



Raadsvoorstel

Wageningen, 11 april 2013

Raadsvergadering : 22 april 2013
Agendanummer : 9
Afdeling : Ruimte
Registratienummer : 13.0202940
Portefeuillehouder : M.C. Uitdehaag

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan 'Nobelweg 52'

Beslispunten



1. Conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Nobelweg 52' d.d. februari 2013 de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Nobelweg 52, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0289.0026Nobelweg52-VSG1 met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'Nobelweg 52' vast te stellen.

1. Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Nobelweg 52' maakt de realisatie van een complex voor studentenhuisvesting met maximaal 70 studentenwoningen en 16 grondgebonden woningen met maximaal 5 studentenkamers per woning mogelijk. De bebouwing is gesitueerd rond een centrale parkeerplaats. Het complex voor studentenhuisvesting bestaat uit 6 lagen met een maximale hoogte van 20 meter en is gesitueerd op de hoek van de Nobelweg en de Dolderstraat. De grondgebonden woningen bestaan uit 2 lagen met een kap, met een maximale nokhoogte van 12 meter. De woningen zijn verdeeld in vier blokken, één aan de Nobelweg, één aan de Einthovenstraat en twee blokken aan de Oude Bennekomseweg. Wij hebben de procedure voor het bestemmingsplan gestart met het ter inzage leggen van het plan voor een ieder gedurende 6 weken (van 13 december 2012 t/m 23 januari 2013). Tijdens deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Nobelweg 52' d.d. februari 2013 zijn de zienswijzen weerlegd.

Om tot een onherroepelijk bestemmingsplan te komen moet het bestemmingsplan door u worden vastgesteld. Omdat in een anterieure overeenkomst afspraken zijn vastgelegd die betrekking hebben op het verhaal van gemeentelijke kosten, hoeft niet tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening dient u daarover expliciet te besluiten.

2. Aanleiding

In het recente verleden was op het perceel aan de Nobelweg 52 de Nobelmavo/ Pantarijn gesitueerd. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt waardoor het terrein beschikbaar is gekomen voor woningbouw. In 2009 is bouwvergunning verleend voor een appartementengebouw (30 woningen verdeeld over zes bouwlagen) en zes grondgebonden woningen op het perceel. 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. afgezien van het vergunde woningbouwprogramma en gezocht naar een mogelijk andere invulling van de locatie. In de 'Notitie Studentenhuisvesting' staan een aantal locaties genoemd, waaronder Nobelweg 52, die mogelijk geschikt zijn voor studentenhuisvesting. Op basis hiervan heeft Klaassen Vastgoedontwikkeling B.V. een ontwikkelplan voor de locatie opgesteld voor 148 studentenwooneenheden. Het realiseren van de studentenwooneenheden draagt er aan bij om het tekort aan studentenkamers in Wageningen op te lossen. Op 25 juni 2012 heeft u de kaders voor het project Nobelweg 52 vastgesteld om als leidraad te gebruiken bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Deze kadernota vormt de onderlegger voor het voorliggende bestemmingsplan.

3. Doelstelling en gewenst resultaat

Met het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat het planologisch kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Mogelijke oplossingen

Er zijn twee oplossingen: wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan 'Nobelweg 52'.

5. Voorkeursoplossing en argumentatie

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan is de uitwerking van de randvoorwaarden, zoals vastgesteld in de kadernota.

6. Draagvlak en advies

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het waterschap. De reactie van het waterschap is dat zij gezien de aard van het project geen belang hebben. Het vooroverleg heeft dan ook niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Op 17 december 2012 heeft een informatieavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond is het bestemmingsplan gepresenteerd aan omwonenden en andere belangstellenden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode van 13 december 2012 tot en met 23 januari 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Nobelweg 52' d.d. februari 2013 zijn de zienswijzen samengevat en weerlegd.

Minimacheck

De minimacheck is niet van toepassing.

7. Financiën

Tegelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan moet op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan worden vastgesteld indien het verhaal van kosten niet anderszins is verzekerd. In dit geval zijn in de anterieure overeenkomst (AC2)afspraken vastgelegd met betrekking tot het verhaal van gemeentelijke kosten. Dit betekent dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

8. Uitvoering/Communicatie

Nadat het bestemmingsplan door u is vastgesteld, wordt het plan voor de beroepstermijn 6 weken ter inzage gelegd. De ter inzagelegging wordt gepubliceerd in de Staatscourant, De Stad Wageningen en op www.wageningen.nl. Daarnaast worden degenen die een zienswijze hebben ingediend schriftelijk op de hoogte gebracht.

9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

Inhoudelijke bijlagen:

1. Bijlage 1. Bestemmingsplan 'Nobelweg 52';
2. Bijlage 2. Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Nobelweg 52 d.d. februari 2013.

Voorafgaande relevante besluitvorming:

3. Bijlage 3. Kaders project Nobelweg 52 (raadsbesluit 25 juni 2012)

10. Rol van de raad

Kaderstellend

11. Fatale behandeltermijn

Niet van toepassing

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Tegen het besluit van de raad tot het vaststellen van het bestemmingsplan en het besluit geen exploitatieplan vast te stellen staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht. De mogelijkheid voor beroep staat ook open voor belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het bestemmingsplan en tegen het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen.

Het bestemmingsplan betreft een project waarop afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Daarom moeten de beroepsgronden in het beroepsschrift worden opgenomen en kunnen de beroepsgronden na afloop van e beroepstermijn niet meer worden aangevuld. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moet, indien afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet, zoals in dit geval, op een besluit van toepassing is, dit in het besluit genoemd worden. Om deze reden is in het raadsbesluit hierover een overweging opgenomen.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

M.J.F. Verstappen

de burgemeester,

G.J.M. van Rumund



Raadsbesluit

Agendanummer : 9
Afdeling : BS
Registratienummer : 13.0202998

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan 'Nobelweg 52'

De raad van de gemeente Wageningen;

gelezen:

- het voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de raad van 12 maart 2013;

overwegende dat:

het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en kunnen de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld;

gelet op:

- artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit



1. Conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Nobelweg 52'd.d. februari 2013 de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Nobelweg 52', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0289.0026Nobelweg52-VSG1 met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'Nobelweg 52' vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 april 2013

de voorzitter,

de griffier,

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

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan "Nobelweg 52"

Februari 2013
Gemeente Wageningen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Procedure bestemmingsplan "Nobelweg 52"	3
2	Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan	4
3	Ambtshalve aanpassingen	8
4	Wijzigingen	8

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Nobelweg 52" maakt de realisatie van een complex voor studentenhuisvesting met maximaal 70 studentenwoningen en 16 grondgebonden woningen met maximaal 5 studentenkamers per woning mogelijk. De bebouwing is gesitueerd rond een centrale parkeerplaats. Het complex voor studentenhuisvesting bestaat uit 6 lagen met een maximale hoogte van 20 meter en is gesitueerd op de hoek van de Nobelweg en de Dolderstraat. De grondgebonden woningen bestaan uit 2 lagen met een kap, met een maximale nokhoogte van 12 meter. De woningen zijn verdeeld in vier blokken, één aan de Nobelweg, één aan de Einthovenstraat en twee blokken aan de Oude Bennekomseweg.

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 13 december 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen.

Om een ieder over de voorgenomen ontwikkelingen te informeren is tijdens de terinzagelegging op 17 december 2012 een informatieavond gehouden. Tijdens deze bijeenkomst is het plan gepresenteerd aan omwonenden en andere belanghebbenden. Ook is de gelegenheid geboden te reageren op het plan.

Voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit van de voorbereiding ten behoeve van het opstellen van het vast te stellen bestemmingsplan. De nota bestaat uit vier hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 een overzicht van de ingekomen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Per zienswijze wordt aangegeven of deze gegrond, gedeeltelijk gegrond of ongegrond is. Hoofdstuk 3 en 4 gaan respectievelijk in op de ambtshalve wijzigingen en de wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd.

1.2 Procedure bestemmingsplan "Nobelweg 52"

- Zienswijzenronde. Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie op de website van de gemeente Wageningen, in de Staatscourant en op de gemeentelijke informatiepagina van De Stad Wageningen gedurende zes weken analoog ter visie gelegen. Daarnaast heeft het bestemmingsplan gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de raad kunnen indienen.
- Vaststelling. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan kan hiertegen direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De vaststelling wordt bekendgemaakt op de website van de gemeente Wageningen, in de Staatscourant en op de gemeentelijke informatiepagina van De Stad Wageningen. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken analoog ter visie. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt ook gedurende deze termijn digitaal ter visie op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2 Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Nobelweg 52" zijn drie zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en van een motivatie voorzien. De zienswijzen zijn ontvankelijk. In deze paragraaf wordt elke afzonderlijke zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. Per zienswijze is in de conclusie aangegeven of er al dan niet wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan zijn aangebracht.

2.1 Rienette Gravemaker, namens bewonerscommissie bovenbuurt laagbouw, Einthovenstraat 29, 6706 JB Wageningen

Samenvatting

- a. Opvallend is dat zowel bij het parkeeronderzoek als bij de paragraaf over verkeer en parkeren er geen rekening is gehouden met de Einthovenstraat.
- b. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat het verkeer in het plangebied wordt ontsloten op de Einthovenstraat. Vervolgens wordt vermeld dat de eventuele extra verkeersbewegingen passen binnen de verkeersfunctie van de Oude Bennekomseweg, Dolderstraat en Nobelweg. Nergens wordt ingegaan op de vraag of de eventuele extra verkeersbewegingen wel passen binnen de verkeersfunctie van de Einthovenstraat.
- c. Het uitgevoerde parkeeronderzoek getuigt van beperkte gebiedskennis. Zowel de gekozen locaties als de tijden waarop gemeten is, maken de kwaliteit van dit onderzoek discutabel. De parkeerproblemen zijn het grootst tussen 08:15-08:30, rond 12 uur en rond 15:15. Deze tijden zijn onvoldoende meegenomen in het onderzoek. Bij het parkeeronderzoek is alleen gemeten rondom de kruising Dolderstraat/ Nobelweg. Er is niet gekeken naar de situatie aan de Oude Bennekomseweg en Einthovenstraat. Deze laatste 2 straten zijn echter de meest voor de hand liggende locaties voor de toekomstige bewoners om te parkeren. Nu wordt er dagelijks half op de stoep geparkeerd met zeer ongewenste verkeersonveilige situaties als gevolg.
- d. De dimensionering van de Einthovenstraat is dusdanig, dat 2 auto's elkaar juist kunnen passeren. Doordat gedurende het grootste deel van de dag de straat vol staat met geparkeerde auto's kan tegemoetkomend verkeer elkaar alleen passeren op een plek waar geen auto geparkeerd staat. Alle aanwonende zijn bekend met deze beperkte doorstroming. Bijvoorbeeld leerlingen van Pantarijn zijn minder bekend met deze situatie en wijken daarom regelmatig met hun fiets uit naar de stoep, wat tot onveilige situaties leidt.
- e. Op het moment dat het verkeer in het plangebied wordt ontsloten op de Einthovenstraat zal dit tot onaanvaardbare vermindering van de verkeersveiligheid leiden. 150 weggebruikers toevoegen aan dit kwetsbare verkeerssysteem zal leiden tot nog meer onveilige situaties. Eenrichtingsverkeer instellen op de Einthovenstraat biedt nauwelijks verlichting, omdat daarmee de fietsers niet worden gereguleerd.
- f. De meest voor de hand liggende oplossing is het kiezen van een andere hoofdontsluiting. Alleen de Nobelweg is van afdoende dimensionering om meer verkeer op te vangen.
- g. Graag onderzoek naar aansluiting op Nobelweg in samenwerking met het wijkpanel.

Beoordeling

- a. Het parkeeronderzoek heeft plaatsgevonden om te bepalen of de parkeerplaatsen die de oude Nobelwavo (norm: 11 parkeerplaatsen) op de openbare weg in gebruik nam, nog steeds beschikbaar zijn. In dat geval biedt de Wageningse parkeernorm de mogelijkheid om het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de nieuwe ontwikkeling met de parkeerbehoefte van de oude ontwikkeling te verlagen. Daarbij dient de parkeercapaciteit volgens de parkeernorm binnen 100 meter van de bestemming, in dit geval het plangebied, aanwezig te zijn.

Hoewel het dus mogelijk was een groter onderzoeksgebied te hanteren, is ervoor gekozen het onderzoek in eerste instantie te beperken tot de parkeerruimte langs de (hoofd)aanrijroute naar het plangebied toe. Aangezien in het onderzochte gebied al voldoende parkeerruimte aanwezig was om aan de parkeernorm te voldoen, is het onderzoek niet uitgebreid tot de rest van de omgeving. Hiermee wordt juist voorkomen dat de beschikbare parkeerruimte in de kleinere woonstraten als de Einthovenstraat en Oude Bennekomseweg structureel wordt meegerekend om aan de parkeernorm te kunnen voldoen.

Indien deze straten wel in het onderzoek meegenomen zouden worden, zou dit voor het parkeeronderzoek juist gunstiger uitvallen. In deze straten is ook op piekmomenten aantoonbaar voldoende vrije parkeerruimte op 100 meter loopafstand aanwezig en zou de parkeerdruk lager uitkomen dan de gemeten piekbezetting van 62 %.

- b. Met de ontsluiting op de Einthovenstraat wordt bedoeld het gedeelte van de Einthovenstraat dat oost-westelijk is gelegen tussen de Nobelweg en de Oude Bennekomseweg. In de praktijk zal het verkeer van en naar het plangebied zich over een aantal straten verspreiden, afhankelijk van herkomst/bestemming en is er sprake van een spreiding in vertrek- en aankomsttijd. Daarnaast geldt voor het langzame verkeer dat er meerdere ontsluitingsroutes naar omliggende straten zijn, zoals de doorsteek naar de Nobelweg. Dit vormt voor het langzame verkeer een aantrekkelijk alternatief. Het gebruik van de Einthovenstraat zal ook deels zelfregulerend zijn. De ervaring leert dat als de doorstroming slecht is, het verkeer andere routes gaat zoeken. Daarbij gaat het met name om fietsverkeer en is de intensiteit van het autoverkeer laag.
- c. Er heeft op meerdere dagen en momenten in een normale week (geen vakantieperiode) een parkeerdrukmeting in het gebied plaatsgevonden. Daarbij was er sprake van wisselvallig weer met een gemiddelde temperatuur van ongeveer 15 graden. Daarmee kan ervan uit worden gegaan dat de meting een representatief beeld van een normale parkeersituatie geeft. Net als bij het gebruik van parkeernormen wordt de situatie getoetst voor een gemiddelde situatie. Een situatie wordt niet beoordeeld op uitschieters in de parkeerbehoefte, bijvoorbeeld als gevolg van extremer weer. Daarbij is niet gemeten in de middagspits aangezien een groot deel van het parkeerverkeer bestaat uit haal- en brengverkeer. Dit aantal is in de ochtendspits hoger aangezien in de middag een deel van de kinderen niet door de ouders wordt opgehaald, maar naar buitenschoolse opvang gaat.

Het is correct dat er op de maatgevende ochtend, donderdagochtend, geen meting heeft plaatsgevonden net voor 08:30 uur. Voor de parkeersituatie op maandag is dat wel gedaan. Daarbij blijkt de parkeerdruk op een maandag net voor 08:30 uur 33% hoger te zijn dan op een maandag net na 08:30 uur. Indien de parkeerdruk op donderdagochtend met hetzelfde percentage wordt opgehoogd komt dit uit op een parkeerbezetting van 17 in plaats van de gemeten 13 parkeerplaatsen. Dit komt ook overeen met de theoretische parkeerbehoefte (incl.

haal- en brengverkeer) voor een school als de Jozefschool met 8 leslokalen en een leerlingenaantal van rond de 210.

De parkeertoets richt zich op het aantal parkeerplaatsen dat ten behoeve van de planontwikkeling in de ochtendspits in de openbare ruimte moet worden gestald. In tegenstelling tot de parkeernorm waarvan ten tijde van het parkeeronderzoek is uitgegaan, geldt voor de totale planontwikkeling een norm van 30 parkeerplaatsen (in plaats van het eerder aangegeven aantal van 34 parkeerplaatsen; de woonunits worden immers allen studentenkamers). Het plangebied komt daardoor op een parkeerbalans van -5 parkeerplaatsen. Dit betekent dat het plangebied een tekort van 5 parkeerplaatsen op eigen terrein heeft. Op basis van aanwezigheidspercentages is van deze 5 parkeerders in de ochtendspits nog 50% thuis. Dit betekent dat het plan tijdens de maatgevende parkeersituatie in de openbare ruimte 2,5 parkeerplaats nodig heeft. Hiermee komt de verwachte parkeerdruk in het onderzochte gebied (capaciteit: 21 parkeerplaatsen) voor een donderdagochtend uit op $17 + 2,5 = 20$ bezette parkeerplaatsen. Dit komt overeen met een parkeerdruk van 95%. Voor een dergelijke parkeersituatie (in de directe omgeving van een school) is het wenselijk om een maximale bezettingsgraad van 85% te creëren. Bij een hogere bezettingsgraad dan 85% is er een grotere kans op foutparkeerders en zoekverkeer. De verwachte toekomstige parkeerdruk is 10% (2 parkeerplaatsen) hoger dan de wenselijke parkeerdruk van 85%. Deze parkeerdruk doet zich echter alleen voor op een gemiddelde werkdag gedurende ongeveer 10 minuten. Aangezien de bewoners van het plangebied al gedurende de avond- en nacht parkeren, zal het haal-/brengverkeer bij deze hogere parkeerdruk moeten uitwijken. In dergelijke situaties is er buiten het onderzoeksgebied, maar nog steeds binnen de acceptabele loopafstanden van de school, voldoende aantoonbare vrije parkeerruimte aanwezig om gedurende deze korte tijdsperiode te parkeren.

- d. De wegbreedte van de Einthovenstraat is beperkt. De minimale wegbreedte voor wegen binnen een verblijfsgebied moet er op gericht zijn dat een auto en fiets elkaar kunnen passeren. In een smalle straat is het daarvoor van belang dat er in de rij van geparkeerde auto's af en toe een plaats leeg blijft om elkaar te kunnen passeren. De huidige parkeersituatie in de Einthovenstraat, waarbij aan een zijde van de weg over vrijwel de gehele lengte van de straat wordt geparkeerd, zorgt er nu dus al voor dat de straat niet gebruikt kan worden waar deze voor bedoeld is. Dit probleem wordt echter niet veroorzaakt door de planontwikkeling, maar door het parkeergedrag van bewoners. Het beter benutten van het aanwezige parkeerterrein op de hoek Oude Bennekomseweg – Einthovenstraat kan deze situatie verbeteren. Hier is in de praktijk nog voldoende vrije parkeerruimte beschikbaar.
- e. Alle straten in de Bovenbuurt zijn volgens het Duurzaam Veilig principe aangewezen als erftoegangsweg en maken deel uit van een 30 km/h-zone. Dergelijke straten hebben het ontsluiten en het bereikbaar maken van aanliggende functies als primair doel. Om fiets- en autoverkeer veilig op dezelfde rijbaan te mengen wordt de snelheid verlaagd en doorgaand autoverkeer zo veel mogelijk tegengegaan. In de Bovenbuurt is hier de afgelopen jaren uitvoering aan gegeven door onder andere het afsluiten van de Dolderstraat, het realiseren van snelheidsremmende maatregelen en de aanwezigheid van een bussluis op de Hollandseweg. De huidige inrichting en gebruik passen bij een 30 km/h-zone. De ontsluiting van het plangebied en toename van het fietsverkeer kan hierop veilig plaatsvinden.
- f. De ligging van de ontsluiting aan de Einthovenstraat is geschikt om de toename van verkeersstromen aan te kunnen. Een andere ontsluiting van het plangebied betekent een andere situering van de bebouwing.
- g. Een onderzoek naar een aansluiting op de Nobelweg is niet nodig, omdat de huidige aansluiting op de Einthovenstraat het plangebied een goede ontsluiting biedt.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en vormt geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

2.2 Mevrouw M. Muilwijk, Einthovenstraat 19, 6706 JB Wageningen

Samenvatting

Deze zienswijze komt overeen met de punten a t/m f van de zienswijze van de bewonerscommissie bovenbuurt laagbouw. Voor de beoordeling wordt daarom ook verwezen naar de beoordeling op de zienswijze van de bewonerscommissie.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en vormt geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

2.3 Achmea rechtsbijstand namens mevrouw H.C.A.N. Lieverst, Dolderstraat 11 C, 6706 JD Wageningen

Samenvatting

- a. Toename verkeersdruk: Het plan zorgt voor een toenemende verkeersdruk, welke niet goed opgevangen kan worden in de buurt. Plan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting. De verkeersveiligheid in de Nobelweg en op het kruispunt Nobelweg-Dolderstraat staat nu al onder druk met een toename van het verkeer zal er een zeer verkeersonveilige situatie ontstaan. Daarbij komt dat studenten niet de meest voorzichtige weggebruikers zijn.
- b. Parkeerprobleem: Het plan voorziet niet in voldoende parkeerplaatsen volgens de daartoe geldende parkeernorm. De parkeerruimte in de buurt staat nu al onder druk en deze parkeerdruk en daarmee de parkeeroverlast zal door de extra woningen toenemen.
- c. Privacy: Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot, vanwege aantasting van de privacy. In de nieuwe plannen kijkt men vanuit de studentenkamers (25 – 30 eenheden) op de woning van belanghebbende. In het oorspronkelijke plan (vergunning in 2008) was sprake van 5 woningen/ balkons die uitkeken op de woning van belanghebbende en was er een smalle zijmuur richting de woning gekeerd.
- d. Waardevermindering woning: Bij realisering van het bouwplan zal de woning in waarde dalen. De bouw zorgt voor een zodanige waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat reeds hierom het plan geen doorgang kan vinden.
- e. Alternatieve oplossingen: Niet gebleken is of is onderzocht of het oorspronkelijke plan toch kan worden uitgevoerd, wellicht in iets gewijzigde vorm, met goedkopere woningen en/of huurwoningen. Ook is niet gebleken of onderzocht of het aantal woningen (studentenwoningen) kan worden beperkt zodat de impact op de buurt en direct omwonenden wordt beperkt.
- f. Verzocht wordt het voorliggende bestemmingsplan niet vast te stellen en het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Beoordeling

- a. Alle straten in de Bovenbuurt zijn volgens het Duurzaam Veilig principe aangewezen als erftoegangsweg en maken deel uit van een 30 km/h-zone. Dergelijke straten hebben het ontsluiten van aanliggende functies als primair doel. Om fiets- en autoverkeer veilig op dezelfde rijbaan te mengen wordt de snelheid verlaagd en doorgaand autoverkeer zo veel mogelijk tegengegaan. In de Bovenbuurt is hier de afgelopen jaren uitvoering aan gegeven door onder andere het afsluiten van de Dolderstraat, het realiseren van snelheidsremmende maatregelen en de aanwezigheid van een bussluis op de Hollandseweg. De huidige inrichting en gebruik passen bij een 30 km/h-zone. De ontsluiting van het plangebied en toename van het

fietsverkeer kan hierop veilig plaatsvinden. Studenten zijn volwassen personen die hun eigen verantwoordelijkheid in het verkeer hebben.

- b. Volgens de parkeernorm zijn 30 parkeerplaatsen vereist. Hiervan worden 25 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. In de omgeving is langs de Nobelweg en de Dolderstraat onderzoek gedaan, waaruit bleek dat de behoefte naar de 5 overige parkeerplaatsen goed in de omgeving is op te vangen. Hiermee is voldaan aan de parkeernorm.
- c. Het bestemmingsplan maakt bepaalde bebouwing mogelijk qua oppervlakte en hoogte. Waar wel of geen ramen komen, wordt niet door het bestemmingsplan bepaald. Daarbij komt dat de nieuwbouw aan de overzijde van de straat is gelegen en er minimaal 17,5 meter tussen de woongebouwen ligt. In een stedelijke omgeving zijn dit veel voorkomende afstanden tussen woongebouwen en waarmee de privacy niet direct beperkt wordt. Het voorliggende plan sluit aan bij het ruimtelijk beleid van onder meer de provincie om nieuwe woningen zoveel mogelijk te realiseren op herstructurerings- en inbreidinglocaties zoals de onderhavige locatie. Dit om het stedelijk ruimte beslag op het landelijk gebied rondom het stedelijke gebied zoveel mogelijk te beperken. Dit brengt verdere verdichting van het stedelijke gebied met zich mee.
- d. Vanuit de opgestelde planschaderisicoanalyse blijkt dat de waardevermindering van de woningen in de omgeving van het plangebied nihil is.
- e. Voor de woningen waarvoor een bouwvergunning in 2008 is afgegeven, bleek dat vanwege de recessie op de woningmarkt, deze woningen niet afgezet konden worden op de markt. Gezien er wel vraag is naar huisvesting voor studenten en deze locatie binnen het gemeentelijke beleid past, is gekozen woonruimte voor studenten te realiseren. Gezien dat het plan stedenbouwkundig voldoet en voldaan kan worden aan de parkeernorm, is er geen reden geweest het aantal woningen te beperken.
- f. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen of niet vast te stellen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en vormt geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve aanpassingen

Er zijn geen ambtshalve aanpassingen, behalve enkele ondergeschikte aanpassingen van taal en stijlfouten.

4 Wijzigingen

Er worden geen wijzigingen doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan, behalve de wijzigingen van ondergeschikte aard, zoals taal en stijlfouten.