

Raadsvoorstel

Wageningen, 1 februari 2013

Raadsvergadering : 11 februari 2013
Agendanummer : 6
Afdeling : GZ
Registratienummer : 12.0220634
Portefeuillehouder: M.C. Uitdehaag

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan 'De Lawickse Hof'

Beslispunten



1. Conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan De Lawickse Hof' d.d. 11 december 2012 de zienswijzen ongegrond en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'De Lawickse Hof', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.02890020delawicksehof-VSG1 met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan De Lawickse Hof' d.d. 11 december 2012;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Lawickse Hof' vast te stellen.

1. Samenvatting

Het bestemmingsplan '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. Wij hebben de procedure voor het bestemmingsplan gestart met het ter inzage leggen van het plan voor een ieder gedurende 6 weken (van 11 oktober t/m 21 november 2012). Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan De Lawickse Hof' d.d. 11 december 2012 zijn de zienswijzen weerlegd. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van één zienswijze en een ambtelijke wijziging aangepast tot het voorliggende bestemmingsplan.

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

2. Aanleiding

De locatie De Lawickse Hof is grotendeels in bezit van Roelofs & Haase en Bouwfonds Ontwikkeling. Een klein gedeelte van de locatie is eigendom van de gemeente. Op 6 juli 2009 is door u een kadernotitie vastgesteld. Vanwege de daling van de vraag naar grondgebonden woningen en appartementen was het niet mogelijk om een ruimtelijk plan te ontwikkelen binnen deze kaders. Roelofs & Haase en Bouwfonds Ontwikkeling hebben vervolgens verzocht of het

mogelijk is studentenhuysvesting op deze locatie te realiseren. In de Notitie studentenhuysvesting Wageningen uit 2011 behorende bij uw raadsbesluit om 200 studentenkamers op binnenstedelijke locaties mogelijk te maken, wordt de locatie Lawickse Hof aangeduid als een van de potentiële geschikte locaties. Op 9 januari 2012 heeft u de (nieuwe) kadernota Lawickse Hof vastgesteld om als leidraad te gebruiken bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Deze kadernota vormt de onderlegger voor het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wijkt af van twee van de in januari 2012 vastgestelde kaders. Dit betreft de kaders met betrekking tot het woningbouwprogramma en het op te stellen beeldkwaliteitsplan.

De afwijking van het woningbouwprogramma betreft het volgende: in plaats van 8 woningen worden 4 woningen met 6 onzelfstandige studenteneenheden worden gerealiseerd en in plaats van 107 zelfstandige appartementen worden 141 zelfstandige appartementen voor studenten en Aio's gerealiseerd. Samengevat betekent dit dat in plaats van 155 wooneenheden, waarvan in de kadernota is uitgegaan, 165 wooneenheden worden gerealiseerd. De reden voor deze afwijking is dat de markt van studenten onderhevig is aan wijzigingen. Om flexibiliteit naar de toekomst te hebben wordt op deze wijze de mogelijkheid opgehouden om het gebouw enigszins aan de markt aan te passen door het samenvoegen of splitsen van appartementen. Zowel volkshuisvestelijk als ruimtelijk is deze afwijking, mede gezien het feit dat het een beperkte afwijking betreft en de bouwmassa en -hoogte ongewijzigd blijven, acceptabel.

Daarnaast is er in overleg met de welstandscommissie voor gekozen geen beeldkwaliteitsplan te laten opstellen, maar bij de vaststelling van het bestemmingsplan het door de welstandscommissie goedgekeurde voorlopig ontwerp te voegen. De reden hiervoor is dat het eerste schetsplan, dat een bijlage bij de in januari 2012 vastgestelde kadernota was, van een zodanige kwaliteit was dat het alsnog laten opstellen van een beeldkwaliteitsplan geen toegevoegde waarde had. U bent hierover in oktober 2012 per raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld.

3. Doelstelling en gewenst resultaat

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

4. Mogelijke oplossingen

Er zijn twee oplossingen: wel of niet gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'De Lawickse Hof'.

5. Voorkeursoplossing en argumentatie

Het bestemmingsplan is de uitwerking binnen de randvoorwaarden, zoals vastgesteld in de kadernota. Van de afwijkingen van de kadernota met betrekking tot het woningbouwprogramma en het op te stellen beeldkwaliteitsplan bent u in oktober 2012 per raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld. Omdat deze afwijkingen geen significante gevolgen hebben worden ze acceptabel geacht. Op 19 november 2012 is het voorlopig ontwerp in de welstandscommissie behandeld. De welstandscommissie heeft aangegeven akkoord te zijn met de hoofdopzet van het plan.

6. Draagvlak en advies

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het ontwerpbestemmingsplan 'De Lawickse Hof' toegezonden aan het waterschap. Het waterschap heeft geen opmerkingen. Het vooroverleg heeft dan ook niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. In het kader van vooroverleg is eveneens advies ingewonnen bij de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden. De veiligheidsregio heeft aangegeven dat er geen reden is om nader advies uit te brengen over de eventuele optimalisatie van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid.

Op 15 oktober 2012 heeft een informatieavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond is het bestemmingsplan gepresenteerd aan omwonenden en andere belanghebbenden. Op 17 december 2012 heeft een inloopmiddag plaatsgevonden. Tijdens deze middag is de

omwonenden de gelegenheid geboden kennis te nemen van het voorlopig ontwerp.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode 11 oktober t/m 21 november 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan De Lawickse Hof' d.d. 11 december 2012 zijn de zienswijzen samengevat en weerlegd. Hoofdstuk 4 van de zienswijzennota bevat een overzicht van de wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben betrekking op de regels (artikelen 6.2.2, 9 en 10).

Minimacheck

De minimacheck is niet van toepassing.

7. Financiën

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

8. Uitvoering/Communicatie

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

9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

Inhoudelijke bijlage:

1. Bijlage 1: bestemmingsplan 'De Lawickse Hof'
2. Bijlage 2: Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan De Lawickse Hof d.d. 11 december 2012 met de bijbehorende bezonningstudie
3. Bijlage 3: het voorlopig ontwerp

Voorafgaande relevante besluitvorming:

4. Bijlage A. Kaders Lawickse Hof
5. Bijlage B. Raadsinformatiebrief 'ontwerpbestemmingsplan De Lawickse Hof'.

10. Rol van de raad

Kaderstellend.

11. Fatale behandeltermijn

Niet van toepassing.

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Tegen het besluit van de raad tot het vaststellen van het bestemmingsplan en het besluit geen exploitatieplan vast te stellen staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht. De mogelijkheid voor beroep staat ook open voor belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het bestemmingsplan en tegen het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen. Tenslotte staat deze mogelijkheid ook open voor belanghebbenden voor zover het wijzigingen in het bestemmingsplan betreft, waartoe u bij de vaststelling heeft besloten.

Het bestemmingsplan betreft een project waarop afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Daarom moeten de beroepsgronden in het beroepsschrift worden opgenomen en kunnen de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moet, indien

afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet, zoals in dit geval, op een besluit van toepassing is, dit in het besluit genoemd worden. Om deze reden is in het raadsbesluit hierover een overweging opgenomen.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

M.J.F. Verstappen

de burgemeester,

G.J.M. van Rumund



Raadsbesluit

Agendanummer : 6
Afdeling : Ruimte/GZ
Registratienummer : 12.0220636

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan 'De Lawickse Hof'

De raad van de gemeente Wageningen;

gelezen:

- het voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de raad van 18 december 2012;

overwegende dat:

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

gelet op:

- artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit



1. Conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan De Lawickse Hof' d.d. 11 december 2012 de zienswijzen ongegrond en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'De Lawickse Hof', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.02890020delawicksehof-VSG1 met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan De Lawickse Hof' d.d. 11 december 2012;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Lawickse Hof' vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 februari 2013

de voorzitter,

de griffier,

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