

Raadsbesluit

Agendanummer : 11
Afdeling : SOpl
Nummer : 09.0037345

Onderwerp:
Bestemmingsplan Hollandseweg-Nobelpark, 1^e herziening.

De raad van de gemeente Wageningen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15 september 2009;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

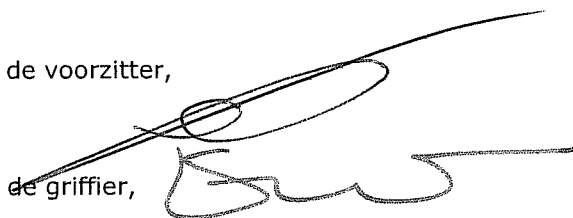


1. het bestemmingsplan Hollandseweg-Nobelpark, 1^e herziening ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12. lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan Hollandseweg-Nobelpark, 1^e herziening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 oktober 2009,

de voorzitter,

de griffier,



Raadsvoorstel

Wageningen, 16 oktober 2009

Aan : de gemeenteraad
Raadsvergadering : 26 oktober 2009
Agendanummer : 11
Afdeling : SOpl
Nummer : 09.0037345 a
Portefeuillehouder : S.L. Efdé (Projectwethouder)
M.H. Kroes (RO)

Onderwerp:
Bestemmingsplan Hollandseweg-Nobelpark, 1^e herziening.

Beslispunten



1. Het bestemmingsplan Hollandseweg-Nobelpark, 1^e herziening ongewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan Hollandseweg-Nobelpark, 1^e herziening vaststellen.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Hollandseweg-Nobelpark, 1^e herziening behelst een herziening van het geldende bestemmingsplan Hollandseweg-Nobelpark op een tweetal punten. Als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden bestaat er momenteel behoefte aan meer (goedkope) appartementen dan waar het geldende bestemmingsplan nog vanuit gaat. Gaat het geldende bestemmingsplan nog uit van in totaal 176 woningen, waarvan maximaal 158 appartementen; de herziening maakt in totaal 221 woningen mogelijk, waarvan maximaal 196 appartementen.

In verband hiermee dient van één blok (van de in totaal zes blokken) ook de maximale hoogte te worden herzien. Het nieuwe gebouw 'Zeeman' (blok 3) zal een goothoogte krijgen van 37 meter (afgerond). Het geldende bestemmingsplan gaat nog uit van een goothoogte van 35,5 meter (de totale bouwhoogte blijft ongewijzigd).

Deze aanpassing van het woningbouwprogramma past binnen de kadernotitie die door uw raad op 27 september 2004 is vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan Hollandseweg-Nobelpark, 1^e herziening heeft vanaf 9 juli 2009 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan Hollandseweg-Nobelpark, 1^e herziening (bijlage A) ongewijzigd vast te stellen en lichten dit voorstel hieronder toe.

2. Argumenten

Wij hebben besloten mee te werken aan de herziening van het bestemmingsplan Hollandseweg-Nobelpark om de volgende redenen. De verkoop van duurdere woningen stagneert als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden. De potentiële koper is afwachtend, mede als gevolg van een stijgende hypotheekrente en een aanscherping van de voorwaarden van hypotheekaanbieders. Verder is er een groot marktaanbod binnen de segmenten van Nobelpark, 2^e fase. Met de herziening worden meer (goedkope) appartementen mogelijk gemaakt. De mix van goedkopere en duurdere woningen sluit ook beter aan op de wens naar een in prijs en woonvormen gedifferentieerd woonmilieu.

Onderzoeken

Voor zover nodig zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de nieuwe woningen een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting moet worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit tot het vaststellen van de hogere waarde heeft, gelijk met het ontwerpbestemmingsplan, vanaf 9 juli 2009 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit tot het vaststellen van de hogere waarde. Wij hebben inmiddels de hogere waarde vastgesteld.

Zienswijzen en wijzigingen

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn geen redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Kanttekeningen

Geen.

4. Uitvoering

Tekst ten behoeve van de officiële bekendmaking in De Stad Wageningen:
(N.B. In geval van een referendabel besluit treedt deze op zijn vroegst zes weken na bekendmaking inwerking).

Vaststelling bestemmingsplan Hollandseweg-Nobelpark, 1^e herziening

Burgemeester en wethouders van Wageningen maken in verband met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat de gemeenteraad het bestemmingsplan Hollandseweg-Nobelpark, 1^e herziening in haar vergadering van 26 oktober 2009 heeft vastgesteld. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen wijzigingen aangebracht.

Het bestemmingsplan voorziet in een herziening van het vigerende bestemmingsplan Hollandseweg-Nobelpark. Dat bestemmingsplan maakt woningbouw in het plangebied mogelijk. Recente marktontwikkelingen hebben tot gevolg dat het woningbouwprogramma voor de locatie Nobelpark dient te worden gewijzigd in die zin, dat er meer appartementen in een lagere prijsklasse kunnen worden gebouwd. Concreet maakt de herziening mogelijk dat in twee appartementengebouwen meer appartementen worden ondergebracht dan aanvankelijk de bedoeling was. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om dit nieuwe woningbouwprogramma in het plangebied mogelijk te maken.

De raad heeft tevens besloten om geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

De besluiten tot het vaststellen van het bestemmingsplan en het niet-vaststellen van een exploitatieplan, het bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken liggen vanaf [...] gedurende zes weken ter inzage bij het loket Ruimte in het stadskantoor, Olympiaplein 1. Het loket is op werkdagen geopend van 9:00 uur tot 12:00 uur. In de middag kunnen de stukken bij het loket Ruimte op afspraak worden ingezien.

De stukken liggen tijdens de genoemde termijn ook ter inzage bij de openbare bibliotheek (openingstijden, onder voorbehoud van wijzigingen: op werkdagen van 11:00 uur tot 17:30 uur, op dinsdag- en vrijdagavond tot 20:30 uur en zaterdag van 11:00 tot 17:00 uur. Voor meer informatie over de openingstijden kunt u bij de bibliotheek terecht). De stukken zijn ook digitaal raadpleegbaar op www.wageningen.nl onder digitaal loket; bestemmingsplannen bekijken; bestemmingsplannen ter inzage.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan door een belanghebbende die aantoonst redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Als u beroep instelt kunt u tevens verzoeken om een voorlopige voorziening. Dit verzoek richt u aan de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking op [...], tenzij toepassing wordt gegeven aan artikel 3.8 lid 6 van de Wet ruimtelijke ordening of binnen de termijn waarbinnen beroep kan worden ingesteld een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt het besluit niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.

Voor inhoudelijke vragen over de stukken kunt u bellen met de afdeling Stadsontwikkeling (0317-492 913). Voor overige vragen kunt u bellen met loket Ruimte (0317-492 700).

5. Kosten, baten en dekking

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de initiatiefnemer leges in rekening gebracht conform de Legesverordening.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van meer woningen mogelijk dan thans het geval is en daarmee is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat betekent dat in beginsel een exploitatieplan dient te worden vastgesteld, tenzij:

- het verhaal van kosten over grondexploitatie anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet nodig is.

Met de initiatiefnemer is destijds een samenwerkings- en realisatieovereenkomst gesloten. De kosten die samenhangen met de grondexploitatie als gevolg van dit bestemmingsplan vallen binnen die overeenkomst. Verder is er geen noodzaak tot het bepalen van een tijdvak of fasering en zijn evenmin eisen, regels of een uitwerking daarvan nodig. Het vaststellen van een exploitatieplan is in verband hiermee niet nodig. Uw raad dient dit echter nadrukkelijk te besluiten in verband met het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

6. Bijlagen

- A. Ontwerpbestemmingsplan Hollandseweg-Nobelpark, 1^e herziening
- B. Overeenkomst (**niet openbaar**)

Eventuele opmerkingen van Commissie Stad liggen voor u bij de stukken ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,
de secretaris, de burgemeester,

M.J.F. Verstappen

G.J.M. van Rumund