

# Verslag informatieavond Laantje van Anton Pieck

## 8 juni 2011

---

### Aanwezig:

Namens de gemeente Wageningen: De heer H. de Jong (projectleider)  
Mevrouw R. van Olderen (jurist RO en opsteller verslag)

Omwonenden: 6 personen (zie bijgevoegde presentielijst)

---

De heer De Jong opent de avond en heet iedereen van harte welkom. Hij merkt op dat van deze avond een verslag zal worden gemaakt. Vervolgens geeft hij in het kort de geschiedenis van het plan weer en een toelichting op de op te stellen herziening van het bestemmingsplan. Deze herziening zal alleen betrekking hebben op het mogelijk maken van 2 woningen. De reden hiervoor is dat het vrijstellingsbesluit voor wat betreft het speelterrein, de dierenweide en de uitbreiding van de dierenkliniek onherroepelijk is geworden. Dit betekent dat het speelterrein en de dierenweide kunnen worden aangelegd en de dierenkliniek uitbreiden.

Het speelterrein is bedoeld voor kleine kinderen en met de inrichting hiervan zal voorkomen worden dat het terrein een trapveld wordt. Na de zomer komt er een voorstel van de heer Veldman voor de inrichting van het speelterrein.

Voor wat betreft de 2 woningen is gekozen voor het type twee-onder-een kapwoningen in 2 bouwlagen zonder kap. Er is nog beperkte ruimte om te schuiven met de situering van de woningen op het perceel. Zoals het nu op de kaart is aangegeven is het mogelijk om 2 woningen aaneen te realiseren met de garages aan de buitenkant of met de garages aaneen gebouwd. Ook is aangegeven waar de tuin en het erf komen. De woningen hebben een bouwdiepte van 16 meter. De woningen kunnen minder diep worden waardoor ook nog op het perceel geschoven kan worden. Het is de bedoeling vanavond met elkaar van gedachten te wisselen. Na vanavond is er nog de gelegenheid om een schriftelijke reactie te geven.

Vervolgens verzoekt spreker de heer Veenendaal om de stand van zaken met betrekking tot de aanleg van de dierenweide te vertellen.

De heer Veenendaal licht toe dat hij in overleg met de dierenartsen de weide heeft afgezet. Op de weide staat een hok, maar de dieren zijn er nog niet. Er is afgesproken dat de dierenartsen voor de dieren zullen zorgen.

Hierna wordt de gelegenheid geboden tot het stellen van vragen.

De volgende vragen zijn gesteld en beantwoord:

| Vraag                                                                                                                              | Antwoord                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Is er wel behoefte aan woningen op een bouwkvavel of bestaat het gevaar dat een projectontwikkelaar een bouwplan gaat ontwikkelen? | Ja, er is behoefte aan. De bouwkvavel wordt door de gemeente aan de toekomstige bewoner verkocht en niet aan een projectontwikkelaar. |
| Is het voor kopers mogelijk de randvoorwaarden ter discussie te stellen?                                                           | Het op te stellen bestemmingsplan is daarin leidend.                                                                                  |

| Vraag                                                                                                                                                                               | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kan de gemeente de garantie geven dat in de toekomst geen ontheffing wordt verleend voor het bouwen van een extra bouwlaag?                                                         | Zonder ontheffing kan geen extra bouwlaag worden gebouwd. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing nodig. In het kader van de te verlenen ontheffing zal een afweging worden gemaakt tussen de belangen van de omwonenden en de aanvrager .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Is het mogelijk een woning met één bouwlaag en kap te bouwen? Dit past beter bij de bebouwing in de directe omgeving, zoals de kwadrantwoningen en het gebouw van de dierenkliniek. | Voor het gebied vanaf het Laantje van Anton Pieck naar het noorden toe is gekozen voor woningen met een plat dak. Ten oosten van het Laantje van Anton Pieck liggen de kwadrantwoningen met kap (pundak). Ten zuiden van de Oordensteeg hebben de woningen een lessenaarsdak. Tussen Laantje van Anton Pieck en Oordensteeg is enige bebouwing met verschillende kapvormen. De gemeente vindt het belangrijk dat de woningen aan weerszijden van het (smalle) Laantje van Anton Pieck een gelijksoortig dakprofiel/kapvorm hebben en heeft daarom voor een plat dak gekozen. Ruimte voor woningen met een kap zou er zijn als de woning(en) onderdeel zouden zijn van het gebiedje ten zuiden van dit straatje en zouden de woningen verder van de weg af gesitueerd moeten worden. Dit heeft tot gevolg dat op het perceel slechts ruimte is voor 1 woning met eventueel de mogelijkheid voor een kantoor. Bovendien levert de gemeente dan financieel veel in. In de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan zal dit nader gemotiveerd worden. |
| Waar gaat de voorkeur van de gemeente naar uit?                                                                                                                                     | Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het realiseren van 2 woningen in 2 bouwlagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Waarover kan nu nog overleg worden gevoerd?                                                                                                                                         | Er kan gekozen worden voor 2 woningen aaneen met de garages aan de buitenzijde of voor een plan waarbij de garages aan elkaar worden gebouwd. Als de garages aan elkaar worden gebouwd is er nog een doorkijk mogelijk boven de eerste bouwlaag. Daarnaast kan op het perceel met de situering worden geschoven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Als er wordt gekozen voor 2 vrijstaande woningen is het dan mogelijk om de garages aan de vijverkant te situeren?                                                                   | Ja. Afhankelijk van de breedte van de woning is er ruimte binnen het bouwvlak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Blijft het talud van de vijver vrij van bebouwing?                                                                                                                                  | Ja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wat zijn de regels met betrekking tot het bouwen van een erfafscheiding?                                                                                                            | Deze mag 1 meter hoog zijn, omdat rondom het perceel openbaar terrein ligt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| <b>Vraag</b>                                                                                                                                                                      | <b>Antwoord</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wordt het Laantje van Anton Pieck zelf gewijzigd?                                                                                                                                 | Nee, de weg blijft zoals deze nu is. Bij iedere woning moet minimaal één parkeerplaats op eigen terrein worden aangelegd en langs de straat een 2 <sup>e</sup> parkeerplaats. De laatste heeft een openbaar karakter.                                                                                                                                                                                                                       |
| Is er dan wel ruimte om te keren op de weg?                                                                                                                                       | Ja, keren moet mogelijk zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Worden de bomen die op het perceel staan gekapt en wordt er een herplantplicht opgelegd?                                                                                          | Dit zal worden bekeken als hiervoor de vergunning wordt aangevraagd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Blijven de lantaarnpalen aan de huidige kant van de weg?                                                                                                                          | Ja, in principe wel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Welke garantie kan de gemeente geven dat er niets met de hogedrukgasleiding gebeurt tijdens de bouw? De Nuon heeft in het verleden aangegeven dat handmatig moet worden gegraven. | De gemeente kan hiervoor geen garantie geven. De bouwwerkzaamheden zullen zorgvuldig moeten worden uitgevoerd. Volgens de beschikbare informatie ligt de leiding niet op de te verkopen kavels. Bij de planvoorbereiding zal hier nog zorgvuldig naar gekeken worden.                                                                                                                                                                       |
| Heeft de Nuon aangegeven hoe gevoelig leidingen in het algemeen zijn?                                                                                                             | Tijdens het bouwen kan er gebruik worden gemaakt van boorpalen. Deze veroorzaken geen trillingen. Ook dit komt bij de planvoorbereiding aan de orde.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gaat de gemeente het gevaar van de aanwezigheid van de hogedrukleiding onderzoeken?                                                                                               | Ten tijde van de vrijstelling is hier al onderzoek naar gedaan. Dit onderzoek is openbaar. Er is bepaald dat een bepaalde afstand tot de leiding in acht moet worden genomen tijdens de bouw.                                                                                                                                                                                                                                               |
| Gaat een extern bureau het bestemmingsplan opstellen?                                                                                                                             | Ja, dat klopt. In opdracht van de gemeente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Hoe verloopt een bestemmingsplanprocedure?                                                                                                                                        | Bij het verslag zal een schema van een bestemmingsplanprocedure worden gevoegd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wat is de grootte van de percelen?                                                                                                                                                | De grootte is circa 450 m2 per perceel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wat is de marktwaarde?                                                                                                                                                            | De marktwaarde van een woning op het perceel wordt geschat op € 350.000,00.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Voor het vrije uitzicht is een extra prijs betaald bij de koop van de woning. Wordt dit vergoed?                                                                                  | Er kan een verzoek om planschadevergoeding worden ingediend. Het college neemt hierover een besluit na het inwinnen van een advies van een onafhankelijk bureau. Hiervoor geldt een maatschappelijk eigen risico van 2% van de waarde van de eigen woning. Er is een planschaderisicoanalyse opgesteld. Deze analyse is niet openbaar. Tegen het besluit op het verzoek om planschade kan bezwaar, beroep en hoger beroep worden ingesteld. |

| <b>Vraag</b>                                                                                                                                                                         | <b>Antwoord</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wat is de normale bouwdiepte van een woning?                                                                                                                                         | Normaal wordt voor een woning een bouwdiepte van 12,5 meter aangehouden en 3 meter voor het realiseren van een aan- of uitbouw. Door het naar achteren plaatsen van de woning moet wel ruimte overblijven voor een tuin met voldoende diepte.                                                                                        |
| Hoe ver mag de grond in gebouwd worden?                                                                                                                                              | Onder het bouwvlak mag ondergronds worden gebouwd.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Is de capaciteit van de riolering voldoende? Er zijn vaak verstoppingen geweest.                                                                                                     | Dit zal worden kortgesloten met het ingenieursbureau.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kan het huidige speelterrein, dat uit een grasveld bestaat, gehandhaafd blijven?                                                                                                     | In het bestemmingsplan "Wageningen" is het speelterrein bestemd als "groen". Destijds is op verzoek van de bewoners het speelterrein voor kleine kinderen gepland. De vraag of het terrein een grasveld kan blijven zal worden voorgelegd aan de collega's die hierover gaan. Er kan geen toezegging over worden gedaan.             |
| In het mediationtraject is over één woning op het perceel gesproken. Waarom wordt er nu uitgegaan van twee woningen?                                                                 | Tijdens het mediationtraject is het bouwen van één woning als optie genoemd. Deze optie past niet binnen de randvoorwaarden van de raad. De opties, die in het mediationtraject zijn genoemd, zijn aan het college voorgelegd. Het college heeft alle opties afgewogen en daar is de optie uitgekomen van 2 woningen in 2 bouwlagen. |
| Na de mediation is de indruk gewekt dat de gemeente en de bewoners weer open met elkaar in overleg zouden gaan. Er is niet afgesproken dat het college de randvoorwaarden vaststelt. | Naar de mening van de gemeente past het besluit dat het college heeft genomen binnen de in het kader van de mediation gemaakte afspraken.                                                                                                                                                                                            |

De heer De Jong sluit af met de afspraak dat tot maandag 18 juli 2011 de gelegenheid is om schriftelijk te reageren. Van de ontvangen reacties zal worden teruggekoppeld wat aan het externe bureau dat het bestemmingsplan gaat opstellen wordt meegegeven. Tot slot bedankt hij de aanwezigen voor hun komst en inbreng.

**N.B. In verband met de vakantieperiode is de mogelijkheid schriftelijk te reageren verlengd tot maandag 15 augustus 2011.**

## Procedureschema bestemmingsplan

| Stappen                                                   | Termijn                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen.             | 6 weken. Binnen deze termijn kunnen door een ieder zienswijzen kenbaar worden gemaakt. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt op de gemeentepagina van De Stad Wageningen.                                                          |
| Vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. | Binnen 12 weken na afloop van de termijn van de terinzageligging.                                                                                                                                                                     |
| Het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage leggen        | 6 weken. Binnen deze termijn kan door belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt op de gemeentepagina van De Stad Wageningen. |



11.0048844

Aan het College van B&W Wageningen  
Postbus 1  
6700 AA Wageningen

Wageningen, 11-8-2011

GZ  
M. uitdehaag  
-1731.21

X

Geachte Heer de Jong (als vertegenwoordiger van de gemeente Wageningen),

Bij deze willen wij reageren op uw schrijven dd 8 juni 2011 (verslag informatieavond Laantje van Anton Pieck) waarin u ons mededeelt dat de gemeente voornemens is om het bestemmingsplan van het perceel aan het Laantje van Anton Pieck te wijzigen zodanig dat er twee woningen gerealiseerd kunnen worden.

Als bewoners van een huis aan het Laantje van Anton Pieck tekenen wij bezwaar aan tegen deze plannen.

Wij zullen dit bezwaar als volgt toelichten: bij aankoop van ons kavel (in 1998) moesten wij van de gemeente instemmen met de bestemming van bovengenoemd perceel, nl een kinderboerderij. Er is toen gemeld dat tegen de aanleg van de weide geen bezwaar kon worden gemaakt. Dat is ook nooit gebeurd, wij hebben altijd richting de gemeente aangegeven dat wij dit juist ondersteunen. Het feit dat er een kinderboerderij zou komen is sterk bepalend geweest voor onze keuze van het bouwkaavel (wij hadden de eerste keuze) waarbij wij een meerprijs moesten betalen voor de locatie nl het open karakter van de straat en het uitzicht over de openbare waterpartij (vijver). Ook is het sterk bepalend geweest voor de ontwerp van ons onder architectuur gebouwd huis: de huiskamer is gesitueerd naar de kinderboerderij toe (met grote ramen voor het uitzicht over dit en de aangrenzende vijver). Het situeren van huizen op deze plek druist sterk in op de door de gemeente beloofde bestemming, en tast bovendien onze privacy sterk aan. Om nog maar niet te spreken over de vermindering van ons woongenot, en de waardedaling van ons huis.

In het verleden is het altijd de intentie van de gemeente geweest om genoemd perceel open te houden (zie onze eerdere uitgebreide correspondentie in dit verband). Kennelijk heeft de Raad besloten het financiële gewin voor de gemeente te laten prevaleren boven het open en natuurlijke groene niet-bewoonde gedeelte van de wijk met de doorkijk naar een veel groter gebied.

Wij willen dus géén huizen op deze locatie.

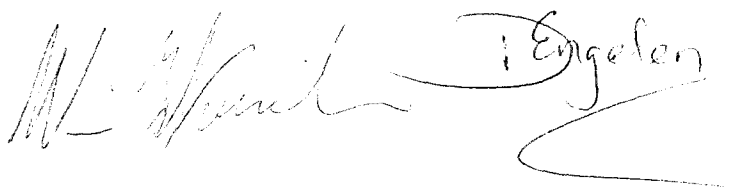
Mocht de gemeente hier niet op ingaan, dan eisen wij dat de te realiseren bebouwing aan de volgende voorwaarden voldoet, ter beperking van verlies van uitzicht en woongenot:

- Bebouwing zoveel mogelijk naar Westen gesitueerd;
- Bebouwing zoveel mogelijk naar Zuiden gesitueerd;
- Laagbouw (maximaal 2 woonlagen). Mocht 2<sup>e</sup> verdieping noodzakelijk zijn, dan in de vorm van een puntdak (in lijn met de nabijgelegen dierenkliniek, naastliggende woning en de op één lijn liggende kwadrantwoningen aan de overzijde van de sloot; dit om zoveel mogelijk een open structuur te houden;
- Lage begroeiing aan de rand van het perceel aan de straat en de slootkant; openbare toegankelijkheid van de vijver (dwz bouwkaavel niet strekkend tot aan de vijver/wetering, maar tot aan het talud, in lijn met de rest van het gebied aan deze wetering aan de Rijnsteeg;
- Verbreding van de straat (ivm aanleg voor parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen/parkeren auto's);
- Mocht er gekozen worden voor een type twee-onder-één-kap woning, dan staan wij erop dat de garages aan de buitenzijde gesitueerd worden.

Verder zijn wij van mening dat de gemeente zich niet houdt aan de afspraken zoals gemaakt in het kader van het gevolgde mediationtraject. Wij zullen hierover (en over de procedure in het geheel) juridisch advies inwinnen.

Gaarne ontvingen wij hierop uw reactie,

Hoogachtend,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'D. Engelen', with a large, sweeping flourish extending from the end of the name.

Dr W van dr Krieken  
Drs D. Engelen  
Laantje van Anton Pieck 2  
6708 RE Wageningen  
tel 0317-424681