

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan "De Lawickse Hof"

11 december 2012
Gemeente Wageningen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Procedure bestemmingsplan “De Lawickse Hof”	3
2	Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan	4
3	Ambtshalve aanpassingen	11
4	Samenvatting aangebrachte wijzigingen	12

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "De Lawickse Hof" maakt de realisatie van 7 grondgebonden woningen langs de Lijnbaanstraat en 4 grondgebonden studentenwoningen met 24 onzelfstandige eenheden langs de Lawickse Allee mogelijk. Op de hoek van de Lawickse Allee en de Rooseveltweg is een gebouw gepland met 141 appartementen voor studenten en assistenten in opleiding (aio's), waarvan maximaal 32 eenheden voor aio's. Voorts kan op de begane grond maximaal 1.200 m2 commerciële dienstverlening worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan heeft met ingang van 11 oktober 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

Om een ieder over de voorgenomen ontwikkelingen te informeren is tijdens de terinzagelegging op 15 oktober 2012 een informatieavond gehouden. Tijdens deze bijeenkomst is het plan gepresenteerd aan bewoners, 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. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen. Hoofdstuk 4 bevat tot slot een overzicht van de wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd.

1.2 Procedure bestemmingsplan "De Lawickse Hof"

- 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 "De Lawickse Hof" zijn twee 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 ARAG Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Teunissen, Javastraat 22, 6707 EC Wageningen

Samenvatting

- a. De ontwikkeling die nu gaat plaatsvinden, het realiseren van 7 grondgebonden woningen en studentenhuisvesting met op de begane grond commerciële dienstverlening, op het voormalige terrein van het garagebedrijf en tankstation, getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening en de zorg voor een goede leefomgeving. Al jaren zijn er plannen voor deze locatie. De vorige plannen hadden huisvesting voor ouderen voor ogen. Nu worden er studenten gehuisvest met de mogelijkheid van commerciële dienstverlening op de begane grond van het appartementencomplex. Als gevolg van de sloop van een aantal studentenflats en toenemend aantal studenten zou er nu weer meer behoefte aan studentenhuisvesting zijn. Gelet op de plannen van de regering zal eerder het aantal studenten gaan afnemen. Nu voor studenten bouwen, is bouwen voor leegstand. Er kan beter gebouwd worden zoals men oorspronkelijk al van plan was, voor senioren. Zeker nu zorg voor senioren steeds meer en langer zal gaan plaatsvinden. Bovendien staat het gebouw van WICC, hotelaccommodatie en studentenhuisvesting tegenover de te bouwen studentenwoningen en het oude hoofdgebouw van Wageningen UR, leeg. Hierin kunnen vrij eenvoudig studentenonderkomens worden gerealiseerd. Nu worden 141 appartementen gebouwd zodat een enorm complex op deze locatie verrijst. Dit is te massaal voor deze locatie waar nu voornamelijk eenvoudige rijwoningen staan. Van een kleinschalige studentenhuisvesting is hier geen sprake.
- b. De aantallen woningen en appartementen en de vloeroppervlakte van de commerciële ruimten zijn bekend. Toch is het aantal benodigde parkeerplaatsen niet inzichtelijk. Hieruit blijkt niet de zorg voor een goede leefomgeving, immers inzichtelijk moet zijn hoeveel parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, en wat voor beslag dat legt op de ruimte. Alleen dan kan een zorgvuldige afweging worden gemaakt. Dit klemmt des te meer nu in tegenstelling tot wat in de toelichting wordt aangegeven, dat de norm is gewaarborgd, er in de regels de mogelijkheid is opgenomen om van de parkeernorm af te wijken. Zeker nu men het idee heeft om bij tegenvallende studentenbewoning, de vrijgekomen ruimten voor andere doelgroepen te gaan bestemmen, zal van die parkeernormen moeten worden uitgegaan en is afwijken van die normen uit den boze. Met het afschaffen van de OV-kaart voor studenten, zal bij deze groep ook eigen autobezit toenemen. Ook de toekomstige hoofdhuurder van de commerciële ruimte, Idealis, heeft in een informatieavond te kennen gegeven dat minstens 10-12 werknemers hiervan, ook van de parkeergelegenheid gebruik zullen gaan maken.
- c. Ontsluiting: het terrein zal ontsloten worden via de Javastraat, het argument is dat een erfontsluitingsweg primair de functie heeft van het toegankelijk maken van percelen. Dat kan zijn in een rustige woonwijk. Echter nu wordt de ontsluiting gerealiseerd direct naast de

woning van de indieners van de zienswijze die veel overlast zullen ondervinden van de langsrijdende auto's (licht van koplampen), op- en neergaande slagbomen, schreeuwende studenten op de fietsen en de bezoekers en werknemers van de commerciële ruimten en de aan de Lijnbaanstraat te bouwen woningen, die ook op deze parkeerplaats een plek toegewezen krijgen. Dit is een enorme toenemende belasting op de aan- en afvoer naar de twee toch al drukke kruispunten, waartussen deze ontsluiting zal plaatsvinden. Ook zal dit zijn weerslag hebben op het nu rustige gebied naast en achter de woning van de indieners van de zienswijze. De verkeersveiligheid komt hier ernstig in het gedrang. Nu al duidelijk is dat geen van de 7 grondgebonden woningen zijn verkocht, kan het plan in een voor iedereen acceptabelere vorm worden aangepast door via de Bernhardstraat/Lijnbaanstraat het plan te laten ontsluiten. Een tweede optie en dit lijkt de beste optie, is om de ontsluiting plaats te laten vinden aan de kant van de Lawickse Allee, waar de op- en afrit vanaf de Lawickse Allee, richting het terrein van de Lawickse Hof al 40 jaar gelegen hebben in verband met de benzinepompen die daar stonden.

- d. Overlast: studenten, zo is genoegzaam bekend, kennen een ander leef- en dagritme dan gezinnen en ouderen. De indieners vrezen voor veelvuldig geluidsoverlast (veelal 's nachts) van studenten en andere hinder zoals rook van barbecues etc. Ook zal het parkeerterrein door middel van een slagboom worden afgesloten. Het sluiten en opengaan van de boom is niet geruisloos en zal zorgen voor geluidsoverlast.
- e. Privacy: de bouw van het studentencomplex naast de woning Javastraat 22, zal leiden tot een ernstige inbreuk op het woongenot, uitzicht, privacy en lichtinval. Deze inbreuk op de woonomgeving is juist bijzonder ernstig, doordat juist op korte afstand aan de zijkant een enorm complex is voorzien van 12,18 en 21,5 meter hoog evenals aan de achterzijde. Dit betekent dat vrij uitzicht in oostelijke en zuidelijke richting geheel wordt ontnomen. Op een afstand van circa 7 meter wordt nu een complex van 7 verdiepingen gerealiseerd met uitzicht in en op de tuin van de woning Javastraat 22. De inbreuk wordt verergerd door de hoge maximale goothoogte die voor de nieuwbouw is toegestaan. Ook zal de lichtinval door deze plannen ernstig worden beperkt. Een bezonningstudie ontbreekt in het plan. De belangen van de bewoners van Javastraat 22 worden hierdoor onevenredig geschaad. Ook is het vreemd, dat zo kort voor definitieve aanvraag van een bouwvergunning voor dit complex, nog niet bekend is hoe de achterzijde van het gebouw, waar de bewoners op uitkijken, ingevuld is. Tijdens een informatieavond is gezegd dat er slechts 2 kleine balkonnetjes zouden komen aan deze zijde. De fietsenstalling zou, zoals gezegd tijdens een informatieavond, inpandig in het gebouw zijn in de zuidoost hoek. Tijdens een gesprek van de bewoonster met mw. R. Van Olderen, juriste RO van de gemeente Wageningen op 7 november jl, zou dit misschien toch weer een buiten geplaatst fietsenhok worden. Dit zal ook meer overlast geven dan een inpandig fietsenverblijf.
- f. Vleermuizen: er is onderzoek gedaan naar de vleermuizen die in het gebied foerageren. De conclusie van het onderzoek is dat er alternatieven in de buurt zijn in de grote huizen en tuinen en aan de Lawickse Allee en het park aan de zuidzijde van het plan. Bestreden wordt dat daar voldoende alternatieven zijn voor de vleermuizen. Er kan een alternatief binnen het gebied worden geboden door het plaatsen van bomen. Door deze dusdanig te plaatsen kan de inblik bij cliënten en hun burens, worden beperkt in het kader van een goede leefomgeving zal met de belangen van de bewoners van Javastraat 22 en de andere bewoners ernstig rekening gehouden moeten worden.

Beoordeling

- a. Wageningen UR streeft ernaar dat het aantal studenten de komende jaren verder groeit. Dit streven is realistisch gezien de landelijke prognose dat het aantal studenten in het hoger onderwijs naar verwachting blijft groeien. Het aantal VWO-ers dat naar Wageningen komt is de laatste jaren gegroeid. Uitbreiding van het aanbod voor studentenhuysvesting is hierdoor

noodzakelijk. In de gemeentelijk notitie studentenhuysvesting (juni 2011) is een analyse gedaan naar potentiële locaties voor studentenhuysvesting in Wageningen. De voorkeur om dit studentenhuysvestingsvraagstuk op te lossen is door nu en in de toekomst eenheden in het centrum en in de richting van de campus te realiseren. Studentenprognoses zijn onzeker mede als gevolg van het overheidsbeleid ten aanzien van studiefinanciering en huurtoeslag. De mate waarin is niet te voorspellen. Feit is wel dat Wageningen sinds een aantal jaren een tekort aan studentenhuysvesting kent als gevolg van de toenemende studentenaantallen. Begin 2012 is gezamenlijk met WUR en Idealis gekeken naar de vraag en aanbod naar studentenhuysvesting in Wageningen. Hieruit blijkt dat ondanks de diverse nieuwbouwplannen in Wageningen er vanaf studiejaar 2015/2016 alweer een tekort wordt verwacht van minimaal circa 1000 kamers. Dit geeft aan hoe groot de behoefte aan studentenkamers in Wageningen is en blijft de komende jaren. Daarom is het realiseren van studentenhuysvesting op deze locatie zeker niet bouwen voor de leegstand, maar noodzakelijk om het studentenkamertekort op te lossen. In Wageningen zijn een aantal binnenstedelijke locaties waarbij reguliere woningbouw vanwege stagnatie op de woningmarkt niet van de grond komt. Lawickse Hof is één van deze locaties. Qua schaal en ligging (nabijheid busstation, horeca en voorzieningen) is de locatie uitermate geschikt om te ontwikkelen voor studentenhuysvesting. Het oorspronkelijke plan was overigens niet specifiek gericht op ouderen. Het woningbouwprogramma van het oorspronkelijke plan omvatte circa 51 woningen, onderverdeeld in 16 grondgebonden woningen, 11 beneden-/bovenwoningen en 24 appartementen.

Met betrekking tot de massaliteit wordt opgemerkt dat op grond van het nu geldende bestemmingsplan "Wageningen" de totale locatie voor 100% mag worden bebouwd ten behoeve van een garagebedrijf op de begane grond met daarboven woningen met bouwhoogtes variërend van 4 tot 13 meter.

In het oorspronkelijke bouwplan, waarnaar in de zienswijze wordt verwezen, is uitgegaan van een hoogteaccent op de hoek. In het huidige plan is er voor gekozen om niet één accent op de hoek te plaatsen, maar twee accenten van de hoek af, één aan de Lawickse Allee en één aan de Rooseveltweg. Het toepassen van twee hoogteaccenten is een subtiele manier om in bouwmassa aansluiting te behouden bij de voormalige garage van Van der Kolk aan de overzijde, nu duidelijk is dat de gebouwen op deze locatie zullen worden gehandhaafd. Er ontstaat een continuïteit in de wand van de Rooseveltweg en de Stationstraat. Aan de Rooseveltweg ligt het hoogteaccent tegenover het hotel. Aan de Lawickse Allee ligt het hoogteaccent tegenover de voormalige garage van Van der Kolk. Vanuit het toekomstige profiel van de Rooseveltweg is ervoor gekozen om een bouwmassa met een plat dak te maken. Uiteraard wordt daarbij wel aandacht besteed aan de verticale geleiding, de gevelbeëindiging en aan het silhouet. Door sprongen te maken in de bouwmassa ontstaat een fraai silhouet en niet één strakke rand. Door toepassing van een plat dak en verticale geleiding wordt een evenwichtige opbouw verkregen van de bouwmassa. Dit heeft er toe geleid dat in het huidige plan de grondgebonden woningen 4 bouwlagen zijn ofwel 12 meter hoog en de tussenliggende bebouwing 5 bouwlagen ofwel 15 meter hoog. De ranke hoogteaccenten aan de Rooseveltweg en Lawickse Allee zijn elk 7 bouwlagen ofwel 21 meter hoog. De bebouwingshoogte langs de Lawickse Allee en de Rooseveltweg waren in het oorspronkelijke plan vastgesteld op circa 14 meter en op de hoek 18,5 meter (6 bouwlagen).

- b. Op basis van het in april 2008 vastgestelde beleid met betrekking tot parkeernormen is de parkeernorm voor het bestemmingsplan bepaald. Deze norm is in het bestemmingsplan verankerd door in de bouw- en gebruiksregels een koppeling te maken tussen de te realiseren bebouwing en de parkeernorm per functie. Voor elke functie (woningen, onzelfstandige studenteneenheden, zelfstandige appartementen ten behoeve van studenten, zelfstandige appartementen ten behoeve van aio's en commerciële dienstverlening) is een aparte parkeernorm opgenomen waaraan voldaan moet worden. De exacte aard en omvang van

functies zijn nog niet bekend. Zodoende is ook het aantal benodigde parkeerplaatsen nog niet inzichtelijk. Bij de toekomstige inrichting van het plan moeten de in bijlage 1 van de regels genoemde parkeernormen in acht worden genomen. De mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning van de parkeernorm af te wijken is opgenomen om enige flexibiliteit te bieden. Hieraan is wel de voorwaarde verbonden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie. Met andere woorden het moet ruimtelijk acceptabel zijn dat er geen parkeerplaatsen bij komen. Ten aanzien van het in twijfel trekken van de waarborging van de parkeernormen omdat er het idee zou zijn om bij tegenvallende studentenbewoning, de vrijgekomen ruimten voor andere doelgroepen te gaan bestemmen wordt opgemerkt dat de grond met de bestemming 'wonen – 1' specifiek bestemd is voor woningen ten behoeve van studenten en aio's en in de vorm van kamerverhuur en dienstverlening (artikel 6.1 van de regels). De in het bestemmingsplan opgenomen parkeernormen zijn hierop afgestemd. Dit betekent dat het gebruik van ruimten voor andere doelgroepen op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk is. Hiervoor zal een herziening van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden en hieraan zullen de parkeernormen worden verbonden die bij de dan beoogde functies behoort.

- c. Bij het bepalen van de ontsluiting van het plangebied Lawickse Hof is voor de meest geschikte locatie ten aanzien van zowel verkeersveiligheid als bereikbaarheid/verkeersoverlast gekozen. Verkeersveiligheid: bij de inrichting van het Wageningse wegennet wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de richtlijnen van het landelijke principe 'Duurzaam Veilig'. In 2000 is het Wageningse wegennet gecategoriseerd. Daarbij zijn zowel de Rooseveltweg als Lawickse Allee aangewezen en ingericht als gebiedsontsluitingswegen. Deze wegen hebben een maximumsnelheid van 50 km/h en zijn bedoeld voor de ontsluiting van de stad. Directe in- en uitritten vormen potentiële gevaarlocaties en moeten zowel uit oogpunt van verkeersveiligheid als doorstroming zoveel mogelijk voorkomen worden. De Javastraat is daarentegen aangewezen als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h. Erftoegangswegen hebben het toegankelijk maken van percelen juist als primaire functie. Door de lage maximumsnelheid kunnen in- en uitritten hier veilig worden aangelegd. Zowel de weginrichting als de rijsnelheden en intensiteiten op de Javastraat komen overeen met de aantallen die passen bij een gemiddelde erftoegangsweg en zijn zelfs niet aan de hoge kant. Er zijn derhalve geen redenen om te veronderstellen dat een goed vormgegeven ontsluiting van een wooncomplex op een dergelijke weg tot onveilige of niet acceptabele situaties zal leiden.
- Bereikbaarheid/verkeersoverlast wijk: de aangedragen alternatieven voor ontsluiting van het plangebied op de parallelweg van de Lawickse Allee of Bernhardstraat/Lijnbaanstraat zal leiden tot onnodig veel verkeersoverlast voor de wijk. Doordat een parallelweg uitvoegt vanaf de hoofdrijbaan, geldt hier eenrichtingsverkeer. Dit betekent dat het plangebied wel snel via de parallelweg bereikt kan worden, maar dat verkeer voor het verlaten van het gebied alsnog een lange route door de wijk moet rijden. Ook bij een ontsluiting via de Bernhardstraat/Lijnbaanstraat geldt dat de rijroute door de wijk langer is. Bij de huidige ontsluiting via de Javastraat is de rijroute vanaf de Rooseveltweg voor zowel het bereiken als verlaten van het plangebied zo kort mogelijk. Dit levert de minste overlast voor de wijk op. Voor wat betreft de overlast van langsrijdende auto's (licht van koplampen) wordt opgemerkt dat enige overlast e.d. niet kan worden uitgesloten. Deze overlast zal echter niet zodanig zijn dat dit leidt tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Naast de bovengenoemde aspecten speelt daarbij een rol dat op basis van het nu geldende bestemmingsplan de ontsluiting van de locatie eveneens voorzien is vanaf de Javastraat.
- d. Studenten vormen een levendige doelgroep, maar zijn niet per definitie probleemveroorzakers. Overlast komt in alle bevolkingsgroepen voor en elk individu dient zijn/haar verantwoordelijkheid te nemen. Om dit alles toch verder tot een minimum te beperken houdt Idealis, de woningbouwvereniging, in het beheer van haar complexen rekening met de

woonomgeving. Dit begint al met het ontwerp. Zo zal de fietsenstalling zo geplaatst worden dat de verkeersstroom zich richt naar het complex toe, worden er geen balkons gemaakt aan de binnenzijde van het complex en worden geen algemene barbecue plaatsen gecreëerd. Daarnaast kan Idealis als verhuurder bewonersgedrag beter corrigeren dan dat mogelijk is bij bijvoorbeeld een koopappartement. Huurders ontvangen huurvoorwaarden en de beheerders houden vanuit hun taken toezicht. Ook is het zo dat het grootste gedeelte van het complex bestaat uit zelfstandige wooneenheden zonder gemeenschappelijke voorzieningen. Doordat men zelfstandige woont is de ervaring bij Idealis dat de bewoners ook individueler leven en is de kans op overlast nog kleiner. Met betrekking tot de geluidsoverlast van de slagboom wordt opgemerkt dat dit een uitvoeringsaspect betreft dat niet bij de beoordeling van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden betrokken. Van geluidsoverlast zal evenwel geen sprake zijn. Het geluidsniveau van een slagboom zal ruimschoots onder de toegestane geluidsbelastingen blijven die geldt voor een gevel en een buitenruimte. In de woning of tuin kan in de zin van de regelgeving geen overlast ervaren worden. Of het sluiten en opengaan van de slagboom hoorbaar is, is afhankelijk van de afstand hiervan tot de woning en/of tuin en de uitvoering van de slagboom. De exacte positie waar de slagboom geplaatst wordt is nog niet bekend. Bij het bepalen van de positie en de uitvoering van de slagboom zal rekening worden gehouden met het vorenstaande. Voorts zullen de fietsers het binnenterrein niet via de slagboom bereiken.

- e. Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. Het feit dat de locatie reeds jaren onbebouwd is doet hier niets aan af. Vermindering van uitzicht valt niet uit te sluiten. In vergelijking met de bouwmogelijkheden die het nu geldende bestemmingsplan "Wageningen" biedt zal de vermindering van het uitzicht met de bouwmogelijkheden die het nu voorliggende plan biedt minder zijn. Voor het plan is een bezonningstudie uitgevoerd (zie bijlage 1). In deze studie is 21 december om 10.00 uur niet opgenomen, omdat in deze situatie in alle gevallen de woning Javastraat 22 geheel in de schaduw ligt, zowel op basis van het nu geldende bestemmingsplan als het nieuwe plan. Uit de bezonningstudie komt naar voren dat in de periode van 21 september/maart om 10.00 uur en op 21 december om 12.00 uur enige schaduw hinder ten gevolge van het plan zal optreden. Op 21 december liggen de woning Javastraat en bijbehorende tuin op basis van het nu geldende bestemmingsplan niet in de schaduw en ten gevolge van het onderhavige plan geheel. In de periode van 21 september/maart liggen de woning Javastraat en bijbehorende tuin op basis van het nu geldende bestemmingsplan gedeeltelijk in de schaduw en ten gevolge van het onderhavige plan geheel. In de zomer is er de gehele dag zon in de achtertuin en heeft onderhavig plan geen effect. Op basis van deze studie kan worden geconcludeerd dat de afname van de bezonning en lichtinval beperkt is en daarom niet onacceptabel is. Met betrekking tot de afstand van de woning Javastraat 22 tot het appartementencomplex wordt opgemerkt dat ten onrechte wordt gesteld dat op een afstand van 7 meter een appartementencomplex van 7 verdiepingen komt. Niet het gehele complex mag uit 7 verdiepingen (maximaal 21 meter) bestaan. Dit geldt alleen voor de hoogteaccenten, waarbij de beperking geldt dat deze maximaal twee aaneengesloten traveeën breed mag zijn. Op een afstand van circa 12 meter van de oostgevel van de woning Javastraat 22 is het bouwvlak gesitueerd waarbinnen een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan. Op grond van het nu geldende bestemmingsplan is op een afstand van circa 15 meter van de oostgevel het bouwvlak gesitueerd waarbinnen een maximale bouwhoogte van 13 meter is toegestaan. Op een afstand van circa 40 meter van de zuidgevel van de woning Javastraat 22 is het bouwvlak gesitueerd waarbinnen een maximale bouwhoogte van 15 meter is toegestaan met de mogelijkheid voor het realiseren van een hoogteaccent (artikel 6.2.1, onder c). Gelet op de genoemde afstanden wordt geconcludeerd dat de privacy niet onevenredig wordt aangetast. De invulling van de achterzijde van het gebouw is inmiddels bekend. De welstandscommissie heeft inmiddels het voorlopig ontwerp van het bouwplan goedgekeurd. De welstandscommissie heeft aangegeven akkoord te zijn met de hoofdopzet

van het plan. Uit het voorlopig ontwerp blijkt dat er geen balkons aan de achterzijde van het gebouw zijn gepland. Tijdens een op 17 december 2012 gehouden inloopmiddag is de omwonenden de gelegenheid geboden kennis te nemen van het voorlopig ontwerp. Met betrekking tot de overlast van een niet inpandige fietsenstalling wordt verwezen naar het gestelde onder d.

- f. Er zijn twee natuuronderzoeken verricht door twee verschillende bureaus. Het betreft een Quicksan door De Groene Ruimte (2008) en onderzoek door Tuitert Natuuronderzoek (2012). Het eerste onderzoek concludeert dat er mogelijk een paarplaats voor Ruige dwergvleermuis in de Paardenkastanje aanwezig is. Indien de Paardenkastanje en Beuken blijven staan blijft een mogelijke verblijfplaats voor vleermuizen behouden. Indien ze gerooid worden is nader onderzoek noodzakelijk. Omdat dit eerste onderzoek gedateerd was is in 2012 aanvullend natuuronderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat geen verblijfplaatsen zijn aangetroffen van vleermuizen. Het terrein is wel geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De Gewone Dwergvleermuis is in het plangebied foeragerend aangetroffen. Er is geen sprake van het verdwijnen van substantieel belangrijke migratieroutes en/of foerageergebieden voor het in stand houden van de soort. Het plangebied kan na de herinrichting nog altijd dienen als foerageergebied voor dwergvleermuizen en in de nabije omgeving blijft voldoende foerageergebied aanwezig. Het bestemmingsplan voorziet daarnaast in het handhaven van de waardevolle boom (de Paardenkastanje) midden op het terrein. Aangezien er geen argumenten zijn die de stelling ondersteunen dat er onvoldoende alternatief foerageergebied is voor vleermuizen is er geen reden om binnen het gebied bomen te plaatsen ten behoeve van vleermuizen.

Conclusie

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

2.2 Roelofs & Haase Projectontwikkeling B.V. namens de VOF De Lawickse Hof, Postbus 216, 7460 AE Rijssen

Samenvatting

- a. In het bestemmingsplan wordt de bevoegdheid gemist om maximaal 10% van de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages te mogen afwijken. Deze afwijkingsregel biedt de nodige flexibiliteit om na de vaststelling van het bestemmingsplan het ontwerp te optimaliseren waar dat noodzakelijk is, of bij de uitvoering noodzakelijke wijzigingen uit te kunnen voeren zonder een compleet nieuwe omgevingsvergunningsprocedure te hoeven volgen. Er wordt voorgesteld de volgende afwijkingsregel op te nemen: het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, waarbij de maximale hoogte van 21 m niet mag worden overschreden.
- b. Bijgebouwen en overkappingen: voor bouwpercelen met een oppervlak groter dan 500m² (waaraan het bouwperceel van de Lawickse Hof voldoet) regelt het bestemmingsplan dat er 75m² maximaal buiten het bouwvlak aan bijgebouwen en overkappingen gebouwd mag worden. Uit kostenoverwegingen wil de VOF de fietsen, waarvoor fietsparkeren moet worden geregeld, met beugels in één laag op het binnenterrein parkeren. De VOF vindt het wenselijk om deze op een nette wijze te overkappen. Echter dit is binnen de opgenomen regels niet mogelijk. In verband hiermee, wordt voorgesteld de oppervlak van overkappingen te realiseren buiten het bouwvlak te verruimen tot maximaal 200m².

Beoordeling

- a. In eerste instantie is besloten de 10% afwijkingsbevoegdheid niet in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen, omdat dit negatieve effecten op de bezonning kan hebben en de

situaties op de hoek Rooseveltweg/Javastraat en de hoek Rooseveltweg/Lawickse Allee erg krap is. Als op deze hoeken wel de 10% afwijking zou worden toegestaan zouden de uitzichthoeken op de kruispunten verdwijnen en ontstaat er een gebrek aan de benodigde ruimte om in de openbare ruimte goede voet- en fietsvoorzieningen te kunnen realiseren. Deze redenen om de 10% afwijkingsbevoegdheid niet op te nemen in het bestemmingsplan kunnen worden ondervangen door aan de 10% afwijkingsbevoegdheid de volgende voorwaarden te verbinden:

- er moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor auto's volgens de gegeven normen
- de afwijking van 10% is niet van toepassing op de bouwhoogten
- de afwijking van 10% is niet van toepassing op de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw.

Omdat het vrij gebruikelijk is om in de regels van een bestemmingsplan een 10% afwijkingsbevoegdheid op te nemen wordt deze bevoegdheid alsnog hierin opgenomen onder de bovengenoemde voorwaarden.

- b. Aan de overweging om in het ontwerpbestemmingsplan geen grotere oppervlakte dan 75 m² voor een overkapping op te nemen lag de motivatie ten grondslag dat dit ten koste kan gaan van parkeerplaatsen, waardoor de parkeernorm wellicht niet gehaald kan worden. Deze overweging kan worden ondervangen door in de regels van het bestemmingsplan aan het toestaan van een oppervlakte van maximaal 200 m² voor een overkapping de voorwaarde te verbinden dat er voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor auto's volgens de gegeven normen. Indien dit niet zou gebeuren is de kans groot dat de fietsen op het terrein en daarbuiten gaan zwerven en dat is niet wenselijk.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. In de regels van het bestemmingsplan zal in artikel 10 de 10% afwijkingsbevoegdheid met de onder a genoemde voorwaarden worden opgenomen en in artikel 6.2.2 de mogelijkheid om een overkapping met een oppervlakte van maximaal 200 m² te realiseren onder de onder b genoemde voorwaarde.

3 **Ambtshalve aanpassingen**

In onderstaande tabel zijn de ambtshalve aanpassingen aangegeven, behalve de ondergeschikte aanpassingen van taal en stijlfouten.

Wat	Ontwerpbestemmingsplan	Wijziging	Opmerking
Artikel 9.2 Verspringing van de gevel	Geen.	Er wordt een regel opgenomen inhoudende dat aan de naar de openbare weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw op de verdieping(en) boven de begane grondbouwlaag een verspringing van de gevel is toegestaan met een maximale diepte van 2 m, gerekend vanaf de gevel op de begane grondbouwlaag.	Deze regel wordt opgenomen om de door de welstandscommissie gewenste plasticiteit in de gevel te kunnen realiseren.

4 Samenvatting aangebrachte wijzigingen

In dit hoofdstuk worden de wijzigingen genoemd die worden doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan, behalve de wijzigingen van ondergeschikte aard, zoals typfouten.

Aanleiding	Waar	Wijziging
REGELS		
Zienswijze nr. 2.2	Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels	<u>Toevoegen in artikel 10:</u> “d. de bij recht gegeven maten en afmetingen tot ten hoogste 10% van die maten en afmetingen, met uitzondering van; • de bouwhoogte van gebouwen; • de maatvoering van de naar de weg gekeerde gevels van een hoofdgebouw; en mits voldaan wordt aan het volgende; voorzover de vloeroppervlakte van een gebouw door de afwijking wordt vergroot dient er te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, met inachtnaam van de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 1 Parkeernormen.”
	Artikel 6.2.2 – Bijgebouwen en overkappingen	<u>Artikel 6.2.2 sub c vervangen door:</u> “c binnen het bouwvlak geldt geen maximale oppervlaktemaat, indien bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak worden gebouwd geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 200 m², met dien verstande dat dient te worden voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 1 Parkeernormen.”
Ambtshalve nr. 1	Artikel 9 – Algemene bouwregels	<u>Toevoegen in artikel 9:</u> “9.2 Verspringing van de gevel Aan de naar de openbare weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw is op de verdieping(en) boven de begane grondbouwlaag een verspringing van de gevel toegestaan met een maximale diepte van 2 m, gerekend vanaf de gevel op de

		begane grondbouwlaag."
--	--	------------------------