



Raadsbesluit

Agendanummer: 6
Team: BSP
Registratienummer: 22.0201409

Onderwerp:
Bestemmingsplan 'Bennekom, Heelsumseweg 50'

De raad van de gemeente Wageningen;

Gelezen:
het voorstel aan de raad, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 21 juni 2022;

gelet op:

Besluit

1. Conform de overwegingen in de 'nota zienswijzen bestemmingsplan Bennekom, Heelsumseweg 50' d.d. mei 2022 de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Bennekom, Heelsumseweg 50' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0289.0086Heelsumseweg50-VSG1 met de daarbij behorende toelichting en beeldkwaliteitsplan 'Heelsumseweg 50 Bennekom' langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, fasering niet nodig is en het stellen van eisen conform artikel 6.13 lid 2 Wro niet noodzakelijk is;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan 'Bennekom, Heelsumseweg 50' en dit tevens bij de bekendmaking van het besluit kenbaar te maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 oktober 2022,

de voorzitter,

de griffier,

GB Gnodde

Raadsvoorstel

Wageningen, 21 juni 2022

Raadsvergadering : 3 oktober 2022
Agendanummer : 6
Afdeling : BSP
Registratienummer : 22.0201353
Portefeuillehouder : A. Janssen

Onderwerp:
Bestemmingsplan 'Bennekom, Heelsumseweg 50'

Beslispunten



1. Conform de overwegingen in de 'nota zienswijzen bestemmingsplan Bennekom, Heelsumseweg 50' d.d. mei 2022 de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Bennekom, Heelsumseweg 50' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0289.0086Heelsumseweg50-VSG1 met de daarbij behorende toelichting en beeldkwaliteitsplan 'Heelsumseweg 50 Bennekom' langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, fasering niet nodig is en het stellen van eisen conform artikel 6.13 lid 2 Wro niet noodzakelijk is;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan 'Bennekom, Heelsumseweg 50' en dit tevens bij de bekendmaking van het besluit kenbaar te maken.

1. Bestuurlijke samenvatting

Met het voorliggende bestemmingsplan 'Bennekom, Heelsumseweg 50' wordt het Wageningse deel van het perceel Heelsumseweg 50 gewijzigd van 'kantoor' en 'tuin' naar 'wonen' en 'tuin'. Het voornemen is in strijd met het bestemmingsplan 'Wageningen, 2e herziening'. In het plan wordt de voormalige kantoorvilla getransformeerd tot vijf appartementen. De aanbouw zal worden gesloopt en vervangen door vijf nieuwe appartementen op ongeveer dezelfde locatie. Daarnaast worden er op het perceel vijf nieuwe grondgebonden woningen gebouwd. De ontwikkellocatie is voor een klein deel gelegen op Wageningse grondgebied. In de structuurvisie Wageningen is opgenomen dat kavelsplitsing en inbreiding niet gewenst zijn in Wageningen-Hoog. Omdat het plangebied met name in Bennekom ligt en het plan in de woningbouwbehoefte voorziet en passend is op deze locatie, is het gewenst om af te wijken van deze bepaling in de structuurvisie Wageningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 ter inzage gelezen. Er is één zienswijze ingediend. Voor de inhoud en beantwoording verwijzen wij u naar de Nota van Zienswijzen. Deze zienswijze heeft niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan op zichzelf. Wel is er, mede naar aanleiding van de zienswijzen, door initiatiefnemer veelvuldig met de omwonenden gesproken om de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in gezamenlijkheid te verbeteren zodat de (gevreemde) hinder op naast gelegen percelen zoveel mogelijk wordt beperkt. Initiatiefnemer en omwonenden zijn het in de basis eens over dit landschappelijk inpassingsplan. Tevens is het bouwplan van het gewenste appartementencomplex aangepast.

In de participatie met omwonenden over de landschappelijke inpassing is de wens geuit om één extra boom aan te planten op het aangrenzende gemeentelijke bosperceel. De aanwonenden van de Dennenlaan verwachten daarmee extra privacy in hun tuin te houden en het zicht op de

bebouwing te filteren. De ontwikkelaar heeft aangegeven hier graag aan mee te willen werken. Omdat deze boom op gemeentelijke grond geplaatst zou moeten worden, is hiervoor toestemming van de gemeente nodig. Aangezien dit een belangrijk punt is voor omwonenden, heeft het college besloten deze toestemming te verlenen.

Om tot een onherroepelijk bestemmingsplan te komen, moet het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld.

2. Aanleiding

Het perceel Heelsumseweg 50 in Bennekom betreft momenteel een in onbruik geraakte kantoorlocatie. Op het perceel bevindt zich de kantoorvilla 'Villa Zuidereng', met een cultuurhistorische waarde met daarachter een meer recente aanbouw (2002) in de vorm van een kantoor van 2 bouwlagen. Aan de villa is door de jaren heen het nodige verbouwd en uitgebreid. Het geheel is gelegen op een ruim perceel aan de zuidoostelijke kant van Bennekom en ligt voor het grootste deel op het grondgebied van de gemeente Ede en deels op grondgebied van de gemeente Wageningen. De gemeente Ede heeft derhalve de (ambtelijke) planvoorbereiding begeleid en heeft Wageningen gevraagd het plan te faciliteren.



Planvoornemen en ligging ontwikkellocatie

De eigenaar heeft samen met een ontwikkelaar het voornemen om de bestemming te wijzigen van 'kantoor' naar 'wonen', zodat er in totaal 15 woningen gerealiseerd kunnen worden. Een kantoorfunctie is vanwege de decentrale ligging namelijk niet meer gewenst op deze locatie. De gemeente Ede heeft de wens uitgesproken om de voormalige villa met cultuurhistorische waarden te behouden. De voormalige kantoorvilla is toe aan een grondige opknabbeurt en wordt in het plan getransformeerd tot vijf appartementen. De aanbouw zal worden gesloopt en vervangen door een nieuw appartementencomplex van vijf appartementen op ongeveer dezelfde locatie. Daarnaast worden er aan de oostzijde van het perceel vijf nieuwe grondgebonden woningen gebouwd.

Het perceel is gelegen in een bosrijke omgeving, waar de bebouwing van Bennekom en

Wageningen-Hoog vrijwel geruisloos in elkaar overlopen. Een groene inpassing en optimaal behoud van bomen zijn vanuit zowel de gemeente Ede als de gemeente Wageningen daarom belangrijke opgaven. De villa wordt in het plan getransformeerd en deels uitgebreid. De nieuwe gebouwen worden zodanig gesitueerd dat de groene omzoming van het perceel zoveel mogelijk intact blijft. De cultuurhistorische opzet blijft behouden en wordt zelfs versterkt. Het plan voldoet daarmee aan de kaders die vanuit de gemeente Ede zijn meegegeven.

Het voornemen is in strijd met het bestemmingsplan 'Wageningen, 2e herziening'. Het plangebied is aangeduid met de bestemming 'kantoor' en 'tuin'. Beide gemeenten dienen voor hun eigen grondgebied het bestemmingsplan vast te stellen om het voornemen planologisch mogelijk te maken. De beide (ontwerp)bestemmingsplannen zijn in samenhang opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bennekom, Heelsumseweg 50' heeft van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 ter inzage gelezen. Binnen deze termijn is één zienswijze, namens een groep omwonenden (zowel uit Bennekom als Wageningen-Hoog) binnengekomen.

3. Doelstelling en gewenst resultaat

Met het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat het planologisch kader waarbinnen de wijziging van 'kantoor' en 'tuin' naar 'wonen' en 'tuin' mogelijk wordt gemaakt. Waardoor het planologisch mogelijk wordt om 15 woningen te realiseren en zo een bijdrage te leveren aan de woningbehoefte in de regio.

4. Mogelijke oplossingen

Er zijn twee opties: het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan 'Bennekom, Heelsumseweg 50'.

5. Voorkeursoplossing en argumentatie

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan voor het Wageningse deel ongewijzigd vast te stellen. Aangezien het plangebied voornamelijk op het grondgebied van de gemeente Ede ligt, heeft de gemeente Ede de bestemmingsplan- en processtukken opgesteld en het proces inhoudelijk begeleid. Zowel bestuurlijk als ambtelijk is de gemeente Wageningen hierbij betrokken en wordt het planvoornemen onderschreven.

Het plan is uitvoerbaar en haalbaar

Het plan voorziet in de woningbouwbehoefte voor Bennekom en biedt tevens kansen voor woningzoekers uit Wageningen. Het plan richt zich op woningen in het duurdere segment. De locatie van het perceel geeft tevens voldoende aanleiding om juist dit segment te bedienen. Het oostelijk deel van Bennekom en Wageningen Hoog kent relatief veel dure, vrijstaande woningen. Het beoogde bouwplan past binnen deze zetting.

Met de ontwikkeling blijft een markant pand, de oorspronkelijke kantoorvilla, behouden. Vanuit omgeving en gemeenteraad van Ede was dit een uitdrukkelijke wens. De historische vereniging Bennekom heeft haar waardering uitgesproken voor het ontwerp, en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Ede heeft ook haar goedkeuring gegeven aan de stedenbouwkundige opzet van het gehele plan.

Bij de herontwikkeling is het behoud/herstel van het groen op het perceel een belangrijk uitgangspunt. Niet alle bomen kunnen behouden blijven. Daar waar kap noodzakelijk is, levert de noodzakelijke compensatie echter een bijdrage aan de groene afscherming van het perceel richting omliggende percelen. De oude (cultuurhistorisch waardevolle) structuur van de villa in het groen blijft met de inrichting van het terrein in stand. Het perceel ligt voornamelijk op het grondgebied van de gemeente Ede. De haalbaarheid van onderhavig plan is aangetoond voor wat betreft de milieu- en omgevingsaspecten. De resultaten van de haalbaarheidstoets voor de diverse milieu- en omgevingsaspecten zijn verwoord in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 van de toelichting is de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen. Zowel voor de gemeente Ede als voor Wageningen is een belangrijk uitgangspunt dat de inpassing, behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden en architectonische kwaliteit wordt nagestreefd. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in het plan. In de toelichting is onderbouwd dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Het bouwplan draagt deels bij aan de ambitie om voor 2030 3000 woningen op te leveren.

Uit het participatietraject blijkt dat er gedeeltelijk draagvlak is voor de ontwikkeling. De ingekomen zienswijze leidt niet tot de conclusie dat de ontwikkeling moet worden gestaakt of aangepast. Dit is in de Nota van Zienswijzen verder onderbouwd.

De bestemmingsplanherziening zal door de gemeenteraad worden vastgesteld

Volgens de Wet ruimtelijke ordening is het een bevoegdheid van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen.

6. Draagvlak en advies

Participatietraject

De initiatiefnemers hebben in de aanloop naar de bestemmingsplanprocedure meerdere malen contact gezocht met omwonenden. Er zijn enkele informatiebijeenkomsten georganiseerd en omwonenden zijn schriftelijk geïnformeerd over de voortgang van het project. De meest recente bijeenkomsten met de direct omwonenden zijn ambtelijk ondersteund vanuit beide gemeenten. Ook heeft er overleg plaatsgevonden met de bewoners en de betrokken portefeuillehouders uit de beiden gemeenten. De bewoners hebben hun zorgen (o.a. aantasting van privacy, verlies groen en lichthinder) daarin gedeeld en het bouwplan is daarop enigszins aangepast door in het gebouwonwerp aan de zijde van de omwonenden Dennenlaan minder gevelopeningen te realiseren en de balkons te voorzien van lamellen. Aan de zijde van de Quarles van Uffordlaan is de bovenste bouwlaag terug liggend gepositioneerd en is de ligging van het dakterras aangepast zodat directe inkijk op de naastgelegen percelen wordt beperkt. Vanuit omwonenden bleef de groene omzoming van het perceel een punt van aandacht in verband met het behoud van privacy. Met hen is nader overleg gevoerd. Dit heeft geleid tot overeenstemming over een inpassingsplan. De bezwaren zijn echter niet volledig weggenomen, wat ertoe geleid heeft dat een zienswijze is ingediend.

De zienswijze gaat inhoudelijk onder andere over de nieuwbouw richting de perceelsgrens van (Wagingse) omwonenden, de ligging van de villa richting het zuidwesten (Wageningen), aantasting van privacy en licht- en geluidhinder op omliggende percelen. De zienswijze heeft niet tot aanpassing van het bestemmingsplan op zichzelf geleid. Dit is de Nota van Zienswijzen nader toegelicht. Wel is er, mede naar aanleiding van de zienswijzen, door initiatiefnemer meerdere keren met de omwonenden gesproken om de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in gezamenlijkheid te verbeteren zodat de (gevreesde) hinder op naast gelegen percelen zoveel mogelijk wordt beperkt. Tevens is het bouwplan enigszins aangepast om inkijk in de tuinen te beperken. Het plan levert een bijdrage aan de woningbouwopgave. Het plan is passend op de locatie en houdt rekening met de historische kenmerken van het perceel. De impact op de omgeving is acceptabel en wordt door middel van het genoemde inpassingsplan geminimaliseerd.

In de participatie met omwonenden over de landschappelijke inpassing is de wens geuit om één extra boom aanleggen op het aangrenzende gemeentelijke bosperceel. De aanwonenden van de Dennenlaan verwachten daarmee extra privacy in hun tuin te houden en het zicht op de bebouwing te filteren. De ontwikkelaar heeft aangegeven hier graag aan mee te willen werken. Omdat deze boom op gemeentelijke grond geplaatst zou moeten worden, is hiervoor toestemming van de gemeente nodig. Aangezien dit een belangrijk punt is voor omwonenden, heeft het college besloten deze toestemming te verlenen.

Overleg

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat een bestemmingsplan kortgesloten dient te worden met wettelijke overlegpartners. Er heeft overleg met de relevante vooroverlegpartners plaatsgevonden.

Adviesraden / Adviescommissies

Het plan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van Ede. Op verzoek van de CRK is de afstand van het nieuwe te bouwen appartementencomplex tot de villa vergroot. Zodat meer ruimte tussen de gebouwen ontstaat waardoor de cultuurhistorisch waardevolle villa beter tot haar recht komt en er meer "lucht" in de bebouwing komt. De nu geplande afstand is hier het resultaat van. Het ontwerp voldoet volgens de commissie aan het genoemde in de Welstandsnota.

Klimaattoets

In het kader van de bouwregelgeving (met name het Bouwbesluit) dient het bouwplan te voldoen aan de eisen voor energie en isolatie. Er vindt geen aansluiting op het gasnetwerk plaats. Daken worden waar mogelijk voorzien van sedum beplanting en zonnepanelen.

Minimacheck

De minimacheck is niet van toepassing.

Groentoets

Het plan heeft als vertrekpunt zoveel mogelijk groen op het perceel te behouden. Toch zullen een aantal bomen moeten wijken. Deze worden op basis van het opgestelde landschappelijke inpassingsplan gecompenseerd en de groene randen verstrekt. Alle waardevolle bomen blijven behouden. De initiatiefnemer heeft een Bomen Effect Analyse (BEA) laten opstellen zodat duidelijk is dat en op welke wijze de te handhaven bomen duurzaam behouden kunnen blijven. Bij de kapvergunning wordt een herplantplicht opgelegd. Vanuit de discipline groen geldt verder de randvoorwaarde dat de plannen worden afgestemd op een goede groenstructuur.

Het aanplanten van één boom is een belangrijke wens van de omwonenden om het zicht op de nieuwe bebouwing te filteren en de inkijk in de tuinen te beperken. Het past niet binnen het beheerplan voor Wageningen-Hoog. Daarnaast is het niet gebruikelijk om bomen aan te planten binnen bestaande bospercelen. De ambitie is gericht op inheemse struiken en bomen. Voorgestelde boomtype sluit daarbij niet aan. Het landschappelijke inrichtingsplan voorziet echter op meerdere plekken in dit type boom. Dit plan is door de ecologen van Ede getoetst en akkoord bevonden. Aangezien het plaatsen van een extra boom een belangrijke uitkomst uit het overleg met omwonenden is, heeft het college besloten om, in afwijking van het beleid, toch deze toestemming te verlenen.

Relatie met Omgevingswet

Behoud van omgevingskwaliteiten staat in de Nationale Omgevingsvisie centraal. Het versnellen van woningbouw met oog voor omgevingskwaliteit behoort tot een van de belangrijkste inhoudelijke keuzes. Ook de provincie benoemt in de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' een dynamisch en duurzaam leef- en woonklimaat als een van de belangrijkste ambities. Dit plan past binnen beide omgevingsvisies.

7. Financiën

Tegelijkertijd met het vaststellen van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan worden vastgesteld om het verhaal van kosten te verzekeren. Hiervan kan worden afgeweken, wanneer het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Op grond van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening kan gekozen worden voor het sluiten van een anterieure overeenkomst, waarin het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het verhaal van kosten privaatrechtelijk is vastgelegd. Aangezien er een anterieure overeenkomst is gesloten waarin afspraken zijn opgenomen over het gemeentelijk kostenverhaal, is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te laten stellen.

Eventuele toegekende tegemoetkoming in planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft daarvoor een planschade risicoanalyse laten opstellen, waaruit blijkt dat het risico op planschade nihil is.

8. Uitvoering/Communicatie

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het plan voor de beroepstermijn van 6 weken ter inzage gelegd. Voorafgaande aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad, de Staatscourant, op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.wageningen.nl. Daarnaast zullen de indieners van de zienswijzen op de hoogte worden gebracht van het raadsbesluit.

9. Bijlagen

Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan 'Bennekom, Heelsumseweg 50', bestaande uit:

- a. Toelichting;

- b. Regels
- c. Verbeelding;
- d. Bijlagen bij toelichting en regels.

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan 'Heelsumseweg 50 Bennekom'

Bijlage 3: Nota van Zienswijzen

10. Rol van de raad

Kaderstellend.

11. Fatale behandeltermijn

Niet van toepassing.

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt voor de beroepstermijn van 6 weken ter inzage gelegd. Degenen die een zienswijze hebben ingediend, kunnen na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit besluit gelden voor het indienen van een beroep de volgende voorwaarden:

1. de beroepsgronden moeten in het beroepschrift worden opgenomen;
2. het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
3. de beroepsgronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

Na de termijn van ter inzage legging treedt het bestemmingsplan in werking.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

J. de Wit

de burgemeester,

F. Vermeulen