

Bestemmingsplan 'Olympiaplein 1, 1e herziening'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Olympiaplein 1, 1e herziening'

Toelichting

Gemeente Wageningen

Ontwerp

Versiedatum 09-06-2020

NL.IMRO.0289.0041Olympiapln1herz-ONT1



Inhoudsopgave

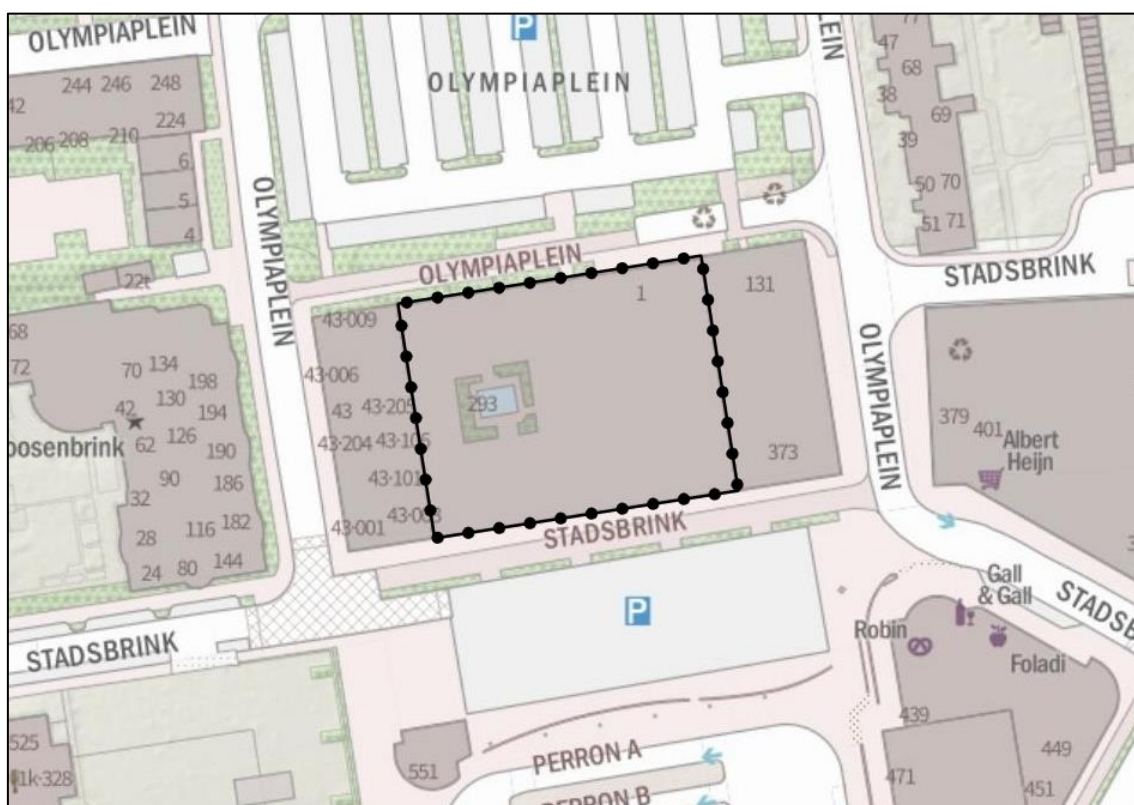
Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	5
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4.	Planbeschrijving	6
1.5.	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2.	Verantwoording.....	8
2.1.	Rijksbeleid	8
2.2.	Gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 3.	Uitvoerbaarheid	10
3.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	10
3.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
Hoofdstuk 4.	Juridische planbeschrijving.....	12
4.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	12
4.2.	Toelichting op de verbeelding.....	12
4.3.	Toelichting op de regels	12

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 23 oktober 2017 is het bestemmingsplan 'Olympiaplein 1' vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente Wageningen is tot de conclusie gekomen dat de huidige bestemming 'Gemengd' te ruim is geformuleerd. De bestemming maakt o.a. woonzorgappartementen mogelijk, terwijl deze echter niet gewenst zijn op deze locatie in de stad. Deze functie wordt met deze herziening van het bestemmingsplan dan ook specifiek als strijdig gebruik aangemerkt.

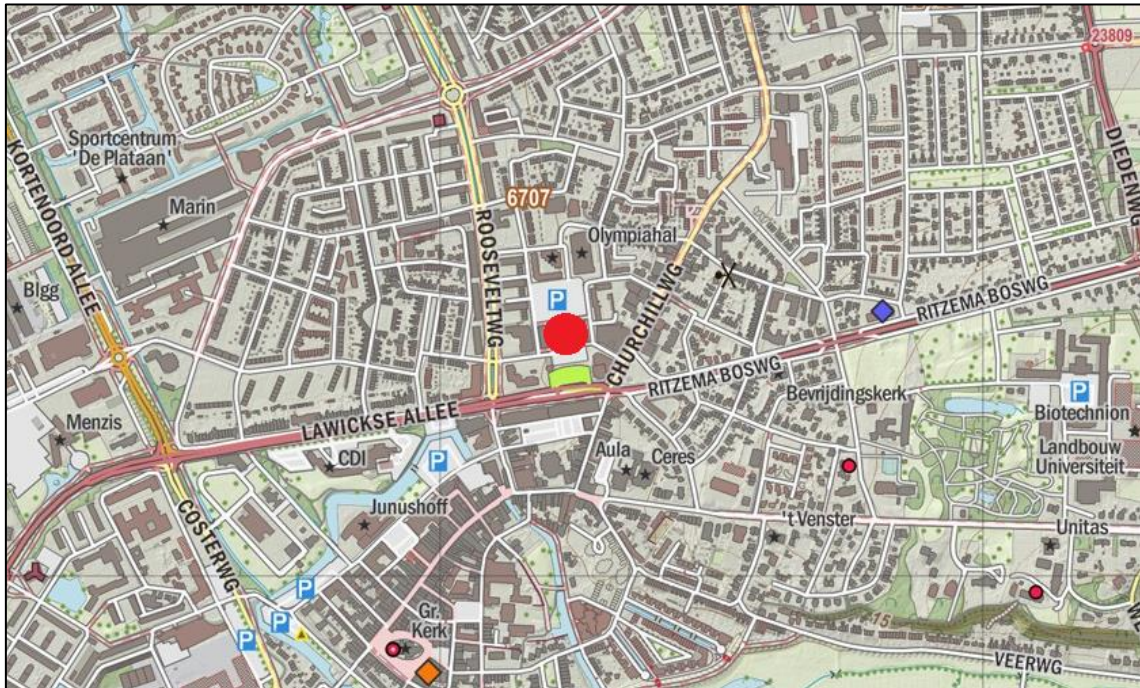
Om de herziening van het bestemmingsplan mogelijk te maken dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Dit plan - in de vorm van een herziening - voorziet in dat kader. De herziening vervangt of vult specifieke onderdelen aan van het geldende bestemmingsplan. De niet vervangen of aangevulde onderdelen van het geldende bestemmingsplan blijven van kracht.



Topografische kaart met ligging plangebied (bron: pdokviewer.nl)

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt ten noorden van het stadscentrum van Wageningen, vlakbij het centrale busstation van Wageningen, in deelgebied Rooseveltweg. Het voormalige stadskantoor wordt begrensd door twee parkeerterreinen, waarvan Olympiaplein ten noorden van het pand is gelegen, en Stadsbrink ten zuiden van het pand. Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als een deel van de gemeente Wageningen, sectie G, nummer 8588. Het perceel heeft een grootte van 2.242 m².

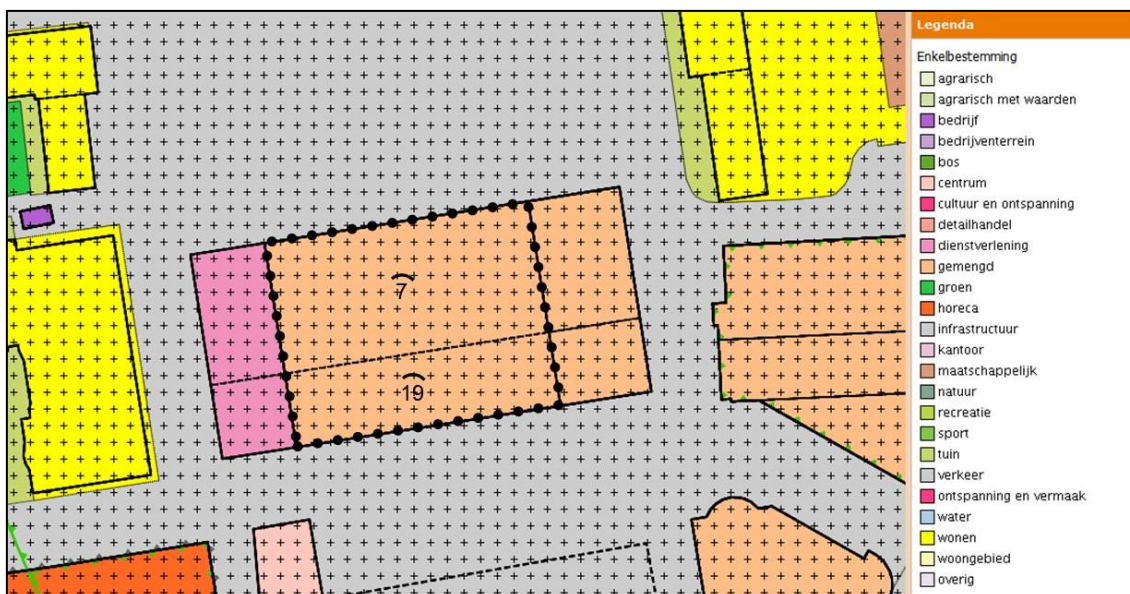


Topografische kaart met plangebied in rode stip (bron: opentopo.nl)

De bebouwing in de directe omgeving is voor het grootste gedeelte naoorlogs en bestaat uit hoogbouw van vier tot tien bouwlagen. Het voormalige stadskantoor dateert uit 1980 en bestaat uit twee lagen met daarop vier bouwlagen appartementen.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan "Olympiaplein 1" dat op 23 oktober 2017 door de gemeenteraad van Wageningen is vastgesteld. De gronden hebben binnen dat bestemmingsplan de enkelbestemming 'Gemengd'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voor de locatie. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Deze gronden zijn mede bestemd voor bescherming van een vrije windvang voor de molen en de bescherming van de cultuurhistorische waarde van de molen.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (plangebied omlijnd)

In de huidige bebouwing vindt vanaf de tweede verdieping reeds wonen plaats, wat volgens de regels van het bestemmingsplan ook is toegestaan. In de regels is verder geregeld dat het aantal woningen uitsluitend mag worden uitgebreid tot 30 wooneenheden op zowel de begane grond als de eerste verdieping. Ook zijn andere functies, zoals maatschappelijke doeleinden (in het gehele gebouw), dienstverlenende bedrijven en kantoren (uitsluitend op de begane grond) mogelijk.

Onder maatschappelijk doeleinden wordt verstaan: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke doeleinden en doeleinden ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder begrepen in ieder geval een kinderdagverblijf en naschoolse opvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze doeleinden.

1.4. Planbeschrijving

De bestemmingsomschrijving van het geldende bestemmingsplan maakt het mogelijk woon-zorgappartementen te realiseren. Omdat dit op deze locatie niet gewenst is, dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Onderhavig plan voorziet in een nieuw bestemmingsplan dat als juridisch-planologisch kader gaat dienen voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit plan geldt als herziening van het bestaande en geldende bestemmingsplan. Dit houdt in dat het geldende bestemmingsplan op specifieke onderdelen wordt gewijzigd. De overige regels van het bestemmingsplan blijven onveranderd rechtsgeldig en van kracht. Ter verduidelijking wordt met de herziening het begrip 'woon-zorgappartementen' in de regels toegevoegd.

1.5. Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Olympiaplein 1, 1e herziening' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin worden de ruimtelijk relevante beleidsonderwerpen verantwoord. In hoofdstuk 3 komt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan bod. In hoofdstuk 4 worden de regels die deze herziening wijzigt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan beschreven.

Hoofdstuk 2. Verantwoording

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in een herziening van het reeds geldende bestemmingsplan 'Olympiaplein 1'. Hiermee wordt de mogelijkheid om woon-zorgappartementen te realiseren als strijdig gebruik aangemerkt. Dit type woningen is namelijk niet gewenst op deze locatie. Dit voornemen betreft geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Gezien het feit dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet benodigd.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2. Gemeentelijk beleid

2.2.1. Woonvisie Wageningen 2016-2025

Algemeen

In de Woonvisie Wageningen 2016-2025 'Samen Wonen', vastgesteld door de gemeenteraad op 10 oktober 2016, is het woonbeleid uitgewerkt voor de komende vijf jaar met een doorkijk naar 2025. Dit beleid is kaderstellend en richtinggevend op het gebied van wonen. De focus van de woonvisie is gericht op het vergroten van de beschikbaarheid van woningen.

De keuze voor het vergroten van de beschikbaarheid van woningen is op de eerste plaats ingegeven door het willen bieden van meer keuzevrijheid voor ouderen met een inkomen tot € 35.739,- en het huidige huisvestingsvraagstuk voor statushouders, GGZ-cliënten en kwetsbare personen met een urgente woonvraag. Daarnaast wordt ingespeeld op de actuele woningbehoefte van lagere middeninkomens (tussen € 35.739,- en € 43.786,-), studenten, PhD'ers en kenniswerkers. Deze groepen zijn van belang voor Wageningen en hiervoor zijn op de huidige woningmarkt nog onvoldoende mogelijkheden.

Het vergroten van de beschikbaarheid van woningen en woonruimte kan door nieuwe woningen en woonruimte te realiseren, maar ook door transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed. Door woningen toe te voegen, komt een doorstromingsproces op gang waardoor starters op de woningmarkt meer kans maken op een woning. Het uitgangspunt van de Woonvisie is dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in de eigen sociale woonomgeving. Dit hoeft niet perse in de huidige woning, maar inwoners moeten wel een passende woning in de 'buurt' of directe woonomgeving kunnen vinden, in de nabijheid van het eigen sociale netwerk.

Een belangrijke kernwaarde van de woonvisie is differentiatie. Uitgangspunt is dat differentiatie de leefbaarheid positief beïnvloedt. Dit wordt o.a. bereikt door een meer divers aanbod te creëren in eenzijdig samengestelde buurten, met veel dezelfde type woningen. Daarnaast richt differentiatie zich op het realiseren van diverse (bijzondere) woonvormen of experimenten met uiteenlopende doelgroepen. Bij grotere nieuwbouwprojecten zal daarbij het uitgangspunt zijn dat er een diversiteit aan woningtypen, woningen voor verschillende doelgroepen en prijscategorieën is opgenomen in het programma.

Tot slot is verduurzaming van de sociale woningvoorraad van belang om woonlasten voor lagere inkomensgroepen voor lange termijn te stabiliseren of verlagen. Dit heeft effecten op de betaalbaarheid van het wonen.

Beoordeling plan

Het Stadsbestuur wordt in de Woonvisie als voorbeeld genoemd van een te transformeren kantoorpand. Tevens is de locatie als zachte plancapaciteit genoemd in het woningbouwprogramma in de periode 2015 tot en met 2024. Met het reeds vastgestelde bestemmingsplan "Olympiaplein 1" is de mogelijkheid geboden wooneenheden in de begane grond en 1^e verdieping te realiseren in het voormalige kantoor van de gemeente Wageningen. Ook zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, zoals een combinatie van wonen en zorg. Echter, hiervoor is binnen de gemeente Wageningen in de huidige situatie geen ruimte voor in het kader van de Wmo (Wet maatschappelijk ondersteuning). Daarom wordt met deze herziening de mogelijkheid - zijnde een combinatie van wonen en zorg – als strijdig gebruik aangemerkt.

Het planvoornemen blijft passend binnen de beleidskaders.

Hoofdstuk 3. Uitvoerbaarheid

3.1. Economische uitvoerbaarheid

3.1.1. Exploitatieplan

Algemeen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan

Het onderhavige project betreft de verkoop van gemeentelijk vastgoed, waarin het kostenverhaal is meegenomen. Om die reden is het opstellen van een anterieure overeenkomst of het sluiten van een anterieure overeenkomst niet aan de orde. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

3.1.2. Planschade

Algemeen

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Beoordeling plan

In onderhavig geval is de gemeente de initiatiefnemer, zoals in voorgaande paragraaf is aangegeven. In dit geval is geen sprake van planschade, omdat geen sprake is van een planologische nadeliger situatie ten gevolge van de planologische wijziging ter plaatse.

3.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn.

3.2.2. Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage, na voorafgaande publicatie op www.wageningen.nl, in de Staatscourant en in het Elektronisch Gemeentebblad. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar bij Publiekszaken in het stadhuis. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zijn zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Indien nodig wordt het plan als gevolg van deze zienswijzen aangepast, waarna het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

3.2.3. Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij wordt de ontvangen zienswijze 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 in het Gemeentebblad. 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.

Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving

4.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Olympiaplein 1, 1e herziening' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Olympiaplein 1, 1e herziening'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0289.0041Olympiapln1herz-ONT1.

4.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

4.3. Toelichting op de regels

4.3.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 is bepaald dat de regels van dit bestemmingsplan gedeeltelijk het geldende bestemmingsplan 'Olympiaplein 1' vervangen of aanvullen, voor zover dit is aangegeven op de verbeelding of in de regels.

Artikel 2 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Omdat dit een herziening van het bestemmingsplan betreft dit uitsluitend de toegevoegde begrippen 'plan' en 'woon-zorgappartement'. Door het geven van begripsomschrijvingen wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

4.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Gemengd

In de bestemmingsomschrijving van de regels is een opsomming te vinden van de functies die, uitwisselbaar, zijn toegelaten binnen deze bestemming.

De bestemmingsomschrijving blijft onveranderd. In de specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van woonzorgappartementen in strijd is met de bestemming.

4.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft in dit geval uitsluitend de anti-dubbeltelbepaling.

4.3.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.