

Raadsvoorstel - aangepast

Wageningen, 16 april 2010

Raadsvergadering : 26 april 2010
Agendnummer : 8
Afdeling : GZ
Nummer : 10.0020948a
Portefeuillehouder : M.H. Kroes

Onderwerp:
Kadernota Future Center Wageningen.

Beslispunten



1. Vaststellen dat de doelstelling is het bieden van randvoorwaarden ten behoeve van het realiseren van een kennis-, informatie- en trainingscentrum op het gebied van sport, voeding, beweging en persoonlijke ontwikkeling: het Future Center Wageningen.
2. Vaststellen dat de projectgrenzen zijn vastgelegd op de kaart in bijlage 4.
3. Vaststellen dat de integrale kaders voor het ontwerp van het Future Center Wageningen zijn:
Beleid/regelgeving
 1. De gemeente blijft eigenaar van de grond; de eigenaarlasten (OZB, verzekeringspremies e.d.) zijn voor rekening van de exploitatie van de stichting;
 2. Vervreemding van de opstallen naar derden is niet toegestaan;
 3. Er wordt een opstalrecht gevestigd, waarin wordt bepaald dat alle op het moment van beëindiging van het opstalrecht aanwezige bebouwing en andere onroerende zaken worden teruggeleverd aan de gemeente voor hetzelfde bedrag dat is vastgesteld bij de overdracht in beheer. Een uitzondering geldt voor de vervreemding van de lichtinstallatie;
 4. Voor zover ten behoeve van (grootschalige) evenementen en ander gebruik van de locatie een vergunning noodzakelijk is, zorgt de stichting er voor dat de gemeente tijdig over het verlenen van een vergunning kan beslissen;
 5. Het gebruik van de locatie leidt niet tot strijdigheid met de Habitat- en vogelrichtlijn c.q. de Flora- en Faunawet, tenzij hiervan ontheffing wordt verleend;
 6. De geluidemissie vanwege de normale exploitatie, inclusief evenementen – niet zijnde grootschalige evenementen als in deze randvoorwaarden genoemd – leidt op een afstand van 30 meter buiten de locatie niet tot een hogere geluidbelasting op de omgeving dan 40 dB(A) in de dagperiode (7.00-19.00 uur) en 35 dB(A) in de avondperiode (19.00-23.00 uur), tenzij op basis van onderzoek wordt aangetoond dat het geldende achtergrondniveau op deze afstand reeds meer bedraagt;
 7. Bij grootschalige evenementen zal aan de vergunning de eis tot het indienen van een parkeer- en mobiliteitsplan worden gesteld.
 8. Minimaal zal het Duurzaamheidsprofiel bevatten: een GPR score van 8,0 op energie, een gemiddelde GPR score van 8,0 op de andere prestatie- velden en een EPL van minimaal 7,5;
 9. Om parkeeroverlast te voorkomen wordt een aantal parkeerplaatsen aangelegd dat minimaal voldoet aan de "Parkeernormering Wageningen";
 10. Regenwater moet worden geïnfiltreerd in de bodem;

11. Het gebruik van de locatie brengt extra verkeersbewegingen met zich mee. Deze toename van het verkeer mag de luchtkwaliteit niet zodanig beïnvloeden dat de grenswaarden worden overschreden;
12. Als kader geldt dat door de ontwikkeling van het Future Center de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico voor externe veiligheid niet overschreden worden.

Vormgeving/inrichting

13. De stichting draagt – als start van de werkzaamheden tot herinrichting – zorg voor de sloop en verwijdering van de lichtmasten;
14. (gedeeltelijke) sloop en (ver-)nieuwbouw is slechts mogelijk na schriftelijke toestemming van de gemeente;
15. Het oorspronkelijke oefenveld ten westen van de bebouwingsstrip blijft open en vrij van obstakels;
16. Het oostelijk van de bebouwingsstrip gelegen hoofdsportveld kan gehandhaafd blijven. Structurele sportactiviteiten zijn niet toegestaan;
17. Er wordt geen uitkijktoren gerealiseerd;
18. Eventueel nieuwe vaste of tijdelijke lichtmasten zijn niet hoger dan 16 meter, met dien verstande dat de hoogte beperkt wordt tot hetgeen voor een goed functioneren van het bedoelde gebruik strikt noodzakelijk is. Als nadere eis geldt dat de lichtinstallatie zodanig wordt uitgevoerd dat buiten de inrichting directe instraling wordt voorkomen;
19. Om de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarde te behouden wordt niet buiten het plangebied gebouwd en wordt parkeren (gedeeltelijk) ondergronds gerealiseerd;
20. Nieuwbouw vindt plaats in de middenstrip, binnen de huidige contouren en de huidige maximale hoogte;
21. De oostelijke tribune mag worden gesloopt of als tribune gehandhaafd worden;
22. Vanwege de veiligheid krijgen fietsers en automobilisten gescheiden toegangen en parkeervoorzieningen: de hoofdentree voor autoverkeer ligt aan de westzijde van het complex. Langzaam verkeer bereikt de locatie via de noordzijde;
23. Bushaltevoorzieningen worden zo gerealiseerd dat voetgangers veilig het stadion kunnen bereiken;
24. De nieuwbouw wordt zorgvuldig ingepast in het landschap, zodat de omgeving minimaal wordt verstoord.

Gebruik

25. Beide velden kunnen gebruikt worden als evenemententerrein; het gebruik voor Wageningse verenigingen blijft daarbij voldoende verzekerd. Met het oog daarop draagt de stichting zorg voor een marktverkenning van de maatschappelijke behoefte aan activiteiten en evenementen;
26. De bebouwing op de middenstrip kan behouden blijven (geheel of gedeeltelijk vernieuwen daaronder gerekend) en gebruikt worden voor nader te definiëren activiteiten; een zelfstandige horecavoorziening is niet mogelijk, een kantine wel;
27. De locatie dient zoveel mogelijk voor een ieder (onder toezicht) toegankelijk te zijn; een en ander houdt in dat het westelijk deel een vrij, open en toegankelijk gebied is zonder hekken en het oostelijk deel door hekken niet toegankelijk is voor derden met het oog op het voorkomen van schade en vandalisme aan gebouwen en terreinen (speelmat) of met het oog op beheersmatige aspecten (niet-openbaar gebruik, controle bij evenementen);
28. Het gebruik van de accommodatie voor buitenactiviteiten, niet zijnde grootschalige evenementen, wordt uiterlijk 23.00 uur beëindigd;
29. Bij normale exploitatie, inclusief evenementen, geldt dat binnen de locatie maximaal 6.000 personen gelijktijdig aanwezig mogen zijn;
30. Het aantal grootschalige evenementen (met een gelijktijdige aanwezigheid van meer dan 6.000 personen en/of een geluidemissie die de vastgestelde norm overschrijdt en/of buitenactiviteiten die later worden beëindigd dan 23.00 uur) bedraagt niet meer dan acht. Meerdaagse evenementen gelden als meerdere evenementen (een tweedaags evenement geldt voor twee evenementen); evenementen van geringere duur dan 24 uur die het tijdstip van 0.00 uur overschrijden, gelden als één evenement.

31. In de nieuwbouw is geen woonfunctie toegestaan.
32. De nieuwe ruimtes worden gebruikt ten behoeve van kantoorfunctie, als onderwijs, congres- en trainingsfaciliteit, ten behoeve van sport en bewegingsbegeleiding en ten behoeve van medische voorzieningen.

1. Samenvatting

De afgelopen jaren is veel gesproken over de mogelijkheden voor een nieuwe invulling van het voetbalstadion De Wageningse Berg. Het meest recente plan voor herontwikkeling is van de Stichting Future Center Wageningen (voorheen Stichting Stadion de Wageningse Berg) en dateert van 2006. Op 13 februari 2006 heeft uw raad ingestemd met het ontwerp herontwikkelingsplan Future Center. Aan dit ontwerp lagen gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden ten grondslag. Alvorens te starten met de bestemmingsplanprocedure worden deze uitgangspunten en randvoorwaarden aangevuld met kaders die voor het opstellen van het inrichtingsplan noodzakelijk zijn.

2. Rol van de Raad

Dit raadsvoorstel houdt verband met de kaderstellende rol van de raad. De vastgestelde kaders vormen de basis voor het opstellen van het bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van het stadion tot Future Center Wageningen.

3. Aanleiding (historie/geschiedenis)

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 februari 2005 de randvoorwaarden voor de herontwikkeling vastgesteld, gevolgd door de opdracht op 10 februari 2005 van het college aan de stichting om een herontwikkelingsplan te maken (bijlage 1: opdrachtbrief met uitgangspunten en randvoorwaarden). Na presentaties en besprekingen in de loop van 2005 heeft de gemeenteraad op 13 februari 2006 het "Ontwerp herontwikkelingsplan Future Center Wageningen" (bijlagen 2 en 3: inrichtingschets en impressietekening) met ruime meerderheid aangenomen. Dit heeft vervolgens geresulteerd in een door gemeente en stichting op 31 juli 2007 ondertekende intentieovereenkomst. De stichting realiseert het plan voor eigen rekening en risico en besteedt de uitvoering zelf aan. De gemeente geeft daartoe de grond in erfpacht uit aan de stichting. Op 12 september 2008 hebben de stichting en de gemeente de samenwerkingsovereenkomst getekend, met in de bijlage de concept erfpacht overeenkomst en een projectbeschrijving. Met het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst is de intentieovereenkomst vervallen.

4. Doelstelling en gewenst resultaat

Het doel van het vaststellen van de kaders voor de herontwikkeling is duidelijkheid creëren omtrent de invulling van het plan. Het programma van uitgangspunten voor de herontwikkeling van het stadion bestaat uit het bestaand beleid van de gemeente, de randvoorwaarden die de gemeente in 2006 stelde bij de opdrachtverlening aan de stichting, aangevuld met kaders die specifiek voor deze locatie gelden. Dit geldt onder andere voor onderwerpen als ruimtelijke kwaliteit, ecologie, duurzaamheid en belasting voor de omgeving.

Het gewenste resultaat is dat op basis van de vastgestelde kaders een kennis-, informatie- en trainingscentrum op het gebied van sport, voeding, beweging en persoonlijke ontwikkeling wordt gerealiseerd waarbij ook ruimte voor evenementen wordt geboden. Het oude en leegstaande stadion wordt op deze manier nieuw leven ingeblazen.

De herontwikkeling van het stadion De Wageningse Berg tot Future Center Wageningen valt onder het programmanummer 3 van de begroting: Ruimtelijke Ontwikkeling.

Vaststelling van dit voorstel leidt niet tot wijziging van de doelstelling en/of het gewenste resultaat in de programmabegroting.

5. Mogelijke oplossingen

De mogelijke oplossingen bestaan in dit geval uit een opsomming van het bestaande gemeentelijk beleid en de uitgangspunten en randvoorwaarden, aangevuld met recente kaders. Er wordt in dit geval geen keuze voorgelegd, maar een totale opsomming gegeven van de kaders die gelden voor dit project.

Bestaand gemeentelijk beleid

Het beleidsmatige kader wordt bepaald door:

- Het Collegeprogramma 2006 - 2010 'Bouwen voor de toekomst';
- Het Streekplan Gelderland;
- De Structuurvisie WERV;
- Het Structuurplan Wageningen;
- Samenvatting Woonvisie "Wageningen Woont", die in 2009 door de raad is vastgesteld
- Het Waterplan Wageningen, waarin maatregelen zijn opgenomen om de waterkwaliteit en het watersysteem te verbeteren. Het gaat hierbij om verbetering van de waterkwaliteit en ecologie, meer waterberging en de waterbeleving. Het Waterplan is in 2005 door de raad vastgesteld.
- De Economische Visie Detailhandel en Horeca, die in 2007 door de raad is vastgesteld.
- Het Duurzame Gebiedsontwikkeling (DuGo) beleid, dat in 2009 door de raad is vastgesteld.
- Het Beleidsplan Huishoudelijk Afval 2006 - 2010
- Kadernota parkeren 2008-2015
- De Nota Bovenwijkse Voorzieningen (2005), op basis waarvan aan nieuw te realiseren bestemmingen in de gemeente een bijdrage wordt gevraagd ten behoeve van de realisatie van bovenwijkse, infrastructurele voorzieningen.

De ontwikkeling van het Future Center Wageningen levert een belangrijke bijdrage aan de doelstellingen en beleidsvoornemens, te weten:

- Duurzame ontwikkeling van de stad;
- Intensiever ruimtegebruik door herstructurering van vrijkomende locaties;
- Ruimte bieden aan kennisintensieve kantoren en bedrijven;
- Duurzaam bouwen en energie;
- Betere ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

De kaders zijn een samenvoeging van de uitgangspunten en randvoorwaarden die de gemeente in 2006 heeft gehanteerd met de voorwaarden die onlangs gesteld zijn als gevolg van recentelijke wet- en regelgeving en overige ontwikkelingen die zich sinds 2006 hebben voorgedaan. De kaders zijn onderverdeeld in drie categorieën:

Beleids/regelgeving

1. De gemeente blijft eigenaar van de grond; de eigenaarslasten (OZB, verzekeringspremies e.d.) zijn voor rekening van de exploitatie van de stichting;
2. Vervreemding van de opstallen naar derden is niet toegestaan;
3. Er wordt een opstalrecht gevestigd, waarin wordt bepaald dat alle op het moment van beëindiging van het opstalrecht aanwezige bebouwing en andere onroerende zaken worden teruggeleverd aan de gemeente voor hetzelfde bedrag dat is vastgesteld bij de overdracht in beheer. Een uitzondering geldt voor de vervreemding van de lichtinstallatie;
4. Voor zover ten behoeve van (grootschalige) evenementen en ander gebruik van de locatie een vergunning noodzakelijk is, zorgt de stichting er voor dat de gemeente tijdig over het verlenen van een vergunning kan beslissen;
5. Het gebruik van de locatie leidt niet tot strijdigheid met de Habitat- en vogelrichtlijn c.q. de Flora- en Faunawet, tenzij hiervan ontheffing wordt verleend;
6. De geluidemissie vanwege de normale exploitatie, inclusief evenementen - niet zijnde grootschalige evenementen als in deze randvoorwaarden genoemd - leidt op een afstand van 30 meter buiten de locatie niet tot een hogere geluidbelasting op de omgeving dan 40 dB(A) in de dagperiode (7.00-19.00 uur) en 35 dB(A) in de

- avondperiode (19.00-23.00 uur), tenzij op basis van onderzoek wordt aangetoond dat het geldende achtergrondniveau op deze afstand reeds meer bedraagt;
7. Bij grootschalige evenementen zal aan de vergunning de eis tot het indienen van een parkeer- en mobiliteitsplan worden gesteld.
 8. Minimaal zal het Duurzaamheidsprofiel bevatten: een GPR score van 8,0 op energie, een gemiddelde GPR score van 8,0 op de andere prestatie- velden en een EPL van minimaal 7,5;
 9. Om parkeeroverlast te voorkomen wordt een aantal parkeerplaatsen aangelegd dat minimaal voldoet aan de "Parkeernormering Wageningen";
 10. Regenwater moet worden geïnfiltreerd in de bodem;
 11. Het gebruik van de locatie brengt extra verkeersbewegingen met zich mee. Deze toename van het verkeer mag de luchtkwaliteit niet zodanig beïnvloeden dat de grenswaarden worden overschreden;
 12. Als kader geldt dat door de ontwikkeling van het Future Center de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico voor externe veiligheid niet overschreden worden.

Vormgeving/inrichting

13. De stichting draagt – als start van de werkzaamheden tot herinrichting – zorg voor de sloop en verwijdering van de lichtmasten;
14. (gedeeltelijke) sloop en (ver-)nieuwbouw is slechts mogelijk na schriftelijke toestemming van de gemeente;
15. Het oorspronkelijke oefenveld ten westen van de bebouwingsstrip blijft open en vrij van obstakels;
16. Het oostelijk van de bebouwingsstrip gelegen hoofdsportveld kan gehandhaafd blijven. Structurele sportactiviteiten zijn niet toegestaan;
17. Er wordt geen uitkijktoren gerealiseerd;
18. Eventueel nieuwe vaste of tijdelijke lichtmasten zijn niet hoger dan 16 meter, met dien verstande dat de hoogte beperkt wordt tot hetgeen voor een goed functioneren van het bedoelde gebruik strikt noodzakelijk is. Als nadere eis geldt dat de lichtinstallatie zodanig wordt uitgevoerd dat buiten de inrichting directe instraling wordt voorkomen;
19. Om de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarde te behouden wordt niet buiten het plangebied gebouwd en wordt parkeren (gedeeltelijk) ondergronds gerealiseerd;
20. Nieuwbouw vindt plaats in de middenstrip, binnen de huidige contouren en de huidige maximale hoogte;
21. De oostelijke tribune mag worden gesloopt of als tribune gehandhaafd worden;
22. Vanwege de veiligheid krijgen fietsers en automobilisten gescheiden toegangen en parkeervoorzieningen: de hoofdentree voor autoverkeer ligt aan de westzijde van het complex. Langzaam verkeer bereikt de locatie via de noordzijde;
23. Bushaltevoorzieningen worden zo gerealiseerd dat voetgangers veilig het stadion kunnen bereiken;
24. De nieuwbouw wordt zorgvuldig ingepast in het landschap, zodat de omgeving minimaal wordt verstoord.

Gebruik

25. Beide velden kunnen gebruikt worden als evenemententerrein; het gebruik voor Wageningse verenigingen blijft daarbij voldoende verzekerd. Met het oog daarop draagt de stichting zorg voor een marktverkenning van de maatschappelijke behoefte aan activiteiten en evenementen;
26. De bebouwing op de middenstrip kan behouden blijven (geheel of gedeeltelijk vernieuwen daaronder gerekend) en gebruikt worden voor nader te definiëren activiteiten; een zelfstandige horecavoorziening is niet mogelijk, een kantine wel;
27. De locatie dient zoveel mogelijk voor een ieder (onder toezicht) toegankelijk te zijn; een en ander houdt in dat het westelijk deel een vrij, open en toegankelijk gebied is zonder hekken en het oostelijk deel door hekken niet toegankelijk is voor derden met het oog op het voorkomen van schade en vandalisme aan gebouwen en terreinen (speelmat) of

- met het oog op beheersmatige aspecten (niet-openbaar gebruik, controle bij evenementen);
28. Het gebruik van de accommodatie voor buitenactiviteiten, niet zijnde grootschalige evenementen, wordt uiterlijk 23.00 uur beëindigd;
 29. Bij normale exploitatie, inclusief evenementen, geldt dat binnen de locatie maximaal 6.000 personen gelijktijdig aanwezig mogen zijn;
 30. Het aantal grootschalige evenementen (met een gelijktijdige aanwezigheid van meer dan 6.000 personen en/of een geluidemissie die de vastgestelde norm overschrijdt en/of buitenactiviteiten die later worden beëindigd dan 23.00 uur) bedraagt niet meer dan acht. Meerdaagse evenementen gelden als meerdere evenementen (een tweedaags evenement geldt voor twee evenementen); evenementen van geringere duur dan 24 uur die het tijdstip van 0.00 uur overschrijden, gelden als één evenement.
 31. In de nieuwbouw is geen woonfunctie toegestaan;
 32. De nieuwe ruimtes worden gebruikt ten behoeve van kantoorfunctie, als onderwijs-, congres- en trainingsfaciliteit, ten behoeve van sport en bewegingsbegeleiding en ten behoeve van medische voorzieningen.

6. Voorkeursoplossing en argumentatie

Bovenstaande in paragraaf 5 genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden vormen de kaders voor de verdere uitwerking van het inrichtingsplan.

6.1 Stedenbouwkundige visie

Bij de herontwikkeling van het stadion dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarde. Dit kan met name tot uitdrukking worden gebracht door het bouwen binnen de contouren van het bestaande complex. Ook is het van belang de nieuwbouw te concentreren binnen de plint van hoofdtribune, kleedkamers en businesshome. Op deze wijze moeten bestaande lijnen worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt. Een tekening van het plangebied met bebouwingscontour is opgenomen in bijlage 4.

Overeenkomstig de randvoorwaarden uit 2005 dienen de huidige velden aan weerszijden van de middenstrip in gebruik te blijven als open ruimte. Het hoofdveld van het stadion moet als sportveld gebruikt kunnen blijven.

6.2 Bestaande elementen

Het stadion heeft geen monumentale status en is evenmin van bijzondere bouwkwaliteit. De bebouwing op de middenstrip kan gehandhaafd worden, maar mag ook herbouwd worden, waarbij de huidige maximale hoogte niet wordt overschreden en nieuwe gevelcontouren en daklijnen passen binnen de huidige afmetingen of zodanig in het nieuwbouwplan passen dat deze de ruimtelijke en architectonische kwaliteit versterken.

De bebouwing aan de oostzijde (staantribune) mag worden gesloopt. Bij behoud blijft de functie van de tribune gehandhaafd.

6.3 Programma

De invulling van de middenstrip dient gericht te zijn op de activiteiten met betrekking tot wetenschappelijke en zakelijke expertise op het gebied van voeding, beweging, gezondheid en persoonlijke ontwikkeling. Dit betekent dat er geen woonfunctie is toegestaan in het stadion. Evenmin kan een zelfstandige horecavoorziening worden gevestigd. Wel is het mogelijk ruimtes te benutten als kantoorfunctie, als onderwijs-, congres- en trainingsfaciliteit, ten behoeve van sport en bewegingsbegeleiding en ten behoeve van medische voorzieningen.

Bezoekers die in het Future Center komen, mogen de omgeving niet bovenmatig verstoren. Indien er veel bezoekers bij evenementen zijn te verwachten, moet een specifiek bezoekersplan opgesteld worden. Hierbij dient de samenwerking gezocht te worden met bijvoorbeeld Hotel Wageningse Berg en Wageningen UR voor het onderbrengen van de bezoekers, parkeren en pendelen.

6.4 Duurzame Gebiedsontwikkeling

In 2009 is beleid voor duurzame gebiedsontwikkeling (DuGo) vastgesteld. Dit houdt in dat voor Future Center een gebiedsgericht duurzaamheidsprofiel (D profiel) wordt opgesteld. Hierin worden te realiseren duurzaamheidskenmerken voor deze locatie vastgelegd. Gestreefd wordt naar een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau. Minimaal zal het D profiel bevatten: een GPR score van 8,0 op energie en een gemiddelde GPR score van 8,0 op de andere prestatie- velden, een EPL van minimaal 7,5 en overige duurzaamheid afspraken op grond van een daarvoor geschikt instrument, bijvoorbeeld de DCBA lijst). Voorafgaand aan het opstellen van het D profiel wordt een energievisie opgesteld om de concrete mogelijkheden te onderzoeken. Op basis hiervan maken Stichting Future Center Wageningen en gemeente gezamenlijk keuzes welke concrete maatregelen met de bijbehorende eisen worden opgenomen in een overeenkomst.

De stichting heeft al aangegeven de energievoorziening van het gebied klimaatneutraal te willen uitvoeren en op het gebied van energiegebruik innovatieve toepassingen en oplossingen te willen toepassen.

6.5 Verkeer en parkeren

Het stadion ligt aan de provinciale weg en werd in het verleden voor autoverkeer ontsloten via de toegang die aansluit op de Generaal Foulkesweg. Dit moet in de toekomst eveneens de ontsluitingsroute vormen. Op deze wijze wordt de doorstroming op de provinciale weg niet verstoord. Fietsverkeer moet gebruik maken van de bestaande fietspaden. Om te voorkomen dat auto- en fietsverkeer met elkaar in conflict kan komen, moeten fietsen aan de noordzijde van het stadion gestald worden. Voetgangers bereiken het stadion via de General Foulkesweg en vanaf de bushalte voor het stadion aan de provinciale weg.

Voor het parkeren van auto's wordt een oplossing gecreëerd op het terrein zelf, bij voorkeur (half) verdiept, uit het zicht. Autoverkeer mag in geen enkel geval de gevoelige bosomgeving aan de zuidzijde van het stadion belasten. Daarom dient het aantal te realiseren parkeerplaatsen minimaal te voldoen aan de gemeentelijke "Parkeernormering Wageningen". Bij voorkeur wordt een overcapaciteit aan parkeerplaatsen aangelegd, zodat er geen parkeerdruk op de omgeving ontstaat.

6.6 Ecologie

Het stadion ligt aan de rand van Wageningen, op de Berg en omgeven door bos. Het stadion ligt in de EHS (ecologische hoofdstructuur) en Natura 2000 Veluwe. Op de betreffende kaarten en in de documenten staat niet dat het stadion is uitgesloten. In dergelijke situaties moet het mogelijk effect van het plan zowel voor de EHS als Natura 2000 worden onderzocht. Inmiddels heeft provincie Gelderland op 25 januari 2010 geconcludeerd dat: "Ondanks dat er verstoring plaatsvindt, deze niet significant is. Een vergunning op grond van de Nbw (Natuurbeschermingswet) is daarom niet noodzakelijk." In het kader van de Flora- en Faunawet is in mei 2005 een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleken de volgende ecologisch waardevolle elementen aanwezig:

- Bomen (Robinia's) op de wal onder aan de oostelijke staantribune;
 - Het plantje Viltganzerik is bijzonder, komt hier veelvuldig voor, maar is niet beschermd;
- Het rapport stelt verder dat in het gebied vogels en kleine zoogdieren zeker voorkomen en amfibieën misschien.

Landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing is vanwege de kwetsbaarheid van het gebied en de benodigde ruimtelijke kwaliteit voor deze locatie een vereiste, zodat het waardevolle landschap er om heen minimaal wordt verstoord.

6.7 Water

Binnen het plangebied is er geen sprake van een specifieke bergingseis. De afvoermogelijkheid is beperkt tot infiltratie naar de ondergrond. Het water dat gebruikt wordt voor beregening van de velden dient opgepompt te worden uit het diep gelegen grondwater.

6.8 Geluid en luchtkwaliteit

Door de gemeente Wageningen zijn de onderstaande eisen geformuleerd met betrekking tot de geluidemissie van het Stadion de Wageningse Berg:

- de geluideisen voor de locatie bedragen 40/35 dB(A) in de dag- en avondperiode op 30 meter van de terreingrens;
- in de nachtperiode mogen binnen de grenzen van de inrichting geen buitenactiviteiten worden uitgevoerd;
- alleen wanneer het ter plaatse heersende referentieniveau hoger is kan worden afgeweken van de gestelde eisen;
- in totaal kan voor maximaal 12 maal per jaar door B&W ontheffing worden verleend voor situaties met een hogere geluidbelasting (inclusief de grootschalige evenementen);
- maximaal 8 maal per jaar mogen meer dan 6.000 personen op het terrein aanwezig zijn en/of mogen buitenactiviteiten na 23.00 uur worden uitgevoerd (grootschalige evenementen).

Het gebruik van de locatie brengt extra verkeersbewegingen met zich mee. Deze toename van het verkeer mag de luchtkwaliteit niet zodanig beïnvloeden dat de grenswaarden worden overschreden.

6.9 Externe veiligheid

In het veiligheidsbeleid wordt gewerkt met afstanden of gebieden. Voor het bestemmingsplan zijn twee gebieden van belang, te weten:

- PR-gebied: gebied waar plaatsgebonden risiconormen (PR) gelden en getoetst moeten worden;
- Invloedsgebied: gebied waar beoordeling en verantwoording van het groepsrisico (GR) nodig is.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Dit zijn lijnen die punten met eenzelfde risico met elkaar verbinden op een topografische kaart. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten (bijv. woningen) en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten (bijv. bepaalde bedrijfsgebouwen).

De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten

gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Binnen de 10^{-6} contour mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke

stoffen betrokken zijn.

Het GR voor transport is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in een keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute.

De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit vaak ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} contour (PR).

Als kader geldt dat door de ontwikkeling van het Future Center de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico voor externe veiligheid niet overschreden worden.

7. Draagvlak en advies

Overleg

Overleg over de plannen vindt sinds 2005 en eerder plaats. Momenteel is het overleg tussen de stichting en de gemeente geformaliseerd in een structuur met een projectgroep en een stuurgroep. De projectgroep wordt regelmatig aangevuld met deskundigen op onder andere de vakgebieden: duurzaamheid, juridische zaken, financiën en ecologie.

Adviesraden/-commissies

Het voormalige voetbalterrein van stadion de Wageningse Berg bevat onvoldoende cultuurhistorische waarde om een inspanning van Monumentenzorg te rechtvaardigen. Wel zijn van belang de buiten het plangebied gelegen objecten als de grafheuvels en watertoren die resp. rijks- en gemeentelijk beschermd zijn. Voor de herkenbaarheid en de instandhouding wordt aanbevolen door middel van zichtassen hier rekening mee te houden. Monumentenzorg vraagt gedurende de ontwikkelingen geïnformeerd te blijven.

De Bergcommissie heeft in 2008 een advies afgegeven over het Future Center. Dit advies betrof de volgende aspecten:

- Natuurwaarden;
- Duurzaamheid;
- Actualiteit van de onderzoeken;
- Mogelijke schade door werkzaamheden;
- Mogelijke toetsing aan Natura 2000.

Met de secretaris van de Bergcommissie is afgesproken dat nader overleg plaatsvindt, zodra de plannen, met opvolging van de genoemde adviezen, verder zijn uitgewerkt.

Aandacht voor bijzondere groepen en onderwerpen (checks)

Er is in dit verband geen check van toepassing.

8. Financiën

De raad heeft op 10 juli 2008 besloten een bedrag van € 100.000,- te reserveren als maximumbijdrage in de saneringskosten van de verontreiniging die onder het voetbalveld is aangetroffen. Deze kosten zullen ten laste gebracht worden van de reserve bodemsanering. De fcl hiervan is 8020005.

De erfpachtcanon is vastgesteld op € 1,- met dien verstande dat verrekening naar het "normale" niveau van € 41.500,- plaatsvindt, zodra een onafhankelijk accountant aantoont dat de exploitatie van de nieuwe functie positief is. De stichting moet middels een zogenaamde minimis-verklaring aantonen dat zij recht heeft op vrijstelling van staatssteun. Immers, € 1,- is niet de werkelijke waarde van het stadion.

De gemeenteraad heeft op 13 februari 2006 vastgesteld dat structureel € 22.500,- wordt vrijgemaakt voor planontwikkeling van het stadion en als bijdrage in de beheerkosten van het stadion. In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat dit een vast bedrag is dat niet wordt geïndexeerd.

9. Uitvoering/communicatie

Stichting Future Center Wageningen ontwikkelt de locatie binnen de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals deze door uw raad worden vastgesteld. De uitgangspunten vormen de basis voor het op te stellen definitief stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

Communicatie

Het gemeentebestuur wordt regelmatig geïnformeerd over de voortgang. Burgers en belanghebbenden worden/zijn schriftelijk en via inloopavonden rechtstreeks geïnformeerd. Deze

informatieverstrekking maakt eveneens onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. De stichting heeft een communicatieplan opgesteld dat als bijlage 6 aan het raadsvoorstel is toegevoegd.

Globale planning

In de planontwikkeling wordt onderscheid gemaakt naar de volgende fasen:

Stap 1: Opstellen definitief inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en uitwerken energiescan (t/m juni 2010)

- a. Opstellen, beoordelen en toetsen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit (welstand);
- b. Vaststellen plan in combinatie met beeldkwaliteit en energemaatregelen;
- c. Uitvoeren aanvullende onderzoeken (onder andere bodemkwaliteit, archeologie en natuurwaarden) en opstellen energievisie;

Stap 2: Berekenen exploitatieafdracht (t/m mei 2010):

- d. Opstellen exploitatieberekening en overeenkomst;
- e. Vaststellen en ondertekenen anterieure overeenkomst;

Stap 3: Doorlopen van de bestemmingsplanprocedure (aug 2010 t/m mei 2011):

- f. Opstellen, beoordelen en toetsen bestemmingsplan;
- g. Start procedure, beoordelen ingekomen zienswijzen en verwerking uitkomsten;
- h. Vaststelling bestemmingsplan;

Stap 4: Ontwikkeling bouwplannen en civiele voorbereiding (juni 2010 t/m april 2011)

- i. Opstellen, beoordelen en goedkeuren bouwplannen
- j. Opstellen, beoordelen en goedkeuren Waterhuishoudkundig plan en rioleringsplan
- k. Opstellen, beoordelen en goedkeuren inrichtingsplan en bestekken bouw- en woonrijp maken

Stap 5: Vergunningen (vanaf juni 2010)

- l. keurontheffing
- m. wateronttrekking en lozing
- n. saneringsbeschikking
- o. bouwvergunning.

Stap 6: Realisatie (2012/2013)

10. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

Voorafgaande relevante besluitvorming:

Bijlage 1. Opdracht d.d. 10 februari 2005 van de gemeente Wageningen aan Stichting Stadion De Wageningse Berg met uitgangspunten en randvoorwaarden

Inhoudelijke bijlage:

Bijlage 2. Inrichtingsschets Future Center

Bijlage 3. Impressietekening Future Center

Bijlage 4. Plangebied

Bijlage 5. Raadsbesluit

Bijlage 6. Communicatieplan stichting Future Center Wageningen

11. Fatale behandeltermijn

Er is geen sprake van een fatale behandeltermijn, al verdient het de voorkeur om op korte termijn over te gaan tot vaststelling van de kaders.

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Tegen het besluit van de raad staat geen bezwaar of beroep open. Evenmin kunnen zienswijzen worden ingediend.

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

Raadsbesluit - gewijzigd

Agendanummer : 8
Afdeling : GZ
Nummer : 10.0020948

Onderwerp:
Kadernota Future Center Wageningen.

De raad van de gemeente Wageningen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 maart 2010;

Besluit



1. vast te stellen dat de doelstelling is het bieden van randvoorwaarden ten behoeve van het realiseren van een kennis-, informatie- en trainingscentrum op het gebied van sport, voeding, beweging en persoonlijke ontwikkeling: het Future Center Wageningen;
2. vast te stellen dat de projectgrenzen zijn vastgelegd op de kaart in bijlage 4;
3. vast te stellen dat de integrale kaders voor het ontwerp van het Future Center Wageningen zijn:
Beleid/regelgeving
 1. De gemeente blijft eigenaar van de grond; de eigenaarlasten (OZB, verzekeringspremies e.d.) zijn voor rekening van de exploitatie van de stichting;
 2. Vervreemding van de opstallen naar derden is niet toegestaan;
 3. Er wordt een opstalrecht gevestigd, waarin wordt bepaald dat alle op het moment van beëindiging van het opstalrecht aanwezige bebouwing en andere onroerende zaken worden teruggeleverd aan de gemeente voor hetzelfde bedrag dat is vastgesteld bij de overdracht in beheer. Een uitzondering geldt voor de vervreemding van de lichtinstallatie;
 4. Voor zover ten behoeve van (grootschalige) evenementen en ander gebruik van de locatie een vergunning noodzakelijk is, zorgt de stichting er voor dat de gemeente tijdig over het verlenen van een vergunning kan beslissen;
 5. Het gebruik van de locatie leidt niet tot strijdigheid met de Habitat- en vogelrichtlijn c.q. de Flora- en Faunawet, tenzij hiervan ontheffing wordt verleend;
 6. De geluidemissie vanwege de normale exploitatie, inclusief evenementen – niet zijnde grootschalige evenementen als in deze randvoorwaarden genoemd – leidt op een afstand van 30 meter buiten de locatie niet tot een hogere geluidbelasting op de omgeving dan 40 dB(A) in de dagperiode (7.00-19.00 uur) en 35 dB(A) in de avondperiode (19.00-23.00 uur), tenzij op basis van onderzoek wordt aangetoond dat het geldende achtergrondniveau op deze afstand reeds meer bedraagt;
 7. Bij grootschalige evenementen zal aan de vergunning de eis tot het indienen van een parkeer- en mobiliteitsplan worden gesteld.
 8. Minimaal zal het Duurzaamheidsprofiel bevatten: een GPR score van 8,0 op energie, een gemiddelde GPR score van 8,0 op de andere prestatie- velden en een EPL van minimaal 7,5;
 9. Om parkeeroverlast te voorkomen wordt een aantal parkeerplaatsen aangelegd dat minimaal voldoet aan de "Parkeernormering Wageningen";

10. Regenwater moet worden geïnfiltreerd in de bodem;
11. Het gebruik van de locatie brengt extra verkeersbewegingen met zich mee. Deze toename van het verkeer mag de luchtkwaliteit niet zodanig beïnvloeden dat de grenswaarden worden overschreden;
12. Als kader geldt dat door de ontwikkeling van het Future Center de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico voor externe veiligheid niet overschreden worden.

Vormgeving/inrichting

13. De stichting draagt – als start van de werkzaamheden tot herinrichting – zorg voor de sloop en verwijdering van de lichtmasten;
14. (gedeeltelijke) sloop en (ver-)nieuwbouw is slechts mogelijk na schriftelijke toestemming van de gemeente;
15. Het oorspronkelijke oefenveld ten westen van de bebouwingsstrip blijft open en vrij van obstakels;
16. Het oostelijk van de bebouwingsstrip gelegen hoofdsportveld kan gehandhaafd blijven. Structurele sportactiviteiten zijn niet toegestaan;
17. Er wordt geen uitkijktoren gerealiseerd;
18. Eventueel nieuwe vaste of tijdelijke lichtmasten zijn niet hoger dan 16 meter, met dien verstande dat de hoogte beperkt wordt tot hetgeen voor een goed functioneren van het bedoelde gebruik strikt noodzakelijk is. Als nadere eis geldt dat de lichtinstallatie zodanig wordt uitgevoerd dat buiten de inrichting directe instraling wordt voorkomen;
19. Om de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarde te behouden wordt niet buiten het plangebied gebouwd en wordt parkeren (gedeeltelijk) ondergronds gerealiseerd;
20. Nieuwbouw vindt plaats in de middenstrip, binnen de huidige contouren en de huidige maximale hoogte;
- 20a. *Ver- dan wel nieuwbouw vindt plaats binnen de huidige maximale hoogte waarbij de hoofdtribune het hoogste gebouw blijft. Gebouwen aan weerszijden van de tribune bestaan uit maximaal twee bouwlagen en zijn lager dan de huidige hoofdtribune;*
21. *Om het karakter van een voetbalstadion te bewaren, blijven de hoofdtribune en andere tribunes behouden. De overkapping van de oostelijke tribune mag worden gesloopt;*
22. Vanwege de veiligheid krijgen fietsers en automobilisten gescheiden toegangen en parkeervoorzieningen: de hoofdentree voor autoverkeer ligt aan de westzijde van het complex. Langzaam verkeer bereikt de locatie via de noordzijde;
23. Bushaltevoorzieningen worden zo gerealiseerd dat voetgangers veilig het stadion kunnen bereiken;
24. De nieuwbouw wordt zorgvuldig ingepast in het landschap, zodat de omgeving minimaal wordt verstoord.

Gebruik

25. Beide velden kunnen gebruikt worden als evenemententerrein; het gebruik voor Wageningse verenigingen blijft daarbij voldoende verzekerd. Met het oog daarop draagt de stichting zorg voor een marktverkenning van de maatschappelijke behoefte aan activiteiten en evenementen;
26. De bebouwing op de middenstrip kan behouden blijven (geheel of gedeeltelijk vernieuwen daaronder gerekend) en gebruikt worden voor nader te definiëren activiteiten; een zelfstandige horecavoorziening is niet mogelijk, een kantine wel;
27. De locatie dient zoveel mogelijk voor een ieder (onder toezicht) toegankelijk te zijn; een en ander houdt in dat het westelijk deel een vrij, open en toegankelijk gebied is zonder hekken en het oostelijk deel door hekken niet toegankelijk is voor derden met het oog op het voorkomen van schade en vandalisme aan gebouwen en terreinen (speelmat) of met het oog op beheersmatige aspecten (niet-openbaar gebruik, controle bij evenementen);
28. Het gebruik van de accommodatie voor buitenactiviteiten, niet zijnde grootschalige evenementen, wordt uiterlijk 23.00 uur beëindigd;
29. *Bij normale exploitatie inclusief kleine en middelgrote evenementen geldt dat binnen de locatie maximaal 500 personen gelijktijdig aanwezig mogen zijn. Hiervoor is geen evenementenvergunning nodig;*

30. Het aantal grootschalige evenementen waarbij gelijktijdig tussen de 500 en 6000 personen aanwezig zijn en/of een geluidsemissie die de vastgestelde norm overschrijdt en/of buitenactiviteiten die later worden beëindigd dan 23.00 uur, bedraagt niet meer dan twee per maand en in totaal niet meer dan acht per jaar. Meerdaagse evenementen gelden als meerdere evenementen (een tweedaags evenement geldt voor twee evenementen); evenementen van geringere duur van 24 uur die het tijdstip van 0.00 uur overschrijden, gelden als één evenement;
31. In de nieuwbouw is geen woonfunctie toegestaan;
32. De nieuwe ruimtes worden gebruikt ten behoeve van kantoorfunctie, als onderwijs-, congres- en trainingsfaciliteit, ten behoeve van sport en bewegingsbegeleiding en ten behoeve van medische voorzieningen;
33. Ontwikkeling/invulling van het terrein dient de publieke sportieve – en recreatieve – en ontmoetingsfunctie als volgt te borgen:
- De recreatieve functie: Bezoekers vinden informatie over natuur en recreatieve mogelijkheden. Er is een ruimte waarin minimaal in het weekend overdag bezoekers van informatie kunnen worden voorzien via mondelinge voorlichting of internet;
 - De functie sport: De accommodatie (veld en kleedkamers) kan worden gebruikt door Wageningse sportclubs tegen een tarief dat overeenkomt met dat wat geldt voor het gebruik van andere velden in de stad;
 - De functie cultuurhistorie: Er is een ruimte die dient als bezichtigings – en ontmoetingsplek voor geïnteresseerden in FC Wageningen, met minimale openingstijden overdag in het weekend;
34. Het beheer dat nodig is om bovenstaande functies te borgen wordt uitgevoerd door een coördinatiepunt in samenwerking met belanghebbenden;
35. Voor het beheer stelt de gemeente in principe jaarlijks een bedrag ter beschikking van € 22.500 euro;
36. Indien bodemsanering noodzakelijk is, draagt de gemeente voor 50% van de werkelijke kosten bij in de bodemsaneringskosten tot een maximum van € 100.000,--.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 april 2010,

de voorzitter,

de griffier,

The image shows two handwritten signatures. The first signature, for the chairperson, is a large, stylized loop. The second signature, for the clerk, is a more complex, multi-stroke signature.

Raadsvoorstel

Wageningen, 16 november 2012

Raadsvergadering : 26 november 2012
Agendanummer : 5
Afdeling : GZ
Registratienummer : 12.0215418
Portefeuillehouder: M.C. Uitdehaag

Onderwerp:
Bijstelling Kadernota Future Center Wageningen

Beslispunten

1. Randvoorwaarde 2 van de Kadernota Future Center Wageningen als volgt te wijzigen: de gemeente en de stichting zijn niet gerechtigd hun rechten en/of verplichtingen uit de overeenkomst aan derden over te dragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij. In afwijking hiervan is de stichting gerechtigd haar rechten en verplichtingen onder door de gemeente nader te bepalen voorwaarden en bedingen ter zake van de grond over te dragen aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Boei B.V., met dien verstande dat een dergelijke overdracht onverlet laat de eigen – hoofdelijke- aansprakelijkheid van de stichting jegens de gemeente uit hoofde van deze overeenkomst en met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten;
2. Akkoord te gaan dat de huidige contour met een breedte van 15 meter wordt bepaald door een lijn die ligt op de voorkant van de voorste zitbanken van de hoofdtribune, de achterkant van de contour wordt bepaald door een doorgetrokken lijn die ligt op de achtergevel van de kantine en de zijkanten van de contour worden bepaald door de zijgevels van de kantine en het businesshome (randvoorwaarde 20 van de Kadernota Future Center Wageningen);
3. De verschuiving van de contour van de nieuwbouw met maximaal 1,60 meter naar achteren (westzijde) toe te staan;
4. Akkoord te gaan dat het hoogste punt van de nieuwbouw iets lager (een aantal cm) is dan de maximale hoogte van de hoofdtribune, de helling van de nieuwbouw iets vlakker is dan de helling van de hoofdtribune en de hoogte van het dak van de nieuwbouw aan de achterzijde iets hoger is dan het laagste punt van het dak van de hoofdtribune (randvoorwaarde 20a van de Kadernota Future Center Wageningen);
5. Randvoorwaarde 29 van de Kadernota Future Center Wageningen als volgt te wijzigen: bij normale exploitatie inclusief kleine en middelgrote evenementen geldt dat binnen de locatie maximaal 500 personen gelijktijdig aanwezig mogen zijn;
6. Randvoorwaarde 32 van de Kadernota Future Center Wageningen als volgt te wijzigen: de nieuwe ruimtes worden gebruikt ten behoeve van kantoorfuncties, als onderwijs-, congres- en trainingsfaciliteiten en medische voorzieningen voorzieningen ten behoeve van beweging, voeding en gezondheid;
7. De watertoren aan het plangebied van Future Center Wageningen toe te voegen;
8. Aan de Kadernota Future Center Wageningen randvoorwaarde 37 toe te voegen: de watertoren wordt gebruikt ten behoeve van vergaderruimte.

1. Samenvatting

Op 26 april 2010 heeft u de 'Kadernota Future Center Wageningen' vastgesteld om als leidraad

te gebruiken bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Nadat de kadernota was vastgesteld is de verdere uitwerking van de plannen door de Stichting Future Center Wageningen (de Stichting) opgepakt. Bij de toetsing van het op te stellen bestemmingsplan, dat wordt gebaseerd op het door de Stichting uitgewerkte bouwplan, aan de vastgestelde kaders is gebleken dat aan vrijwel alle randvoorwaarden wordt voldaan met uitzondering van de randvoorwaarden 2, 20, 20a, 29 en 32. De 'Toetsing Kadernota Future Center Wageningen' bevat een overzicht op welke wijze de in de kadernota opgenomen randvoorwaarden worden verwerkt in het bestemmingsplan, de gesloten samenwerkingsovereenkomst dan wel de nog te sluiten erfpachtovereenkomst en/of anterieure overeenkomst fase 2 (AC2). Ook wordt inzichtelijk van welke randvoorwaarden wordt afgeweken. Daarnaast heeft de Stichting verzocht om de watertoren aan het plangebied van Future Center Wageningen toe te voegen. Alvorens het bestemmingsplan te laten opstellen en de bestemmingsplanprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen wordt u verzocht akkoord te gaan met de bijstelling van de Kadernota Future Center Wageningen voor wat betreft de randvoorwaarden 2, 20, 20a, 29 en 32 en de watertoren met het gebruik ten behoeve van vergaderruimte aan het plangebied toe te voegen.

2. Aanleiding

De gemeente is eigenaar van de grond, waarop het stadion Wageningse Berg is gesitueerd. Op 8 februari 2005 hebben wij de randvoorwaarden voor de herontwikkeling vastgesteld, gevolgd door de opdracht op 10 februari 2005 aan de stichting 'Future Center Wageningen' (FCW) om een herontwikkelingsplan te maken. Op 13 februari 2006 heeft u het "Ontwerp herontwikkelingsplan Future Center Wageningen" vastgesteld. Vervolgens is er een samenwerkings- en een intentieovereenkomst gesloten. De Stichting realiseert het plan voor eigen rekening en risico en besteedt de uitvoering zelf aan. De gemeente geeft daartoe de grond in erfpacht uit aan de Stichting.

Op 26 april 2010 heeft u de 'Kadernota Future Center Wageningen' vastgesteld om als leidraad te gebruiken bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Nadat de kadernota was vastgesteld is de verdere uitwerking van de plannen door de Stichting Future Center Wageningen (de Stichting) opgepakt. Bij de toetsing van het op te stellen bestemmingsplan, dat wordt gebaseerd op het door de Stichting uitgewerkte bouwplan, aan de vastgestelde kaders is gebleken dat aan vrijwel alle randvoorwaarden wordt voldaan met uitzondering van de randvoorwaarden 2, 20, 20a, 29 en 32. Daarnaast heeft de Stichting verzocht om de watertoren aan het plangebied van Future Center Wageningen toe te voegen.

3. Doelstelling en gewenst resultaat

Door de randvoorwaarden 2, 20, 20a, 29 en 32 van de 'Kadernota Future Center Wageningen' bij te stellen en de watertoren met het gebruik ten behoeve van vergaderruimte aan het plangebied toe te voegen kan een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld zodanig dat een kennis-, informatie- en trainingscentrum op het gebied van sport, voeding, beweging en persoonlijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

4. Mogelijke oplossingen

Er zijn twee oplossingen denkbaar:

1. De kaders bijstellen voor de locatie;
2. vasthouden aan de vastgestelde kaders.

5. Voorkeursoplossing en argumentatie

Wij stellen voor de kaders bij te stellen. Nadat de 'Kadernota Future Center Wageningen' was vastgesteld is de verdere uitwerking van de plannen door de Stichting opgepakt. Dit heeft geresulteerd in een, ook economisch, uitvoerbaar plan. Dit plan is gebaseerd op de interpretatie van de randvoorwaarden 20 en 20a zoals omschreven in de 'Toetsing Kadernota Future Center Wageningen'. Ook wordt de nieuwbouw met maximaal 1,60 meter naar achteren (westzijde) geschoven ten opzichte van de contour en is aan de achterzijde het dak van de nieuwbouw iets hoger dan het laagste punt van het dak van de hoofdtribune. Dit zijn geringe afwijkingen ten aanzien van de vastgestelde randvoorwaarden. Deze afwijkingen zijn vanuit architectonisch oogpunt ingegeven en hebben onze instemming.

De randvoorwaarden 2 en 29 van de 'Kadernota Future Center Wageningen' behoeven aanpassing, omdat deze randvoorwaarden in strijd zijn met respectievelijk het Burgerlijk Wetboek en de tweede wijziging Algemene plaatselijke verordening Wageningen 2010' (Apv). Randvoorwaarde 2 is in strijd met artikel 5:91, lid 1 juncto artikel 5:104, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. In de artikelen 15.1 en 15.2 van de samenwerkingsovereenkomst zijn de bepalingen met betrekking tot vervreemding van de opstallen correct geformuleerd. Er wordt voorgesteld deze bepalingen als randvoorwaarde op te nemen. De strijdigheid van randvoorwaarde 29 met de APV heeft betrekking op het feit dat artikel 2.25 van de Apv bepaalt dat voor een evenement waarbij maximaal 500 personen gelijktijdig aanwezig mogen zijn een evenementenvergunning vereist is. De Apv bevat geen bepalingen om van dit vergunning-vereiste af te kunnen wijken. Ook in de nog af te sluiten erfpachtovereenkomst kan dit niet opgenomen worden vanwege de strijdigheid met de Apv. Om deze reden wordt voorgesteld de zin "hiervoor is geen evenementenvergunning nodig" te verwijderen uit de randvoorwaarde. Verder wordt voorgesteld randvoorwaarde 32 van de 'Kadernota Future Center Wageningen' te wijzigen. Er wordt voorgesteld in plaats van de omschrijving 'ten behoeve van sport en bewegingsbegeleiding' de omschrijving 'ten behoeve van beweging, voeding en gezondheid' op te nemen. Deze omschrijving is overeenkomstig één van de in de gesloten samenwerkings-overeenkomst opgenomen uitgangspunten. Verder heeft de Stichting verzocht om de watertoren met het gebruik ten behoeve van vergaderruimte aan het plangebied toe te voegen. Wij stemmen hiermee in. De watertoren is een gemeentelijk monument. Door deze nieuwe invulling aan het monumentale pand te geven kan het pand op korte termijn worden behouden. Verder kan het parkeren bij de ontwikkeling van de watertoren in goede banen worden geleid door dit te laten plaatsvinden in de verdiepte parkeervoorziening op het terrein van Future Center Wageningen.

6. Draagvlak en advies

Op 7 november 2012 wordt het door de Stichting opgestelde bouwplan aan u gepresenteerd. Voor het overige heeft er geen overleg plaatsgevonden over het voorstel.

De minimacheck is niet van toepassing.

7. Financiën

In de samenwerkingsovereenkomst staat vermeld dat de gemeente het recht heeft de overeenkomst te ontbinden indien de Stichting surseance van betaling wordt verleend dan wel failliet wordt verklaard. De gemeente is in dat geval niet tot enige vergoeding gehouden, onverminderd de schadeplichtigheid van de Stichting. De samenwerkingsovereenkomst meldt dat indien de Stichting niet in staat is de benodigde garantie voor de financiering te verkrijgen de overeenkomst ontbonden kan worden.

In de samenwerkingsovereenkomst is in artikel 12.1 overeengekomen dat de Stichting het ontwikkelings- en exploitatierisico van het FC-concept draagt. Gelet hierop kan de gemeente niet worden aangesproken op het verlenen van extra garanties en zekerheden, extra subsidiemogelijkheden en bijdrage aan de exploitatie. De Stichting zal zelf voor het verkrijgen van het noodzakelijke ontwikkelingskapitaal zorg dragen.

Het ontwikkelprogramma wordt gedefinieerd in het op te stellen bestemmingsplan. Mocht het de Stichting na een onherroepelijk bestemmingsplan niet lukken om tot realisatie te komen dan geeft de samenwerkingsovereenkomst ontbindingsmogelijkheden van de overeenkomst aan die benut kunnen worden. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente onder druk van een realisatiebelang in de positie komt mee te moeten werken aan het toestaan van extra bouwvolume en/of verruiming van de gebruiksmogelijkheden. De beëindigingsmogelijkheden die de samenwerkingsovereenkomst biedt kunnen in een dergelijke situatie benut worden.

8. Uitvoering/Communicatie

Als wordt besloten de kadernota bij te stellen zal het bestemmingsplan worden opgesteld conform de bijgestelde kadernota en vervolgens in procedure worden gebracht.

9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming Inhoudelijke bijlagen:

1. Bijlage 1: Toetsing Kadernota Future Center Wageningen

Voorafgaande relevante besluitvorming:

A. Bijlage A: Kadernota Future Center Wageningen

10. Rol van de raad

De rol van de raad is kaderstellend.

11. Fatale behandeltermijn

Er is geen fatale behandeltermijn.

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Tegen het vaststellen van de kadernota is geen bezwaar en/of beroep mogelijk.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

M.J.F. Verstappen

de burgemeester,

G.J.M. van Rumund



Raadsbesluit - gewijzigd

Agendanummer : 5
Afdeling : Ruimte/GZ
Registratienummer : 12.0215604

Onderwerp:
Bijstelling Kadernota Future Center Wageningen

De raad van de gemeente Wageningen;

gelezen:

- het voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de raad van 16 oktober 2012;

Besluit



1. Randvoorwaarde 2 van de Kadernota Future Center Wageningen als volgt te wijzigen: de gemeente en de stichting zijn niet gerechtigd hun rechten en/of verplichtingen uit de overeenkomst aan derden over te dragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij;
2. Akkoord te gaan dat de huidige contour met een breedte van 15 meter wordt bepaald door een lijn die ligt op de voorkant van de voorste zitbanken van de hoofdtribune, de achterkant van de contour wordt bepaald dooreen doorgetrokken lijn die ligt op de achtergevel van de kantine en de zijkanen van de contour worden bepaald door de zijgevels van de kantine en het businesshome (randvoorwaarde 20 van de Kadernota Future Center Wageningen);
3. De verschuiving van de contour van de nieuwbouw met maximaal 1,60 meter naar achteren (westzijde) toe te staan;
4. Akkoord te gaan dat het hoogste punt van de nieuwbouw iets lager (een aantal cm) is dan de maximale hoogte van de hoofdtribune, de helling van de nieuwbouw iets vlakker is dan de helling van de hoofdtribune en de hoogte van het dak van de nieuwbouw aan de achterzijde iets hoger is dan het laagste punt van het dak van de hoofdtribune (randvoorwaarde 20a van de Kadernota Future Center Wageningen);
5. Randvoorwaarde 29 van de Kadernota Future Center Wageningen als volgt te wijzigen: bij normale exploitatie inclusief kleine en middelgrote evenementen geldt dat binnen de locatie maximaal 500 personen gelijktijdig aanwezig mogen zijn;
6. Randvoorwaarde 32 van de Kadernota Future Center Wageningen als volgt te wijzigen: de nieuwe ruimtes worden gebruikt ten behoeve van kantoorfuncties, als onderwijs-, congres- en trainingsfaciliteiten en medische voorzieningen ten behoeve van beweging, voeding en gezondheid;
7. De watertoren aan het plangebied van Future Center Wageningen toe te voegen;
8. Aan de Kadernota Future Center Wageningen randvoorwaarde 37 toe te voegen: de watertoren wordt gebruikt ten behoeve van vergaderruimte;
9. Randvoorwaarde 15 van de Kadernota Future Center Wageningen als volgt te wijzigen: op het oorspronkelijk oefenveld ten westen van de bebouwingsstrip kan een verdiepte parkeervoorziening worden aangelegd tot maximaal 60 procent van het oefenveld en waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter is;
10. Randvoorwaarde 25 van de Kadernota Future Center Wageningen als volgt te wijzigen: het hoofdveld kan worden gebruikt als evenemententerrein; het gebruik voor Wageningse verenigingen

blijft daarbij voldoende verzekerd. Met het oog daarop draagt de stichting zorg voor een marktverkenning van de maatschappelijke behoefte aan activiteiten en evenementen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 november 2012

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line that ends in an arrowhead pointing to the right.

de griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'E' followed by a horizontal line that ends in a small hook.