naast enkelen die zodanig tevreden waren dat partijen meteen met de realisatie een aanvang mochten nemen zijn er op de bijeenkomst ook enkele kritische opmerkingen en bezwaren geuit. Deze zijn samengevat: 1. studentenhuisvesting, 2. hogere bebouwing, 3. grondgebonden woningen, 4. parkeren, toegankelijkheid en verkeersveiligheid en 5. diversen. Voor een deel wordt daarbij verwezen naar de betreffende reactie.

1. Studentenhuisvesting

In een reactie (13) wordt opgemerkt dat met de realisatie van circa 150 studentenkamers op deze locatie het aantal studenten in de wijk zodanig groot wordt dat er in de wijk een scheve verhouding ontstaat tussen het aantal vaste bewoners in diverse vormen van gezinsbewoning en tijdelijke bewoners (studenten). Wij stellen vast dat samen met de bestaande complexen Asserpark en Nobelweg er in de wijk Bovenbuurt voorzien is in de huisvesting van circa 575 studenten. Dat is 20% van het totaal aantal bewoners in de wijk op 1 januari 2012. Dit percentage achten wij niet zodanig hoog dat van een ongewenst grote scheve verhouding sprake is. Wij onderschrijven dat studenten een ander levenspatroon hebben dan een gemiddelde huishouding, maar op grond van ervaringen en ook op basis van de gepresenteerde indeling van de bebouwing is het aannemelijk dat dit niet per definitie tot overlast en onrust leidt. Overigens noemen anderen het toevoegen van nieuwe studentenhuisvesting in het geheel niet bezwaarlijk of ambiëren dit zelfs.

In reacties (3 en 4) wordt op basis van de eerste schetsen vastgesteld dat er meer studenten zullen uitkijken op het appartementencomplex De Robijn dan er sprake was van bewoners van het oorspronkelijke appartementengebouw. Dit zou de privacy schaden en leiden tot waardevermindering (planschade). Het lijkt er Inderdaad op dat er meer raamoppervlak ontstaat langs de Nobelweg, maar het aantal bewoners achter deze gevels zal niet veel afwijken. Volgens de huidige plannen gaat het om $3 \times 6 = 18$ kamers/studenten, terwijl in het oorspronkelijk plan aan deze gevel $2 \times 6 = 12$ woningen grensden, met gemiddeld meer dan 1 bewoner. Gezamenlijk ging het daarbij om 24 kamers, waarbij per verdieping bovendien 1 balkon aanwezig was. Vanwege de situering is er geen reden om in dit verband het blok grondgebonden woningen in de vergelijking te betrekken. Hoewel er naar ons oordeel geen sprake is van een onevenredige vermindering van privacy, zal de ontwikkelaar gevraagd worden om bij de nadere uitwerking kritisch naar dit aspect te kijken door met behoud van de architectonische en gebruikskwaliteit tot een andere plaats van de ramen te komen. De constatering dat de woningdruk c.q. woondruk op de locatie toeneemt ten opzichte van het vorige plan is juist.

2. Hogere bebouwing

Het plan voor hogere bebouwing op de hoek van de Nobelweg en de Dolderstraat is ontleend aan de besluitvorming over het stedenbouwkundig concept (2005) voor drie locaties aan de kruising Nobelweg/Dolderstraat. Op elk van deze locaties zou een appartementengebouw in 6 lagen gerealiseerd worden, met een trapeziumvormige footprint, waarbij aanvullend op de locaties van de Nobelmavo een blok grondgebonden woningen langs de Oude Bennekomseweg werd gedacht. De drie hogere gebouwen vormen gezamenlijk een entiteit in de Bovenbuurt. Het is vanuit dit concept aanvaardbaar en gewenst om op het zuidwestelijk deel van de locatie het hogere gebouw voor studentenhuisvesting op de hoek van beide straten, te situeren en hiervoor eveneens 6 lagen toe te staan. Hoewel de footprint niet de oorspronkelijk gedachte trapeziumvorm heeft, houdt door de verdraaiing ten opzichte van de weg als van de Nobelweg het gebouw nadrukkelijk een relatie met de twee reeds gerealiseerde appartementengebouwen. Voortzetting van de hogere bebouwing langs de Dolderstraat is mogelijk, mits in de architectonische vormgeving door bijvoorbeeld een tussenlid wordt voorkomen dat dit leidt tot een plaatselijk te massale, horizontaal gelede straatwand. Uit de reacties van omwonenden (o.a. reactie 7) blijkt dat een aantal personen de hoogte van het gebouw niet wenst en niet passend vindt in deze buurt. In 2005 is in de raad evenwel naar aanleiding van de zelfde argumenten een uitgebreide discussie gevoerd die uiteindelijk tot de acceptatie van de zes lagen heeft geleid. Een andere hoogte zal de stedenbouwkundig gewenste onderlinge samenhang van de drie hogere gebouwen teniet doen.

3. Grondgebonden woningen

Het ontwikkelplan omvat behalve de hogere bebouwing 4 blokken grondgebonden woningen rond een centrale parkeerplaats. De bebouwingsdichtheid is ten opzichte van het eerder plan

met enkel zes grondgebonden woningen langs de Oude Bennekomseweg groter, doch op zichzelf is deze verkaveling uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en past binnen de structuur van de buurt. In relatie tot die omgeving is het acceptabel de woningen af te dekken met een kap, met dien verstande dat voor het blok aan de Nobelweg vanuit dat uitgangspunt de toevoeging van plat afgedekte dakopbouwen meer in de rede ligt. Met het oog op een kwalitatief goed en veilig woonklimaat dient het aantal parkeerplaatsen dat aan het complex wordt toegerekend voldoende te zijn en goed en veilig bereikbaar. Zie onder 'parkeren'.

In reactie 2 is de laagbouw gerelateerd aan de visie "toekomstbestendig bouwen". Dit behoeft enige nuance. De 16 woningen zijn bedoeld voor kamergewijze verhuur, maar zijn door de gekozen indeling van de woning geschikt om zonder grootschalige aanpassingen op termijn ook geschikt te kunnen zijn voor andere vormen van bewoning. Als dit aan de orde zou komen, zal het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd en zal naar de dan geldende normen voor het nieuwe gebruik de parkeerbehoefte moeten worden doorgerekend en bepaald. Niet voor elke vorm van bewoning zal op de locatie volstaan kunnen worden met het aantal parkeerplaatsen dat voor het complex studentenhuysvesting is vereist en daaraan is toegerekend.

4. Parkeren, toegankelijkheid en verkeersveiligheid

Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn op eigen terrein en/ of aan het complex te kunnen worden toegerekend. Normen voor het aantal parkeerplaatsen per studentenkamer (0,2) zijn opgenomen in de 'Parkeernormen Wageningen' (april 2008) en afgeleid van de landelijke richtlijnen. Deze normen zijn leidend voor de berekening van het benodigde aantal. In diverse reacties is naar voren gebracht dat de norm als te laag wordt verondersteld, met als gevolg dat de parkeerdruk in het gebied zal toenemen en door zoekverkeer de verkeersveiligheid in negatieve zin wordt beïnvloed. Wij zijn van echter van mening dat de gehanteerde norm reëel is op basis van onze ervaringen elders in Wageningen ten aanzien van het autobezit en -gebruik en de parkeerbehoefte voor bezoekers. Er is daarom geen aanleiding om van de vastgestelde normen af te wijken.

In het ontwikkelplan zijn onvoldoende parkeerplaatsen voorzien om aan de norm te voldoen. In de directe omgeving zijn langs de openbare weg parkeerplaatsen aanwezig die voorheen -in ieder geval gedeeltelijk- waren toegerekend aan de gebruikers/bezoekers van de Nobelmavo en mogelijk -in de buitenschoolse uren- mede gebruikt werden door anderen. Op basis van onderzoek zal worden vastgesteld hoeveel van deze parkeerplaatsen kunnen worden toegerekend aan het studentencomplex. Het totaal van deze parkeerplaatsen en de op de locatie aanwezige parkeerplaatsen moet ten minste gelijk zijn aan het op basis van de normen berekende aantal.

In verband met de verkeersveiligheid is het gewenst dat gebruikers van de parkeerplaatsen op het binnenterrein op een adequate en veilige wijze het parkeerterrein kunnen bereiken en verlaten. In de reacties (6 en 10) is erop gewezen dat de wegen rond de locatie en dan met name aan de noordzijde, smal zijn en aanleiding kunnen vormen voor gevaarlijke situatie, zeker ook in samenhang met de aanwezigheid van de basisschool tegenover de locatie. Voorstellen hoe dit op te lossen -zoals het verschuiven van een bouwblok- zijn daarbij gedaan.

Als kader voor de ontwikkeling van het complex studentenhuysvesting is daarom gesteld dat de inrichting van de locatie in relatie tot haar omgeving zodanig wordt vormgegeven dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en het bereiken of verlaten daarvan niet bij voorbaat leidt tot verkeersonveilige situaties. In dit verband is ook het relatief grote aantal fietsers genoemd dat thans gebruik maakt van de aangrenzende wegen, met name de Nobelweg. Dit zou nu al leiden tot een verkeersonveilige situatie op het kruispunt Nobelweg/ Dolderstraat. Naar onze mening wordt deze indruk niet door feiten gestaafd. Wij zien hierom geen aanleiding om te veronderstellen dat de toename met hoofdzakelijk fietsende studenten de veronderstelde verkeersonveiligheid verder in negatieve zin zal beïnvloeden.

5. Divers

In reactie 12 wordt gevraagd om rekening te houden met de afspraken die enkele jaren geleden gemaakt zijn met de Jozefschool. Wij zijn van mening dat het ontwikkelplan niet zal leiden tot aantasting van de gemaakte afspraken. De nieuwe groenvoorziening (er zijn extra bomen toegezegd) doen wij conform de afspraak gestand nadat de nieuwbouw is gerealiseerd. Een en

ander is in de exploitatie verwerkt. Deze bomen leiden tot een voorzetting van het wegprofiel van de Dolderstraat tussen Oude Bennekomseweg en Diedenweg, een en ander als compensatie van de kap van bomen op de locatie van appartementengebouw De Robijn.

Zowel Idealis als Klaassen Vastgoedontwikkeling B.V. kunnen zich vinden in de voorgestelde kaders voor deze locatie.

7. Financiën

Gemeente en KVO zijn in een getekende anterieur contract fase 1 (AC1) overeengekomen dat KVO de gemeentelijke plankosten vergoedt die verband houden met de voorbereiding en de uitvoering van de planologische procedure ten behoeve van het plan voor studentenhuisvesting. De kosten van het opstellen maken deel uit van dit plankostenverhaal.

8. Uitvoering/Communicatie

De kaders worden gehanteerd bij de voorbereiding van de wijziging van de bestemmingsplan en worden toegestuurd aan KVO en Idealis. De omwonenden die hebben gereageerd naar aanleiding van de informatiebijeenkomst worden op de hoogte worden gesteld van het raadsbesluit. Bij een positief besluit op 2 juli 2012, zal volgens planning het ontwerp bestemmingsplan eind november ter inzage worden gelegd en wordt het bestemmingsplan in april 2013 ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

Bijlage A – Raadsinformatie brief (12.0100630 d.d. 3 februari 2012)

Bijlage B – Impressie ontwikkelplan (Klaassen Groep, april 2012)

Bijlage C - Overzicht van reacties van omwonenden naar aanleiding van presentatie ontwikkelplan op 18 april 2012

10. Rol van de raad

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft de raad de bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen. In de gemeente wordt de regel gehanteerd dat bij de wijziging van een bestemmingsplan de raad vooraf de kaders vaststelt.

11. Fatale behandeltermijn

Behandeling in de raad van 2 juli voorkomt dat de vaststelling van de kaders pas met een vertraging van bijna 3 maanden (24 september 2012 of later) kan plaatsvinden en dat deze vertraging er ook toe leidt dat de behandeling van een voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan vóór de zomervakantie van 2013 twijfelachtig wordt.

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Tegen dit besluit van de raad is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

M.J.F. Verstappen

de burgemeester,

G.J.M. van Rumund