

Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan “Churchillweg 2, Kirpestein”

Oktober 2018
Gemeente Wageningen

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Procedure bestemmingsplan “Churchillweg 2, Kirpestein”	12
2.	Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.....	13
3.	Conclusie en samenvatting aangebrachte wijzigingen	183
3.1	Conclusie	183
3.2	Samenvatting aangebrachte wijzigingen	183

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op het perceel Churchillweg 2, liggend op de hoek Churchillweg en Ritzema Bosweg stonden voorheen enkele bedrijfsgebouwen. Deze zijn inmiddels gesloopt, alleen de kelder en de fundering zijn nog aanwezig. Er is nu een voornemen ingediend om het perceel te herontwikkelen met woningbouw. Het plan omvat een woongebouw voor studenten, bestaande uit 128 wooneenheden met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen. Het gaat zowel om zelfstandige als onzelfstandige woonruimten.

Het realiseren van een woongebouw voor studenten past niet binnen de regels van het ter plekke geldende bestemmingsplan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt bovenstaande ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan "Churchillweg 2, Kirpestein" van donderdag 7 juni tot en met 18 juli 2018 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn 77 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Een zienswijze is tijdig ingediend, wanneer zij voor het einde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van de poststempel is daarbij bepalend. De termijn liep tot en met 18 juli 2018. Eén zienswijze (nummer 18.0906397) is op 19 juli 2018 per email verzonden. Deze zienswijze is derhalve te laat ingediend, zodat deze inhoudelijk niet behandeld wordt. Overigens worden in de zienswijze geen nieuwe punten genoemd en komen de inhoudelijke punten terug in deze zienswijzennota, waardoor gesteld kan worden dat de argumenten / belangen van indiener indirect wel worden meegenomen in de behandeling van de overige ingekomen zienswijzen.

De volgende 76 zienswijzen zijn tijdig ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk:

	Kenmerk	Onderwerp	Ingekomen op
1	18.0905845 en 18.0906273	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, toepassing parkeernorm, schending molenbiotoop, verkeersoverlast, aantal studenten, geluidhinder, privacy, inval zonlicht/daglicht, fietsenstalling, voorschouw, hogere grenswaarde geluid, akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning	2 juli en 16 juli 2018
2	18.0054616	Klankbordgroep, hoogte van het gebouw, minder zon in relatie tot plaatsing zonnepanelen, ondergrondse containers, aantal parkeerplaatsen, percentage studenten in de Churchillweg; alternatief plan	12 juli 2018
3	18.0906274	Bouwhoogten molenbiotoop, bouwplannen die invloed hebben op molenbiotoop, precedentwerking, onderzoek molenbiotoop, regelgeving ontwerpbestemmingsplan	16 juli 2018
4	18.0906277	Bouwhoogte, bouwoppervlak, parkeren, afvalinzameling, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, molenbiotoop, verkeersoverlast, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid, akoestisch onderzoek omliggende gevels	17 juli 2018
5	18.0906279	Bouwhoogte, bouwoppervlak, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy, inval zonlicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, afvalinzameling,	17 juli 2018

		parkeren, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid, akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardevermindering woning	
6	18.0026459	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, schending privacy / persoonlijke leefruimte, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels	17 juli 2018
7	18.0026460	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, schending privacy / persoonlijke leefruimte, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels	17 juli 2018
8	18.0026461	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten	17 juli 2018
9	18.0026362	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	17 juli 2018
10	18.0026463	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	17 juli 2018
11	18.0026464	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	17 juli 2018
12	18.0026465	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	17 juli 2018
13	18.0026466	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbio-	17 juli 2018

		toop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	
14	18.0026467	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	17 juli 2018
15	18.0026468	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	17 juli 2018
16	18.0026469	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, schending privacy/persoonlijke leefruimte, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning	17 juli 2018
17	18.0026470	Toegestane hoogte, verlies van uitzicht, opvang studentengroei, seniorenwoningen, locatie	17 juli 2018
18	18.0026499	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidshinder weerkaatsing verkeersgeluid, verkeersoverlast, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels	17 juli 2018
19	18.0026498	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, schending privacy/persoonlijke leefruimte, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning	17 juli 2018
20	18.0026497	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, schending privacy/persoonlijke leefruimte, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels	17 juli 2018
21	18.0026496	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, molenbiotoop, verkeersoverlast, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels	17 juli 2018

22	18.0026495	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels	17 juli 2018
23	18.0026494	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning	17 juli 2018
24	18.0026493	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, schending privacy/persoonlijke leefruimte, verlies van uitzicht, molenbiotoop, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels	17 juli 2018
25	18.0026492	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, schending privacy/persoonlijke leefruimte, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten	17 juli 2018
26	18.0026472	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels	17 juli 2018
27	18.0026474	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels	17 juli 2018
28	18.0026491	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, verkeersoverlast, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels	17 juli 2018
29	18.0026490	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	17 juli 2018
30	18.0026473	Landschappelijke inpassing, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels	17 juli 2018
31	18.0026475	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen,	17 juli 2018

		schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	
32	18.0026489	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	17 juli 2018
33	18.0026476	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels	17 juli 2018
34	18.0026477	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, waardedaling van woning, voorschouw	17 juli 2018
35	18.0026488	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	17 juli 2018
36	18.0026487	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	17 juli 2018
37	18.0026486	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluids-overlast weerskaatsing verkeersgeluid, schending privacy/persoonlijke leefruimte, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning	17 juli 2018
38	18.0026478	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	17 juli 2018

39	18.0026485	Geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerskaatsing verkeersgeluid, molenbiotoop, verkeersoverlast, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels	17 juli 2018
40	18.0026484	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerskaatsing verkeersgeluid, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels	17 juli 2018
41	18.0026481	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, waardedaling van woning, voorschouw	17 juli 2018
42	18.0026480	Ruimtelijke ontwikkeling, Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking, aantasting privacy / vermindering woongenot, geluidshinder balkons en dakterrassen, molenbiotoop, verkeersoverlast, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning, voorschouw	17 juli 2018
43	18.0026479	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, molenbiotoop, fietsenstalling, aantal studenten	17 juli 2018
44	18.0026508	Hoogte bebouwing, uitzicht, inkijk, vooroverlegreactie provincie, parkeerplaatsen, geluidsbelasting	18 juli 2018
45	18.0028836	Landschappelijke inpassing, geluidshinder balkons en dakterrassen, geluidsoverlast weerskaatsing verkeersgeluid, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning	18 juli 2018
46	18.0026509	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning	18 juli 2018
47	18.0026381	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	18 juli 2018
48	18.0026382	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	18 juli 2018

49	18.0026383	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	18 juli 2018
50	18.0026384	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	18 juli 2018
51	18.0026385	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	18 juli 2018
52	18.0026386	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	18 juli 2018
53	18.0026387	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	18 juli 2018
54	18.0026388	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	18 juli 2018
55	18.0026389	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	18 juli 2018
56	18.0026390	Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen,	18 juli 2018

		schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voorschouw	
57	18.0026436	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
58	18.0028883	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
59	18.0026438	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
60	18.0026437	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
61	18.0026439	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
62	18.0026440	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
63	18.0026372	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
64	18.0026441	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
65	18.0026442	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
66	18.0026443	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018

67	18.0026444	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
68	18.0026445	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
69	18.0026446	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
70	18.0026447	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
71	18.0026448	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
72	18.0026449	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
73	18.0026450	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
74	18.0026435	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
75	18.0026434	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018
76	18.0026433	Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning	18 juli 2018

Voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit van de voorbereiding ten behoeve van het vast te stellen bestemmingsplan. De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 een overzicht van de ingekomen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. In dit hoofdstuk wordt dan ook per zienswijze een reactie gegeven. Daarnaast wordt aangegeven

of deze geen, geheel of gedeeltelijk aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat tot slot een overzicht van de wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1.2 Procedure bestemmingsplan “Churchillweg 2, Kirpestein”

Wettelijk verplicht vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de provincie Gelderland. De provincie Gelderland heeft per brief van 4 mei 2018 op dit bestemmingsplan gereageerd. De opmerkingen die de provincie heeft gemaakt zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Zienswijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie in de Staatscourant en het Gemeenteblad, gedurende zes weken analoog ter inzage gelegen. Daarnaast heeft het bestemmingsplan gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad kunnen indienen. Er zijn in totaal 77 zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze te laat is ingediend.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een zonnestudie uitgevoerd. Deze is als bijlage bij deze zienswijzennota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd. Tevens hebben wij een aanvullend akoestisch onderzoek laten uitvoeren, met name gericht op weerkaatsing van geluid van het nieuwe gebouw naar de omgeving. Ook dit onderzoek is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd en zal verwerkt worden in de toelichting van het bestemmingsplan. Uiteraard zal het rapport zelf ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Indien het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) wordt vastgesteld, dan kan hiertegen beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht. De mogelijkheid voor beroep staat ook open voor belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het bestemmingsplan. Als het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld staat de mogelijkheid van beroep ook open voor belanghebbenden voor zover het wijzigingen in het bestemmingsplan betreft, waartoe bij de vaststelling van het bestemmingsplan is besloten. De vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken analoog ter inzage. Daarnaast ligt het vastgestelde bestemmingsplan ook gedurende deze termijn digitaal ter inzage op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het bestemmingsplan betreft een project waarop afdeling 2 van de hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Daarom moeten de beroepsgronden in het beroepsschrift worden opgenomen en kunnen er na afloop van de beroepstermijn geen beroepsgronden meer worden aangevuld.

Het kan ook zo zijn dat de gemeenteraad besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Ook in dat geval kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan

Zienswijze 1 (nummers 18.0905845 en 18.0906273, ontvangen 2 juli en 16 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, toepassing parkeernorm, schending molenbiotoop, verkeersoverlast, aantal studenten, geluidhinder, privacy, inval zonlicht/daglicht, fietsenstalling, voorschouw, hogere grenswaarde geluid, akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte, zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 5) In het bestemmingsplan wordt een verkeerde conclusie getrokken. De Churchillweg is immers geen doorgaande weg waarlangs de Campus te bereiken is. Dat betekent dat autoverkeer wel de gelijk gebruik zal maken van de ventweg Ritzema Bosweg / Delpad als ontsluitingsroute. Dit betekent een sterke toename van verkeer in de woonwijk;
- 6) De ventweg Ritzema Bosweg / Delpad is niet ingericht op een intensiever gebruik dat zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie:
 - a. er is op de ventweg weinig ruimte voor fietsers en auto's om elkaar te passeren;
 - b. het weggedeelte langs het trottoir wordt gebruikt om auto's te parkeren;
 - c. de verkeerssituatie rondom het perceel is niet overzichtelijk vanwege de bocht in de weg en de positionering van de parkeerplaatsen;
- 7) De toename van het aantal verkeersbewegingen zal een aanzienlijk hogere geluidsbelasting veroorzaken;
- 8) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen, zodat het er alle schijn van heeft dat het hier om een commerciële ontwikkeling gaat. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 9) Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een massief bouwvolume dat geenszins een positieve bijdrage kent aan de planologie van Wageningen of aan de directe leefomgeving, noch geeft het plan

enig teken van het tegengaan van hittestress en andere negatieve milieu impact in stedelijk gebied. Van een dergelijk grote ontwikkeling mag verwacht worden dat synergie om ook omliggende bebouwing gasloos te maken onderzocht wordt.

- 10) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 11) De nieuwe bebouwing wordt dicht bij bestaande woningen gerealiseerd. Vanuit de ramen van de studentenkamers en vanaf het dakterras is inkijk in omliggende woningen en tuin mogelijk. Indiener vreest dan ook een inbreuk op de privacy, omdat er vanaf de ramen van de studentenkamers recht in de woonkamer, gang, kinderslaapkamer en zolder in kunnen kijken;
- 12) Er is geen bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van lichtinval en daglichttoetreding. Het is dus onduidelijk welke effecten de ontwikkeling heeft op indieners woning en tuin;
- 13) Wanneer blijkt dat er sprake is van minder inval van zon- en daglicht zorgt dat niet alleen voor een vermindering van het leefklimaat in de woning, maar ook voor een hoger energieverbruik;
- 14) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze redenering is onlogisch, omdat studenten overdag weg zijn en 's avonds mogelijk bezoekers hebben, zijn de stallingsplekken te weinig. Bij een volle fietsenstalling wordt uitgeweken naar de omgeving van het gebouw. Dit zorgt niet alleen voor veiligheidsrisico's, maar ook voor overlast in de doorgang, op straat en trottoir;
- 15) Om het perceel Churchillweg 2 staan veel oude, mogelijk kwetsbare gebouwen. Zowel de bouwwerkzaamheden als de aanwezigheid van een groot pand zijn een bedreiging voor de fundering en de staat van de gebouwen om het perceel heen. Indiener stelt dan ook dat er eerst een nulmeting moet worden uitgevoerd, dit schriftelijk wordt vastgelegd voordat indiener akkoord kan gaan met enige bouwplannen op het perceel;
- 16) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Volgens artikel 83, leden 5, 6 en 7 is het echter niet mogelijk om een hogere grenswaarde toe te kennen bij een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden. In dit geval gaat het om een toename van meer dan 128 geluidgehinderden;
- 17) Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is alleen gericht op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Indiener is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen;
- 18) In het plan is niets opgenomen over planschade. Het lijkt indiener logisch om hier wel iets over te vermelden, gelet op de te verwachten waardedaling van de woning die indiener gaat ondervinden wanneer dit plan doorgang vindt.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de

locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plastiek die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. In het belang van de indiener van de zienswijze is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, dan zal moeten worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafschieding met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterras) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan

worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.

- 5) Het is, anders dan in de zienswijze wordt verondersteld, niet juist dat de campus van de Wageningen University & Research niet bereikbaar zou zijn via de Churchillweg. De meest logische autoroute tussen de locatie Kirpestein en de Campus van de Wageningen UR loopt immers via de Churchillweg – Geertjesweg – Diedenweg – Mansholtlaan. Wij hebben dan ook begrip voor de vrees van indiener dat de ontwikkeling zou leiden tot een forse toename van verkeer in de woonwijk. In de huidige situatie is het Delpad een parallelweg van de Ritzema Bosweg. Ter plaatse geldt een maximum snelheid van 30 km per uur, zoals in de achterliggende woonwijk geldt. Voor het Delpad is eenrichtingsverkeer ingesteld van oost naar west, oftewel de berg af richting de Churchillweg. Het huidige verkeer dat over het Delpad rijdt, is verkeer ten behoeve van de woningen of de parkeerplaats van de Expert. Ook de laad/loslocatie van de Expert is achter de winkel gelegen. Om deze locatie te bereiken, moet de bevoorraden achteruit rijden vanaf de Churchillweg. Het plangebied wordt in de toekomst ontsloten via het Delpad en de Churchillweg. Dit betekent een wijziging, omdat er nu ook vanaf de Churchillweg verkeer richting het Delpad kan. Daarom wordt, in combinatie met de ontwikkeling van de locatie een gedeelte van het Delpad, namelijk tussen de Churchillweg en de toegang tot de parkeerlocatie voor Kirpestein, twee richtingen verkeer. De rest van het Delpad blijft echter eenrichtingsverkeer. Dit betekent dat er sprake is van een wijziging van situatie. Op basis van CROW-publicatie 317 is de verkeersgeneratie voor Kirpestein bepaald. In deze publicatie zijn namelijk kencijfers voor 'kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig' opgenomen. Voor alle deelgebieden in de stad geldt een verkeersgeneratie van 0,8 – 1,2 ritten per kamer. Uitgegaan is van het worst-case scenario, waarbij je uitkomt op 154 ritten voor de ontwikkeling per dag. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de totale hoeveelheid verkeer op het Delpad daarmee neerkomt op 300 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent een toename van 35% aan autoverkeer in een etmaal. Binnen de verkeerswereld is de spitsperiode de maatgevende periode, aangezien dat de drukste periode is van een etmaal. De vuistregel voor het bepalen van de hoeveelheid verkeer in de spitsperiode luidt dat het spitsuur 10% van de etmaalwaarde is. In deze specifieke situatie komt dat neer op 30 motorvoertuigbewegingen in een spitsuur, dat betekent gemiddeld 1 auto per 2 minuten.
- 6) Dat de ontwikkeling van het woongebouw automatisch zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie is geen juiste conclusie. Op de ventweg blijft immers grotendeels éénrichtingsverkeer, met uitzondering van het gedeelte tussen de Churchillweg en de parkeerplaats ten behoeve van de studentenhuysvesting. De verkeersveiligheid wordt binnen de verkeerswereld vastgesteld aan de hand van de oversteekbaarheid voor voetgangers. Binnen een 30 km-zone is er sprake van een veilige verkeerssituatie bij verkeersbewegingen tot 200 motorvoertuigbewegingen per uur. Aangezien het hier gaat om 30 motorvoertuigbewegingen per uur is er sprake van een goede oversteekbaarheid voor de voetganger en dus een verkeersveilige situatie. Daarnaast sluit het Delpad op de Churchillweg aan met een uitritconstructie, waarbij aan al het kruisende verkeer voorrang moet worden verleend. Aan de overzijde van de Churchillweg is een klein winkelcentrum met supermarkt gevestigd. Het kruispunt van de Stadsbrink met de Churchillweg is voorzien van een kruispuntplateau en middengeleiders. Wij erkennen dat er sprake is van een smalle weg. Daarom geldt ook aan weerszijden van het Delpad tussen de Churchillweg en Delpad nummer 3 een parkeerverbod. De ontwikkeling van een woongebouw voor studenten doet hieraan niets af. Hoewel het uitrijden van inritten bij de woningen een aandachtspunt is, zijn wij van mening dat er sprake is van een verkeersveilige situatie, gelet op de geringe hoeveelheid verkeer op het Delpad.
- 7) Zoals onder de punten 5 en 6 is beschreven, zal er geen sprake zijn van een sterke toename aan motorvoertuigbewegingen. Daarnaast is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin ook is onderzocht wat het effect is van de toename van de verkeersbewegingen. In dit onderzoek

is vergelijking gemaakt tussen de mogelijkheden volgens het huidige bestemmingsplan en het voorliggende bestemmingsplan. Volgens het thans geldende bestemmingsplan is het mogelijk om woningbouw te realiseren. Afhankelijk van het type woning is er sprake van 100-140 verkeersbewegingen, specifiek door het realiseren van dat gebouw. Aangezien het plangebied momenteel braak ligt, is er sprake van een toename van verkeersbewegingen. Gelet op de mogelijkheden die nu ook reeds aanwezig zijn, is echter sprake van een vergelijkbare toename van verkeersbewegingen. Van een aanzienlijk hogere geluidsbelasting is dan ook geen sprake.

- 8) In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat iedere eerstejaars student uiterlijk op 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 9) Het is een terechte veronderstelling dat het gaat om een massief bouwvolume. Zoals onder punt 1 van deze zienswijze is opgenomen, is naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de behandeling bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit nogmaals gekeken naar de bouwmassa. Er is uiteindelijk besloten om meer differentiatie toe te brengen in het volume. Hiervoor worden er verschillende sprongen gemaakt in hoogte en daarnaast wordt het volume aan het Delpad verzacht met een set-back van de bovenste lagen ten opzichte van de rooilijn. In het kader van verdere uitwerking van het plan wordt nog een inrichtingsplan opgesteld. In dit inrichtingsplan wordt ook het aspect hittestress en eventuele andere negatieve invloeden op het leefklimaat meegenomen. De ontwikkeling van het woongebouw heeft geen invloed op het mogelijk gasloos maken van omliggende woningen. Uiteraard wordt het nieuwe woongebouw wel gerealiseerd zonder gasaansluiting.
- 10) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Zoals reeds onder punt 4 van deze zienswijze is opgenomen, is deze bepaling ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 11) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin

of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan.

Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.

In dit kader is de bestaande, planologisch maximale situatie uit het geldende bestemmingsplan vergeleken met het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om tot de perceelsgrens een gebouw op te richten met een maximale hoogte van 4 meter, met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid 4,4 meter. Ook op basis van het huidige, geldende bestemmingsplan was vrij uitzicht van indiener niet verzekerd. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een bouwvlak gelegen op circa 5,5 meter van de perceelsgrens en mag een bouwhoogte hebben van 15 meter. Ter plaatse van de woning Delpad 1 wordt de hoogte aanzienlijk verlaagd tot maximaal 7 meter, zijnde 2 bouwlagen. Gelet op de beperkte hoogte en de afstand zijn wij van mening dat de bewoners van de woning Delpad 1 geen onaanvaardbare aantasting van de privacy zullen ondervinden als gevolg van de realisatie van het plan.

Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden en dat in dit geval het belang bij het realiseren van voldoende huisvesting voor studenten prevaleert boven de belangen van indiener. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- 12) Om een beeld te krijgen van het effect van nieuwbouw op onder andere de omliggende bebouwing en tuinen aan het Delpad en aan de Churchillweg is een bezonningsstudie uitgevoerd. Ten behoeve van deze studie zijn de maximale bouw mogelijkheden gemodelleerd in een 3D model. Dit model is vervolgens gekoppeld aan GPS-coördinaten, waarmee de bezonning op de betreffende locatie kan worden nagebootst. Hiervoor is het programma SketchUp gebruikt. De nieuwbouw heeft geen invloed op de bebouwing aan de zuidzijde van de Ritzema Bosweg.

Het model betreft echter een benadering van de werkelijkheid. Dat wil zeggen dat de positie van de bestaande bebouwing op basis van een gemeentelijke onderlegger is bepaald en dus een grote mate van nauwkeurigheid heeft. De hoogte van de bestaande bebouwing is echter benaderd op basis van beeldmateriaal en de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, hetgeen heel gebruikelijk is voor dergelijke studies. Middels deze studie is een goed beeld te krijgen welke slagschaduw de nieuwe ontwikkeling al dan niet werpt op de bestaande gevels. Overige belemmeringen welke een schaduwwerking kunnen geven, waaronder bomen, zijn niet in het model meegenomen. Om een representatief beeld te krijgen van de bezonning op de locatie en de bijbehorende slagschaduw van het gebouw worden de situaties op vier verschillende dagen op vier tijdstippen met elkaar vergeleken. Er bestaat echter geen regelgeving met betrekking tot bezonning en de beoordeling daarvan in een studie. Wij hebben een vergelijking gemaakt tussen de huidige onbebouwde locatie, de bouw mogelijkheden volgens het thans geldende bestemmingsplan en de (naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) aangepaste bouw massa. Deze vergelijking is gedaan voor de dagen: 22 december: de dag dat de zon het laagst staat, 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat, 21 maart: de dag dat de zon op half staat (zomertijd), 23 september: de dag dat de zon op half staat (wintertijd). Op deze dagen worden de volgende tijdstippen aangehouden, 09.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur. Op 21 juni is eveneens 20.00 uur bekeken. Uit deze bezonningsstudie blijkt dat er op 21 maart en op 23 september een klein nadeel optreedt. Het nieuwe gebouw levert dan een schaduwwerking op tot aan de woning van indiener. Op 21 juni om 18.00 uur treedt echter een klein voordeel op ten

behoefte van het perceel van indiener. Wij zijn dan ook van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van bezonning.

- 13) Zoals uit de reactie op punt 12 van deze zienswijze blijkt, is er een klein nadelig effect op de woning van indiener op 21 maart en op 23 september om 15.00 uur. Dit effect is echter niet zodanig dat dit effect heeft op het energieverbruik.
- 14) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.
- 15) Bij ontwikkelingen zoals in onderhavig bestemmingsplan wordt voorgesteld, is het zeer gebruikelijk om voorafgaand aan de bouw een opname van de staat van de omliggende panden wordt gedaan. Ook hier zal initiatiefnemer een vooropname / nulmeting uitvoeren voordat de bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het uitvoeren van een bouwkundige vooropname zal als vergunningvoorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning om aan de belangen van indiener tegemoet te komen.
- 16) Ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de maximale gevelbelasting. Gebleken is dat de hoogste gevelbelasting 63 dB bedraagt. Artikel 82 van de Wet geluidhinder geeft aan dat de gevelbelasting van woningen maximaal 48 dB mag bedragen. Hier is sprake van een gevelbelasting van maximaal 63 dB. Artikel 83 eerste en tweede lid van de Wet geluidhinder geeft het bevoegd gezag (in dit geval het college van burgemeester en wethouders) de mogelijkheid om een hogere waarde te verlenen tot een maximale gevelbelasting van 63 dB. Hier worden in de wet geluidhinder geen verdere voorwaarden aan gesteld, zodat het bevoegd gezag zonder meer een hogere waarde kan verlenen. Het is een onjuiste constatering dat deze hogere waarde niet verleend kan worden op basis van de artikelen 83 lid 5, 83 lid 6 en 83 lid 7 van de Wet geluidhinder. Artikel 83 lid 5 Wet geluidhinder gaat over het realiseren van vervangende nieuwbouw van bestaande woningen. Daar is in dit geval geen sprake van. Zelfs al zou er sprake zijn van vervangende nieuwbouw van woningen, dan nog is het onder voorwaarden mogelijk om een hogere waarde te verlenen tot 68 dB. Artikel 83 lid 6 van de Wet geluidhinder gaat over het realiseren van woningen naast autowegen en snelwegen, hetgeen hier niet aan de orde is. Lid 7 van artikel 83 van de Wet geluidhinder gaat over woningen in het buitengebied. Ook hier is geen sprake van.
- 17) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het

onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

- 18) Het is een onjuiste constatering dat in het bestemmingsplan niets is opgenomen over planschade. In hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid is opgenomen dat wij met de initiatiefnemer een overeenkomst hebben gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over planschade. Opgenomen is namelijk dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het is wel een terechte constatering dat er geen uitspraken gedaan zijn over waardedaling van specifieke panden. Indien indiener van mening is dat er ten gevolge van het bestemmingsplan sprake is van een waardedaling van zijn/haar woning, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade volgens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018";
- de uitgevoerde bezonningsstudie d.d. 7 november 2018 wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd;
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 2 (nummer 18.0054616, ontvangen 12 juli 2018)

Betreft: Klankbordgroep, hoogte van het gebouw, minder zon in relatie tot plaatsing zonnepanelen, ondergrondse containers, aantal parkeerplaatsen, percentage studenten in de Churchillweg; alternatief plan

Samenvatting

- 1) Indiener heeft zich aangemeld als belangstellende voor de klankbordgroep. Tijdens de informatiebijeenkomst op 4 juli kwam indiener tot de ontdekking dat er reeds verschillende bijeenkomsten waren geweest met de klankbordgroep, waar indiener nooit een uitnodiging voor heeft ontvangen. Indiener maakt opnieuw kenbaar bij de klankbordgroep betrokken te willen worden;
- 2) In het kader van duurzaamheid heeft indiener overwogen om zonnepanelen op het dak te plaatsen. Het nieuwe gebouw zal vermoedelijk 3 meter hoger uitvallen dan in eerdere plannen is aangegeven. Door het realiseren van een dergelijk hoog gebouw zal het pand veel minder zon ontvangen, waardoor het rendement nihil is;
- 3) Indiener maakt bezwaar tegen het plaatsen van ondergrondse containers aan de kant van zijn pand. Ervaring leert dat naast deze ondergrondse containers ook vaak ander afval wordt gedeponeerd, hetgeen een rommelig zicht geeft en zorgt voor overlast. Daarnaast stelt indiener dat zijn

verzekeringsvoorwaarden een bepaalde afstand eist voor het plaatsen van afval in verband met brandstichting;

- 4) Indiener is van mening dat het aantal parkeerplaatsen vrij laag is. Hij wil dan ook geen hinder ondervinden van het gebruik van de parkeerplaatsen achter het pand van indiener;
- 5) In het kader van mogelijke bedrijfsbeëindiging en een aan te vragen bestemmingswijziging naar woonunits vraagt indiener zich af of hier nog mogelijkheden toe zijn, of dat het maximaal percentage voor studentenhuisvesting in de Churchillweg bereikt is;
- 6) Indiener doet suggesties voor aanpassing van de ontwikkeling: betrek ook de panden aan de Churchillweg 4 tot en met 6c bij de ontwikkeling. Op die manier komt er een minder kolossaal pand dat niet als een overheersend blok op een kruispunt valt in Wageningen en is het mogelijk om een lagere nieuwbouw te realiseren. Zo blijft het zonlicht behouden, blijft de molen in de wind en het aantal parkeerplaatsen en ruimte voor fietsenstalling is ruimer. Cruciaal hierbij is dat huidige bewoners en een winkel verplaatst moeten worden.

Gemeentelijke reactie

- 1) Initiatiefnemer gaat graag verder in gesprek met omwonenden. Indiener heeft dan ook een uitnodiging ontvangen voor de eerstvolgende bijeenkomst van de klankbordgroep.
- 2) Om een beeld te krijgen van het effect van nieuwbouw op onder andere de omliggende bebouwing en tuinen aan het Delpad en aan de Churchillweg is een bezonningsstudie uitgevoerd. Ten behoeve van deze studie zijn de maximale bouwmogelijkheden gemodelleerd in een 3D model. Dit model is vervolgens gekoppeld aan GPS-coördinaten, waarmee de bezonning op de betreffende locatie kan worden nagebootst. Hiervoor is het programma SketchUp gebruikt. De nieuwbouw heeft geen invloed op de bebouwing aan de zuidzijde van de Ritzema Bosweg.
Het model betreft echter een benadering van de werkelijkheid. Dat wil zeggen dat de positie van de bestaande bebouwing op basis van een gemeentelijke onderlegger is bepaald en dus een grote mate van nauwkeurigheid heeft. De hoogte van de bestaande bebouwing is echter benaderd op basis van beeldmateriaal en de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, hetgeen heel gebruikelijk is voor dergelijke studies. Middels deze studie is een goed beeld te krijgen welke slagschaduw de nieuwe ontwikkeling al dan niet werpt op de bestaande gevels. Overige belemmeringen welke een schaduwwerking kunnen geven, waaronder bomen, zijn niet in het model meegenomen. Om een representatief beeld te krijgen van de bezonning op de locatie en de bijbehorende slagschaduw van het gebouw worden de situaties op vier verschillende dagen op vier tijdstippen met elkaar vergeleken. Er bestaat echter geen regelgeving met betrekking tot bezonning en de beoordeling daarvan in een studie. Wij hebben een vergelijking gemaakt tussen de huidige onbebouwde locatie, de bouwmogelijkheden volgens het thans geldende bestemmingsplan en de (naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) aangepaste bouwmassa. Deze vergelijking is gedaan voor de dagen: 22 december: de dag dat de zon het laagst staat, 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat, 21 maart: de dag dat de zon op half staat (zomertijd), 23 september: de dag dat de zon op half staat (wintertijd). Op deze dagen worden de volgende tijdstippen aangehouden, 09.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur. Op 21 juni is eveneens 20.00 uur bekeken. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen verslechtering van bezonning optreedt door de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan voor het perceel van indiener.
- 3) In een bestemmingsplan worden de planologische kaders juridisch vastgelegd waarbinnen een ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers is geen onderwerp dat opgenomen wordt in een bestemmingsplan. Het eventueel plaatsen van ondergrondse afvalcontainers komt aan de orde bij de uitwerking van het inrichtingsplan van een ontwikkelingsgebied en komt dus in de uitvoeringsfase aan de orde. Het inrichtingsplan zal in overleg met de klankbordgroep worden opgesteld. Indien indiener het te zijner tijd niet eens is met het aanwijzingsbesluit voor het plaatsen van de afvalcontainers, kan indiener tegen dit besluit op dat moment bezwaar maken.

- 4) Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is het parkeerbeleid uit de Nota parkeernormen Wageningen 2015 toegepast. Uitgangspunt is dat elke ontwikkeling de parkeereis op het eigen perceel moet oplossen. Elke ontwikkeling in Wageningen krijgt daarbij een vrijstelling van 2 parkeerplaatsen in de parkeereis. Dat is vastgesteld beleid. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kentallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Op basis van het gemeentelijk beleid zijn voor deze ontwikkeling 19 parkeerplaatsen benodigd. Dit aantal kan ook worden gerealiseerd, zodat voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid voor autoparkeren.
- 5) Wanneer indiener plannen heeft voor ontwikkeling van zijn eigen pand, kan deze een zogeheten principeverzoek indienen. Dit verzoek zal getoetst worden aan haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Het college van burgemeester en wethouders behandelt uiteindelijk het verzoek en neemt hierover een standpunt in. Wanneer er een specifiek verzoek gedaan wordt voor het realiseren van studentenhuisvesting, wordt dat plan beoordeeld op basis van het dan geldende beleid.
- 6) Hoewel het indiener valt te prijzen dat hij suggesties doet met betrekking tot de onderhavige ontwikkeling, stellen wij voorop dat het plangebied van dit bestemmingsplan is bepaald aan de hand van de aanvraag. Het is vaste jurisprudentie dat de gemeente deze aanvraag toetst. Daarnaast is initiatiefnemer geen eigenaar van het perceel van indiener, zodat er ook geen sprake kan zijn van uitbreiding van het plangebied.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- de uitgevoerde bezonningsstudie d.d. 7 november 2018 wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Zienswijze 3 (nummer 18.0906274, ontvangen 16 juli 2018)

Betreft: Bouwhoogten molenbiotoop, bouwplannen die invloed hebben op molenbiotoop, precedentwerking, onderzoek molenbiotoop, regelgeving ontwerpbestemmingsplan

Samenvatting

- 1) Het ontwerpbestemmingsplan houdt in zijn uitwerking geen rekening met de toegestane bouwhoogten uit zowel de molenbiotoop van de provinciale omgevingsverordening als de molenbiotoop uit het vigerend bestemmingsplan Wageningen, 2^e herziening én het voorliggend ontwerpbestemmingsplan, gelet op de mogelijkheden uit de artikelen 4.2.1 onder b en d en artikel 8 onder e;
- 2) In het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende bijlage 8 (onderzoek molenbiotoop) is geen rekening gehouden met andere bouwplannen die de toegestane bouwhoogte uit de molenbiotoop ook zullen overschrijden. Indiener noemt hierbij de ontwikkelingen die spelen op onder andere de Stadsbrink, hoek Churchillweg/Spelstraat en het Olympiaplein;
- 3) Het ontwerpbestemmingsplan in deze vorm heeft een ernstige precedentwerking. Bij elk volgend bouwproject binnen de molenbiotoop zal worden verwezen naar het negeren van de regels van de molenbiotoop van onderhavig plan. Het is immers niet uit te leggen dat de overschrijding van de bouwhoogte op het perceel Churchillweg 2, 14 meter mag bedragen, terwijl een overschrijding van de bouwhoogte op een andere locatie nog niet eens 1 meter mag bedragen;
- 4) Het ontwerpbestemmingsplan en het onderzoek naar de molenbiotoop is onvolledig en onjuist:
 - a. in het onderzoek wordt ten onrechte uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 21 meter. Dit is onjuist, omdat er in het bestemmingsplan ook afwijkingen opgenomen zijn die tot een bouwhoogte van 26,25 meter kunnen leiden;
 - b. doordat uitgegaan is van een verkeerde bouwhoogte kan de verminderde windvang niet juist zijn;

- c. in het onderzoek wordt ten onrechte het hoogteverschil tussen het maaiveld van de molen en dat van het voorziene maaiveld bij de Churchillweg 2 toegevoegd aan de bouwhoogte. De maximale bouwhoogte is daarmee geen 14 meter, maar 11,8 meter;
 - d. het ontwerpbestemmingsplan geeft op pagina 36 van de toelichting aan dat er een beperking van de windvang is, terwijl in het rapport op pagina 14 is opgenomen dat het bouwplan geen noemenswaardige invloed heeft;
 - e. op pagina 36 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de provincie Gelderland heeft gevraagd om compenserende maatregelen te treffen. Hiervan is in het schrijven van de provincie Gelderland dat als bijlage 10 bij het bestemmingsplan is opgenomen niets terug te vinden;
 - f. het college overtreedt haar eigen regels met betrekking tot de molenbiotoop, aangezien expliciet toegezegd wordt bij komende ruimtelijke ontwikkelingen de molenbiotoop te respecteren;
 - g. het rapport is een indicatieve studie, waarbij uitgegaan wordt van algemene meteorologische gegevens en inschattingen worden gemaakt. De conclusie dat de werkelijke invloed van het bouwplan slechts een fractie van het maximum is. Deze conclusie wordt echter niet onderbouwd. Indiener is dan ook van mening dat het rapport niets toevoegt aan de feiten;
- 5) Indiener is van mening dat een aantal artikelen uit het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden:
- a. artikel 7.1.3: in dit artikel wordt "blijvend onevenredige afbreuk" genoemd als criterium voor het weigeren van een omgevingsvergunning. Indiener noemt dit onacceptabel, immers elke vermindering van windvang moet aanleiding zijn om een omgevingsvergunning te weigeren;
 - b. artikel 7.1.4: hierin is opgenomen dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend nadat advies is verkregen van een onafhankelijke molendeskundige. Indiener heeft ernstige twijfels over het opnemen van dit artikel, omdat een onafhankelijk molendeskundige het belang van de molen voorop zet en daarmee ontwikkelingen kan tegenhouden;
 - c. artikel 8 lid e: dit artikel betreft een bepaling waarmee de bouwhoogte nog eens extra verhoogd kan worden tot een totale bouwhoogte van 26,25 meter. Overigens is op de plankaart geen begrenzing van deze afwijkende bouwhoogte opgenomen, het geen wel een vereiste is;
- 6) Hoewel er afspraken zijn gemaakt om de molen te voorzien van Ten Have kleppen is onduidelijk of deze afspraken nagekomen kunnen worden. Molen "de Vliet" is immers een rijksmonument, waardoor aanpassingen aan het monument vergunningplichtig zijn. Hiervoor is een advies vereist van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Mogelijk dat de Commissie deze aanpassing afwijst. Onduidelijk is hoe op dat moment voldaan kan worden aan de belangen van de molenaar.

Gemeentelijke reactie

- 1) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafscheiding met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.

- 2) In onderhavig bestemmingsplan hoeft geen rekening te worden gehouden met andere bouwplannen die mogelijk de toegestane bouwhoogte van de molenbiotoop overschrijden. Een bestemmingsplanherziening ten behoeve van een specifieke ontwikkeling moet aantonen dat die specifieke ontwikkeling (in dit geval het realiseren van een woongebouw voor studenten) voldoet aan de wet en regelgeving die van toepassing zijn. Daarmee wordt aangetoond of betreffende ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Wanneer er meerdere ontwikkelingsplannen zijn in de omgeving van een bepaalde ontwikkeling, wordt iedere ontwikkeling separaat aan de molenbiotoop getoetst. De door indiener genoemde plannen zijn nog in een voorbereidingsfase, waarbij een toets aan de molenbiotoop zal moeten plaatsvinden.
- 3) Het al dan niet inpassen van het betreffende woongebouw schept niet automatisch een precedent voor andere bestemmingsplannen. Elke situatie vraagt om een eigen belangenafweging die tot verschillende uitkomsten kan leiden.
- 4) Hieronder volgt een inhoudelijke reactie per aangegeven punt:
 - a. Wij hebben geconstateerd dat er inderdaad regels opgenomen zijn in het ontwerpbestemmingsplan die een negatieve invloed hebben op de molenbiotoop. De regels waar het hier over gaat zijn artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterras) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Deze artikelen worden uit de regels van het bestemmingsplan verwijderd.
 - b. De regels die het mogelijk maken om af te wijken van de maximaal toegestane hoogte van 21 meter, zullen worden verwijderd. In het windvangonderzoek is uitgegaan van een hoogte van 21 meter. Dat is de maximale bouwhoogte uit het vast te stellen bestemmingsplan.
 - c. Vanaf windkorenmolen "De Vlijt" richting de locatie Churchillweg 2 (Kirpestein) loopt het terrein inderdaad af. Het hoogteverschil (NAP) tussen de locatie van windkorenmolen "De Vlijt" en de locatie aan de Churchillweg bedraagt 2,2 meter. Het verschil in terreinhoogte telt mee voor de beoordeling van de molenbiotoop. De hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek wordt in de berekening derhalve met 2,2 meter vergroot, zodat op de locatie een maximale bouwhoogte van 15 meter mogelijk is.
 - d. Het is correct dat er een beperking van de windvang is. Uit onderzoek blijkt echter dat deze beperking geen noemenswaardige invloed heeft op de molen. Uit de berekening blijkt immers dat een verslechtering van de windvang zich maximaal 2,7% van de tijd voordoet, hetgeen dus een beperking oplevert. Dit is echter een theoretische benadering. De werkelijke invloed van het bouwplan op de relevante windvang van de molen wordt door aanwezige bebouwing en begroeiing tussen de bouwlocatie en de molen ingeschat op een fractie van dit maximum;
 - e. De door de provincie vereiste compenserende maatregelen zijn inderdaad niet opgenomen in de brief van 4 mei 2018, welke ook als bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. In het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg hebben wij advies gevraagd aan de provincie Gelderland over onderhavig bestemmingsplan. Met de brief van 4 mei 2018 geeft de provincie Gelderland aan dat ze hebben geconstateerd dat het beleid aangaande molenbiotopen, zoals opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening, juist is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan. Het is dan ook een terechte constatering dat in het bestemmingsplan niets is opgenomen over de door de provincie Gelderland vereiste compenserende maatregelen uit hun brief van 24 februari 2017. Paragraaf 5.7.2.2 (cultuurhistorie/situatie plangebied) zal worden gewijzigd, zodanig dat daaruit blijkt wat de compenserende maatregelen zijn.
 - f. Er is geen sprake van een overtreding van de molenbiotoop. Zoals onder punt 4a van deze zienswijze is opgenomen worden de regels die juist kunnen leiden tot een overtreding van

de molenbiotoop verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is de provincie Gelderland bevoegd gezag om besluiten aangaande molenbiotopen te nemen. Zoals ook in punt 4 e van deze zienswijzennota is opgenomen, heeft de provincie Gelderland aangegeven dat het bestemmingsplan voldoet aan de provinciale Omgevingsverordening.

- g. Allereerst merken wij op dat door indiener van deze zienswijze geen rapport is overlegd op basis waarvan blijkt dat het uitgevoerde onderzoek niet voldoet. De berekening die in het rapport is opgenomen is een gangbare manier op basis waarvan kan worden aangetoond of een bepaalde ontwikkeling zorgt voor een verslechtering van de werking van een in de nabijheid aanwezige molen. Omdat het onderzoek is uitgevoerd door een ter zake deskundig bureau, zijn wij van mening dat wij ons hebben mogen baseren op dit onderzoek en de resultaten die hieruit voortkomen.

5) Hieronder volgt een inhoudelijke reactie per aangegeven punt:

- a. Artikel 7 is een regeling om de molenbiotoop te beschermen. Om een eenduidige regeling op te nemen, wordt dit artikel aangepast aan het thans geldende bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening". Ook in dat bestemmingsplan wordt gesproken over 'blijvend on-evenredige afbreuk'. Voordat echter vergunning kan worden verleend voor een ontwikkeling die van invloed kan zijn op de werking van de molen, wordt advies gevraagd bij het bevoegd gezag, te weten de provincie Gelderland. In dit geval heeft de provincie Gelderland ook geadviseerd over deze ontwikkeling. Met het toepassen van de vereiste compenserende maatregelen, stemt de provincie in met de ontwikkeling van een woongebouw op het perceel Churchillweg 2 (Kirpestein).
- b. Het is een terechte veronderstelling dat een onafhankelijk molendeskundige bezwaar kan hebben tegen een ontwikkeling, in verband met het belang van de molen. Zoals onder punt 5b van deze zienswijze is aangegeven, is de provincie Gelderland bevoegd gezag om te adviseren over ontwikkelingen die betrekking hebben op de molenbiotoop. Daarnaast is windkorenmolen "De Vlijt" een rijksmonument. Voor wijzigingen aan de molen moet dan ook een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag is de beoordeling door een onafhankelijk molendeskundige, te weten de provincie Gelderland. Omdat het gaat om een rijksmonument is eveneens advies noodzakelijk van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Bij het afgeven van een advies wordt uiteraard een belangenafweging gemaakt waarbij alle belangen worden afgewogen.
- c. Het is inderdaad een terechte constatering dat artikel 8 lid e betrekking heeft op het afwijken van de maximale bouwhoogte. Zoals ook uit punt 4a van deze zienswijze blijkt worden de regels waarin de mogelijkheid wordt geboden om af te wijken van de maximaal toegestane bouwhoogte verwijderd uit het bestemmingsplan.

- 6) Om uitvoering te geven aan de vereiste compenserende maatregelen zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Zoals terecht is opgemerkt door indiener betreft windkorenmolen "De Vlijt" een rijksmonument. Voor wijzigingen aan een rijksmonument moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Vóórdat een omgevingsvergunning verleend kan worden, moet advies worden gevraagd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In het kader van deze ontwikkeling hebben wij reeds informeel een eerste toetsing gedaan of de vereiste aanpassing van de wieken een ontwikkeling is waarvoor een positief advies verleend zou kunnen worden. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed adviseert in dit geval positief, omdat hier sprake is van een ambachtelijke productiemolen, die afhankelijk is van de wind. Alleen vanwege dit feit is doorontwikkeling van het wiekenkruis mogelijk. Daarbij wordt meegewogen dat de aantasting, wanneer de huidige fokken worden vervangen door Ten Have -kleppen, minimaal is. Een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is eveneens onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- in paragraaf 5.7.2.2 (cultuurhistorie/situatie plangebied) wordt een alinea opgenomen waaruit blijkt welke compenserende maatregelen getroffen worden om te voldoen aan het beleid inzake de molenbiotoop, gebaseerd op de provinciale Omgevingsverordening en de brief van de provincie Gelderland van 24 februari 2017;
- artikel 7 van de regels van het bestemmingsplan wordt aangepast aan artikel 30.2 van het thans geldende bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" inzake de vrijwaringszone molenbiotoop;
- aan artikel 4 van de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waaruit de verplichting volgt dat de compenserende maatregelen aan de windmolen worden uitgevoerd.

Zienswijze 4 (nummer 18.0906277, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Bouwhoogte, bouwoppervlak, parkeren, afvalinzameling, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, molenbiotoop, verkeersoverlast, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid, akoestisch onderzoek omliggende gevels

Samenvatting

- 1) De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft reeds eerder ingestemd met een ontwikkeling op het perceel Churchillweg 2. Destijds zou het echter gaan om een plan dat een overgang naar de achterliggende woonwijk mogelijk maakt. Het plan zoals nu opgenomen geeft geenszins invulling aan enige vorm van overgang naar de woonwijk. Het verhogen van de huidige bouwhoogte van 4 naar 15 meter zorg voor een schrikbarende overgang. Tevens zijn de woningen aan het Delpad niet meer zichtbaar;
- 2) Het bouwvlak strekt zich uit tot op slechts 5 meter van de wegrand van de Ritzema Bosweg. Er staan echter op de hele Ritzema Bosweg of Lawickse Allee geen panden zo dicht op de weg. Hierdoor ontstaat er een verstoord beeld van de anders zo breed opgezette doorgaande verbindingroute;
- 3) In het ontwerpbestemmingsplan worden 19 parkeerplaatsen opgenomen voor de nieuwe ontwikkeling. Hierbij wordt volkomen voorbij gegaan aan het vervallen van 10 bestaande parkeerplaatsen die dagelijks gebruikt worden. Daarnaast wordt een vrijstelling van 2 parkeerplaatsen toegepast. Indiener is van mening dat er wel degelijk een parkeerprobleem is in de buurt Benedenbuurt. Door het vervallen van de 10 bestaande parkeerplaatsen en het ontbreken van de 2 parkeerplaatsen die de vrijstelling mogelijk moeten maken is indiener van mening dat het niet is toegestaan om gebruik te maken van de vrijstelling en de ontwikkeling zorgt voor een praktisch tekort van 12 parkeerplaatsen;
- 4) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 5) Tot op heden is er nog geen passende oplossing gevonden voor afvalinzameling van de hoogbouw. Feit is dat er verschillende belangen zijn, waardoor het nog niet eenvoudig is om dit op te lossen. Daarnaast toont het zoeken naar een mogelijkheid voor een afvalinzamelpunt aan dat de ontwikkeling feitelijk te grootschalig is;
- 6) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;

- 7) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte, zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn;
- 8) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 9) Op basis van de molenbiotoop mocht indiener er redelijkerwijs vanuit gaan dat op het perceel nooit hoger gebouwd zou worden dan wettelijk is toegestaan volgens de molenbiotoop. Indiener voelt zich door de gemaakte afspraken tussen gemeente en de eigenaar van de molen onrecht aangedaan;
- 10) In het bestemmingsplan wordt een verkeerde conclusie getrokken. De Churchillweg is immers geen doorgaande weg waarlangs de Campus te bereiken is. Dat betekent dat autoverkeer wel de gelijk gebruik zal maken van de ventweg Ritzema Bosweg / Delpad als ontsluitingsroute. Dit betekent een sterke toename van verkeer in de woonwijk;
- 11) De ventweg Ritzema Bosweg / Delpad is niet ingericht op een intensiever gebruik dat zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie:
 - a. er is op de ventweg weinig ruimte voor fietsers en auto's om elkaar te passeren;
 - b. het weggedeelte langs het trottoir wordt gebruikt om auto's te parkeren;
 - c. de verkeerssituatie rondom het perceel is niet overzichtelijk vanwege de bocht in de weg en de positionering van de parkeerplaatsen;
- 12) Verwacht wordt dat de bezoekers van de Albert Heijn gaan proberen of er een vrije parkeerplaats is op het terrein, zodat ook hierdoor een verdere toename van het aantal verkeersbewegingen wordt verwacht;
- 13) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 14) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Volgens artikel 83, leden 5, 6 en 7 is het echter niet mogelijk om een hogere grenswaarde toe te kennen bij een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden. In dit geval gaat het om een toename van meer dan 128 geluidgehinderden;
- 15) Tijdens de informatieavond van 4 juli 2018 werd een parallel getrokken met het Lawickse Hof. Echter het Lawickse Hof staat circa 12 meter van de weg en heeft daarmee significant een lagere geluidsbelasting op de gevel;
- 16) Volgens de RMW 2012 moet er rekening worden gehouden met de ligging van het object aan een kruispunt, met optrekkend en afremmend verkeer en met de helling van de Ritzema Bosweg. Uit het akoestisch onderzoek blijkt niet dat rekening is gehouden met de lokale situatie, waardoor ten onrechte een lagere waarde is berekend;
- 17) Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is alleen gericht op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Bij het bepalen van een hogere akoestische waarde in het bestemmingsplan, is niet onderzocht wat de geluidsbelasting wordt op de gevels van de bestaande bebouwing en of daarmee het binnenklimaat van de bestaande bebouwing negatief wordt beïnvloed.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen ver-

zoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plastic die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Zoals onder punt 1 van deze zienswijze is aangegeven is de ontwikkeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze is van mening dat er na aanpassing van het plan sprake is van een passende stedenbouwkundige invulling van het perceel Churchillweg 2 (locatie Kirpestein).
- 3) De 10 bestaande parkeerplaatsen die indiener van deze zienswijze bedoelt, liggen op particulier terrein en hebben daarmee geen status als openbare parkeerplaatsen. Met de ontwikkeling van het plangebied komen dus ook geen openbare parkeerplaatsen te vervallen. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is het parkeerbeleid uit de Nota parkeernormen Wageningen 2015 toegepast. Uitgangspunt is dat elke ontwikkeling de parkeereis op het eigen perceel moet oplossen. Elke ontwikkeling in Wageningen krijgt daarbij een vrijstelling van 2 parkeerplaatsen in de parkeereis. Dat is vastgesteld beleid. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Op basis van het gemeentelijk beleid zijn voor deze ontwikkeling 19 parkeerplaatsen benodigd. Dit aantal kan ook worden gerealiseerd, zodat voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid voor autoparkeren.
- 4) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.

- 5) In een bestemmingsplan worden de planologische kaders juridisch vastgelegd waarbinnen een ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers is geen onderwerp dat opgenomen wordt in een bestemmingsplan. Het eventueel plaatsen van ondergrondse afvalcontainers komt aan de orde bij de uitwerking van het inrichtingsplan van een ontwikkelingsgebied en komt dus in de uitvoeringsfase aan de orde. Het inrichtingsplan zal in overleg met de klankbordgroep worden opgesteld. Indien indiener het te zijner tijd niet eens is met het aanwijzingsbesluit voor het plaatsen van de afvalcontainers, kan indiener tegen dit besluit op dat moment bezwaar maken.
- 6) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 7) Zoals uit de reactie op onderdeel 5 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, dan zal moeten worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 8) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 9) Het is een juiste constatering dat onderhavig ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid geeft om af te wijken van de molenbiotoop. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterras) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.

- 10) Het is, anders dan in de zienswijze wordt verondersteld, niet juist dat de campus van de Wageningen University & Research niet bereikbaar zou zijn via de Churchillweg. De meest logische autoroute tussen de locatie Kirpestein en de Campus van de Wageningen UR loopt immers via de Churchillweg – Geertjesweg – Diedenweg – Mansholtlaan. Wij hebben dan ook begrip voor de vrees van indiener dat de ontwikkeling zou leiden tot een forse toename van verkeer in de woonwijk. In de huidige situatie is het Delpad een parallelweg van de Ritzema Bosweg. Ter plaatse geldt een maximum snelheid van 30 km per uur, zoals in de achterliggende woonwijk geldt. Voor het Delpad is eenrichtingsverkeer ingesteld van oost naar west, oftewel de berg af richting de Churchillweg. Het huidige verkeer dat over het Delpad rijdt, is verkeer ten behoeve van de woningen of de parkeerplaats van de Expert. Ook de laad/loslocatie van de Expert is achter de winkel gelegen. Om deze locatie te bereiken, moet de bevoorraden achteruit rijden vanaf de Churchillweg. Het plangebied wordt in de toekomst ontsloten via het Delpad en de Churchillweg. Dit betekent een wijziging, omdat er nu ook vanaf de Churchillweg verkeer richting het Delpad kan. Daarom wordt, in combinatie met de ontwikkeling van de locatie een gedeelte van het Delpad, namelijk tussen de Churchillweg en de toegang tot de parkeerlocatie voor Kirpestein, twee richtingen verkeer. De rest van het Delpad blijft echter eenrichtingsverkeer. Dit betekent dat er sprake is van een wijziging van situatie.
- Op basis van CROW-publicatie 317 is de verkeersgeneratie voor Kirpestein bepaald. In deze publicatie zijn namelijk kencijfers voor 'kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig' opgenomen. Voor alle deelgebieden in de stad geldt een verkeersgeneratie van 0,8 – 1,2 ritten per kamer. Uitgegaan is van het worst-case scenario, waarbij je uitkomt op 154 ritten voor de ontwikkeling per dag. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de totale hoeveelheid verkeer op het Delpad daarmee neerkomt op 300 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent een toename van 35% aan autoverkeer in een etmaal. Binnen de verkeerswereld is de spitsperiode de maatgevende periode, aangezien dat de drukste periode is van een etmaal. De vuistregel voor het bepalen van de hoeveelheid verkeer in de spitsperiode luidt dat het spitsuur 10% van de etmaalwaarde is. In deze specifieke situatie komt dat neer op 30 motorvoertuigbewegingen in een spitsuur, dat betekent gemiddeld 1 auto per 2 minuten.
- 11) Dat de ontwikkeling van het woongebouw automatisch zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie is geen juiste conclusie. Op de ventweg blijft immers grotendeels éénrichtingsverkeer, met uitzondering van het gedeelte tussen de Churchillweg en de parkeerplaats ten behoeve van de studentenhuysvesting. De verkeersveiligheid wordt binnen de verkeerswereld vastgesteld aan de hand van de oversteekbaarheid voor voetgangers. Binnen een 30 km-zone is er sprake van een veilige verkeerssituatie bij verkeersbewegingen tot 200 motorvoertuigbewegingen per uur. Aangezien het hier gaat om 30 motorvoertuigbewegingen per uur is er sprake van een goede oversteekbaarheid voor de voetganger en dus een verkeersveilige situatie.
- Daarnaast sluit het Delpad op de Churchillweg aan met een uitritconstructie, waarbij aan al het kruisende verkeer voorrang moet worden verleend. Aan de overzijde van de Churchillweg is een klein winkelcentrum met supermarkt gevestigd. Het kruispunt van de Stadsbrink met de Churchillweg is voorzien van een kruispuntplateau en middengeleiders.
- Wij erkennen dat er sprake is van een smalle weg. Daarom geldt ook aan weerszijden van het Delpad tussen de Churchillweg en Delpad nummer 3 een parkeerverbod. De ontwikkeling van een woongebouw voor studenten doet hieraan niets af. Hoewel het uitrijden van inritten bij de woningen een aandachtspunt is, zijn wij van mening dat er sprake is van een verkeersveilige situatie, gelet op de geringe hoeveelheid verkeer op het Delpad.
- 12) Het is niet uitgesloten dat bezoekers van de Albert Heijn gebruik proberen te maken van het parkeerterrein. Dit is echter niet gewenst. Initiatiefnemer zal in nauw overleg met gemeente en klankbordgroep de inrichting en ontsluiting van de locatie vormgeven. In de vormgeving wordt rekening gehouden met de centrumligging en aanwezige parkeerdruk. Dit aspect hoeft en kan niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Van een eventuele toename aan verkeersbewegingen, die in-

diener verwacht, is geen sprake, omdat de ventweg grotendeels éénrichtingsverkeer blijft, met uitzondering van het gedeelte tussen de Churchillweg en de parkeerplaats ten behoeve van de studentenhuisvesting.

- 13) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 14) Ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de maximale gevelbelasting. Gebleken is dat de hoogste gevelbelasting 63 dB bedraagt. Artikel 82 van de Wet geluidhinder geeft aan dat de gevelbelasting van woningen maximaal 48 dB mag bedragen. Hier is sprake van een gevelbelasting van maximaal 63 dB. Artikel 83 lid 1 van de Wet geluidhinder geeft het bevoegd gezag (in dit geval het college van burgemeester en wethouders) de mogelijkheid om een hogere waarde te verlenen tot een maximale gevelbelasting van 63 dB. Hier worden in de wet geluidhinder geen verdere voorwaarden aan gesteld, zodat het bevoegd gezag zonder meer een hogere waarde kan verlenen.
- Het is een onjuiste constatering dat deze hogere waarde niet verleend kan worden op basis van de artikelen 83 lid 5, 83 lid 6 en 83 lid 7 van de Wet geluidhinder. Artikel 83 lid 5 Wet geluidhinder gaat over het realiseren van vervangende nieuwbouw van bestaande woningen. Daar is in dit geval geen sprake van. Zelfs al zou er sprake zijn van vervangende nieuwbouw van woningen, dan nog is het onder voorwaarden mogelijk om een hogere waarde te verlenen tot 68 dB. Artikel 83 lid 6 van de Wet geluidhinder gaat over het realiseren van woningen naast autowegen en snelwegen, hetgeen hier niet aan de orde is. Lid 7 van artikel 83 van de Wet geluidhinder gaat over woningen in het buitengebied. Ook hier is geen sprake van.

- 15) In het akoestisch onderzoek van onderhavig bestemmingsplan is berekend dat er sprake is van een hogere waarde van 63 dB. Op grond van artikel 83 Wet geluidhinder zijn wij bevoegd om een hogere waarde vast te stellen tot 63 dB. Hiermee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Een vergelijking met de Lawickse Hof is in dit geval inderdaad niet relevant.
- 16) In het rekenmodel van het akoestisch onderzoek is een kruispuntcorrectie voor het wegverkeer opgenomen. Er is dus rekening gehouden met het afremmende en optrekkende verkeer op het kruispunt Ritzema Bosweg – Churchillweg. Hierdoor is een juiste waarde berekend en kan op basis van het akoestisch onderzoek geconcludeerd worden dat er sprake is van geluidbelasting van 63 dB. Met het verlenen van een hogere waarde kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.
- 17) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018";
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 5 (nummer 18.0906279, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Bouwhoogte, bouwoppervlak, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy, inval zonlicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, afvalinzameling, parkeren, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid, akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardevermindering woning

Samenvatting

- 1) De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft reeds eerder ingestemd met een ontwikkeling op het perceel Churchillweg 2. Destijds zou het echter gaan om een plan dat een overgang naar de achterliggende woonwijk mogelijk maakt. Het plan zoals nu opgenomen geeft geenszins invulling aan enige

vorm van overgang naar de woonwijk. Het verhogen van de huidige bouwhoogte van 4 naar 15 meter zorg voor een schrikbarende overgang. Tevens zijn de woningen aan het Delpad niet meer zichtbaar;

- 2) Het bouwvlak strekt zich uit tot op slechts 5 meter van de wegrand van de Ritzema Bosweg. Er staan echter op de hele Ritzema Bosweg of Lawickse Allee geen panden zo dicht op de weg. Hierdoor ontstaat er een verstoord beeld van de anders zo breed opgezette doorgaande verbindingroute;
- 3) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 4) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte, zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn;
- 5) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 6) De nieuwe bebouwing wordt dicht bij bestaande woningen gerealiseerd. Vanuit de ramen van de studentenkamers en vanaf het dakterras is inkijk in omliggende woningen en tuin mogelijk. Indiener vreest dan ook een inbreuk op de privacy, temeer omdat studenten waarschijnlijk een groot deel van de dag in het pand aanwezig zijn;
- 7) Er is geen bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van lichtinval en daglichttoetreding. Het is dus onduidelijk welke effecten de ontwikkeling heeft op indieners woning en tuin;
- 8) Door het grote oppervlak van de gevels (zowel hoog als breed) verliezen veel omwonenden hun vrije uitzicht over de kruising Churchillweg / Ritzema Bosweg. Indiener geeft aan dat zijn uitzicht ernstig belemmerd wordt en de nieuwbouw het voornaamste is dat gezien wordt;
- 9) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 10) In het bestemmingsplan wordt een verkeerde conclusie getrokken. De Churchillweg is immers geen doorgaande weg waarlangs de Campus te bereiken is. Dat betekent dat autoverkeer wel degelijk gebruik zal maken van de ventweg Ritzema Bosweg / Delpad als ontsluitingsroute. Dit betekent een sterke toename van verkeer in de woonwijk;
- 11) De ventweg Ritzema Bosweg / Delpad is niet ingericht op een intensiever gebruik dat zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie:
 - a. er is op de ventweg weinig ruimte voor fietsers en auto's om elkaar te passeren;
 - b. het weggedeelte langs het trottoir wordt gebruikt om auto's te parkeren;
 - c. de verkeerssituatie rondom het perceel is niet overzichtelijk vanwege de bocht in de weg en de positionering van de parkeerplaatsen;
- 12) Verwacht wordt dat de bezoekers van de Albert Heijn gaan proberen of er een vrije parkeerplaats is op het terrein, zodat ook hierdoor een verdere toename van het aantal verkeersbewegingen wordt verwacht;
- 13) Tot op heden is er nog geen passende oplossing gevonden voor afvalinzameling van de hoogbouw. Feit is dat er verschillende belangen zijn, waardoor het nog niet eenvoudig is om dit op te lossen. Daarnaast toont het zoeken naar een mogelijkheid voor een afvalinzamelpunt aan dat de ontwikkeling feitelijk te grootschalig is;
- 14) In het ontwerpbestemmingsplan worden 19 parkeerplaatsen opgenomen voor de nieuwe ontwikkeling. Hierbij wordt volkomen voorbij gegaan aan het vervallen van 10 bestaande parkeerplaatsen die dagelijks gebruikt worden. Daarnaast wordt een vrijstelling van 2 parkeerplaatsen toegepast. Indiener is van mening dat er wel degelijk een parkeerprobleem is in de buurt Benedenbuurt. Door het vervallen van de 10 bestaande parkeerplaatsen en het ontbreken van de 2 parkeerplaatsen die

de vrijstelling mogelijk moeten maken is indiener van mening dat het niet is toegestaan om gebruik te maken van de vrijstelling en de ontwikkeling zorgt voor een praktisch tekort van 12 parkeerplaatsen;

- 15) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 16) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 17) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Volgens artikel 83, leden 5, 6 en 7 is het echter niet mogelijk om een hogere grenswaarde toe te kennen bij een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden. In dit geval gaat het om een toename van meer dan 128 geluidgehinderden;
- 18) Tijdens de informatieavond van 4 juli 2018 werd een parallel getrokken met het Lawickse Hof. Echter het Lawickse Hof staat circa 12 meter van de weg en heeft daarmee significant een lagere geluidsbelasting op de gevel;
- 19) Volgens de RMW 2012 moet er rekening worden gehouden met de ligging van het object aan een kruispunt, met optrekkend en afremmend verkeer en met de helling van de Ritzema Bosweg. Uit het akoestisch onderzoek blijkt niet dat rekening is gehouden met de lokale situatie, waardoor ten onrechte een lagere waarde is berekend;
- 20) Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is alleen gericht op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Bij het bepalen van een hogere akoestische waarde in het bestemmingsplan, is niet onderzocht wat de geluidsbelasting wordt op de gevels van de bestaande bebouwing en of daarmee het binnenklimaat van de bestaande bebouwing negatief wordt beïnvloed;
- 21) Indiener geeft aan dat het onaantrekkelijker wordt om in de omgeving van Kirpestein te wonen. De aanwezigheid van een verstorend element in de omgeving, de mogelijke overlast op verschillende fronten en het gebrek aan licht en ruimte, maken dat de woning zal dalen in verkoopwaarde. Indiener is zich er van bewust dat het mogelijk is om achteraf via een planschadeprocedure deze waardedaling te verhalen bij de gemeente.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plasticiteit die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief oordeel is gegeven. Hierbij

volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Zoals onder punt 1 van deze zienswijze is aangegeven is de ontwikkeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze is van mening dat er sprake is van een passende stedenbouwkundige invulling van het perceel Churchillweg 2 (locatie Kirpestein).
- 3) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studiejaar. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 4) Zoals uit de reactie op onderdeel 3 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, dan zal moeten worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 5) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 6) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin

of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan.

Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.

In dit kader is de bestaande, planologisch maximale situatie uit het geldende bestemmingsplan vergeleken met het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om tot de perceelsgrens een gebouw op te richten met een maximale hoogte van 4 meter, met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid 4,4 meter. Ook op basis van het huidige, geldende bestemmingsplan was vrij uitzicht van indiener niet verzekerd. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een bouwvlak gelegen op circa 5,5 meter van de perceelsgrens en mag een bouwhoogte hebben van 15 meter. Ter plaatse van de woning Delpad 1 wordt de hoogte aanzienlijk verlaagd tot maximaal 7 meter, zijnde 2 bouwlagen. Gelet op de beperkte hoogte en de afstand zijn wij van mening dat de bewoners van de woning Delpad 1 geen onaanvaardbare aantasting van de privacy zullen ondervinden als gevolg van de realisatie van het plan.

Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden en dat in dit geval het belang bij het realiseren van voldoende huisvesting voor studenten prevaleert boven de belangen van indiener. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- 7) Om een beeld te krijgen van het effect van nieuwbouw op onder andere de omliggende bebouwing en tuinen aan het Delpad en aan de Churchillweg is een bezonningsstudie uitgevoerd. Ten behoeve van deze studie zijn de maximale bouw mogelijkheden gemodelleerd in een 3D model. Dit model is vervolgens gekoppeld aan GPS-coördinaten, waarmee de bezonning op de betreffende locatie kan worden nagebootst. Hiervoor is het programma SketchUp gebruikt. De nieuwbouw heeft geen invloed op de bebouwing aan de zuidzijde van de Ritzema Bosweg.

Het model betreft echter een benadering van de werkelijkheid. Dat wil zeggen dat de positie van de bestaande bebouwing op basis van een gemeentelijke onderlegger is bepaald en dus een grote mate van nauwkeurigheid heeft. De hoogte van de bestaande bebouwing is echter benaderd op basis van beeldmateriaal en de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, hetgeen heel gebruikelijk is voor dergelijke studies. Middels deze studie is een goed beeld te krijgen welke slagschaduw de nieuwe ontwikkeling al dan niet werpt op de bestaande gevels. Overige belemmeringen welke een schaduwwerking kunnen geven, waaronder bomen, zijn niet in het model meegenomen. Om een representatief beeld te krijgen van de bezonning op de locatie en de bijbehorende slagschaduw van het gebouw worden de situaties op vier verschillende dagen op vier tijdstippen met elkaar vergeleken. Er bestaat echter geen regelgeving met betrekking tot bezonning en de beoordeling daarvan in een studie. Wij hebben een vergelijking gemaakt tussen de huidige onbebouwde locatie, de bouw mogelijkheden volgens het thans geldende bestemmingsplan en de (naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) aangepaste bouw massa. Deze vergelijking is gedaan voor de dagen: 22 december: de dag dat de zon het laagst staat, 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat, 21 maart: de dag dat de zon op half staat (zomertijd), 23 september: de dag dat de zon op half staat (wintertijd). Op deze dagen worden de volgende tijdstippen aangehouden, 09.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur. Op 21 juni is eveneens 20.00 uur bekeken. Uit deze bezonningsstudie blijkt dat er op 21 maart en op 23 september een klein nadeel optreedt. Het nieuwe gebouw levert dan een schaduwwerking op tot aan de woning van indiener. Op 21 juni om 18.00 uur treedt echter een klein voordeel op ten

behoefte van het perceel van indiener. Wij zijn dan ook van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van bezonning.

- 8) Onder punt 6 van deze zienswijze is uitgebreid ingegaan op het verlies aan privacy. Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd, waarmee het uitzicht op het kruispunt kan worden ontnomen.
- 9) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafscherming met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.
- 10) Het is, anders dan in de zienswijze wordt verondersteld, niet juist dat de campus van de Wageningen University & Research niet bereikbaar zou zijn via de Churchillweg. De meest logische autoroute tussen de locatie Kirpestein en de Campus van de Wageningen UR loopt immers via de Churchillweg – Geertjesweg – Diedenweg – Mansholtlaan. Wij hebben dan ook begrip voor de vrees van indiener dat de ontwikkeling zou leiden tot een forse toename van verkeer in de woonwijk. In de huidige situatie is het Delpad een parallelweg van de Ritzema Bosweg. Ter plaatse geldt een maximum snelheid van 30 km per uur, zoals in de achterliggende woonwijk geldt. Voor het Delpad is eenrichtingsverkeer ingesteld van oost naar west, oftewel de berg af richting de Churchillweg. Het huidige verkeer dat over het Delpad rijdt, is verkeer ten behoeve van de woningen of de parkeerplaats van de Expert. Ook de laad-/loslocatie van de Expert is achter de winkel gelegen. Om deze locatie te bereiken, moet de bevoorradelaar achteruit rijden vanaf de Churchillweg. Het plangebied wordt in de toekomst ontsloten via het Delpad en de Churchillweg. Dit betekent een wijziging, omdat er nu ook vanaf de Churchillweg verkeer richting het Delpad kan. Daarom wordt, in combinatie met de ontwikkeling van de locatie een gedeelte van het Delpad, namelijk tussen de Churchillweg en de toegang tot de parkeerlocatie voor Kirpestein, twee richtingen verkeer. De rest van het Delpad blijft echter eenrichtingsverkeer. Dit betekent dat er sprake is van een wijziging van situatie. Op basis van CROW-publicatie 317 is de verkeersgeneratie voor Kirpestein bepaald. In deze publicatie zijn namelijk kencijfers voor 'kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig' opgenomen. Voor alle deelgebieden in de stad geldt een verkeersgeneratie van 0,8 – 1,2 ritten per kamer. Uitgegaan is van het worst-case scenario, waarbij je uitkomt op 154 ritten voor de ontwikkeling per dag. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de totale hoeveelheid verkeer op het Delpad daarmee neerkomt op 300 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent een toename van 35% aan autoverkeer in een etmaal. Binnen de verkeerswereld is de spitsperiode de maatgevende periode, aangezien dat de drukste periode is van een etmaal. De vuistregel voor het bepalen van de hoeveelheid verkeer in de spitsperiode luidt dat het spitsuur 10% van de etmaalwaarde is. In deze specifieke situatie komt dat neer op 30 motorvoertuigbewegingen in een spitsuur, dat betekent gemiddeld 1 auto per 2 minuten.
- 11) Dat de ontwikkeling van het woongebouw automatisch zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie is geen juiste conclusie. Op de ventweg blijft immers grotendeels éénrichtingsverkeer, met uitzondering van het gedeelte tussen de Churchillweg en de parkeerplaats ten behoeve van de studentenhuysvesting. De verkeersveiligheid wordt binnen de verkeerswereld vastgesteld aan de hand van de oversteekbaarheid voor voetgangers. Binnen een 30 km-zone is er sprake van een veilige verkeerssituatie bij verkeersbewegingen tot 200 motorvoertuigbewegingen per uur. Aangezien het hier gaat om 30 motorvoertuigbewegingen per uur is er sprake van een goede oversteekbaarheid

voor de voetganger en dus een verkeersveilige situatie.

Daarnaast sluit het Delpad op de Churchillweg aan met een uitritconstructie, waarbij aan al het kruisende verkeer voorrang moet worden verleend. Aan de overzijde van de Churchillweg is een klein winkelcentrum met supermarkt gevestigd. Het kruispunt van de Stadsbrink met de Churchillweg is voorzien van een kruispuntplateau en middengeleiders.

Wij erkennen dat er sprake is van een smalle weg. Daarom geldt ook aan weerszijden van het Delpad tussen de Churchillweg en Delpad nummer 3 een parkeerverbod. De ontwikkeling van een woongebouw voor studenten doet hieraan niets af. Hoewel het uitrijden van inritten bij de woningen een aandachtspunt is, zijn wij van mening dat er sprake is van een verkeersveilige situatie, gelet op de geringe hoeveelheid verkeer op het Delpad.

- 12) Het is niet uitgesloten dat bezoekers van de Albert Heijn gebruik proberen te maken van het parkeerterrein. Dit is echter niet gewenst. Initiatiefnemer zal in nauw overleg met gemeente en klankbordgroep de inrichting en ontsluiting van de locatie vormgeven. In de vormgeving wordt rekening gehouden met de centrumligging en aanwezige parkeerdruk. Dit aspect hoeft en kan niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Van een eventuele toename aan verkeersbewegingen, die indienen verwacht, is geen sprake, omdat de ventweg grotendeels éénrichtingsverkeer blijft, met uitzondering van het gedeelte tussen de Churchillweg en de parkeerplaats ten behoeve van de studentenhuisvesting.
- 13) In een bestemmingsplan worden de planologische kaders juridisch vastgelegd waarbinnen een ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers is geen onderwerp dat opgenomen wordt in een bestemmingsplan. Het eventueel plaatsen van ondergrondse afvalcontainers komt aan de orde bij de uitwerking van het inrichtingsplan van een ontwikkelingsgebied en komt dus in de uitvoeringsfase aan de orde. Het inrichtingsplan zal in overleg met de klankbordgroep worden opgesteld. Indien indienen het te zijner tijd niet eens is met het aanwijzingsbesluit voor het plaatsen van de afvalcontainers, kan indienen tegen dit besluit op dat moment bezwaar maken.
- 14) De 10 bestaande parkeerplaatsen die indienen van deze zienswijze bedoelt, liggen op particulier terrein en hebben daarmee geen status als openbare parkeerplaatsen. Met de ontwikkeling van het plangebied komen dus ook geen openbare parkeerplaatsen te vervallen. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is het parkeerbeleid uit de Nota parkeernormen Wageningen 2015 toegepast. Uitgangspunt is dat elke ontwikkeling de parkeereis op het eigen perceel moet oplossen. Elke ontwikkeling in Wageningen krijgt daarbij een vrijstelling van 2 parkeerplaatsen in de parkeereis. Dat is vastgesteld beleid. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Op basis van het gemeentelijk beleid zijn voor deze ontwikkeling 19 parkeerplaatsen benodigd. Dit aantal kan ook worden gerealiseerd, zodat voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid voor autoparkeren.
- 15) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.

- 16) In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat iedere eerstejaars student uiterlijk op 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 17) Ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de maximale gevelbelasting. Gebleken is dat de hoogste gevelbelasting 63 dB bedraagt. Artikel 82 van de Wet geluidhinder geeft aan dat de gevelbelasting van woningen maximaal 48 dB mag bedragen. Hier is sprake van een gevelbelasting van maximaal 63 dB. Artikel 83 lid 1 van de Wet geluidhinder geeft het bevoegd gezag (in dit geval het college van burgemeester en wethouders) de mogelijkheid om een hogere waarde te verlenen tot een maximale gevelbelasting van 63 dB. Hier worden in de wet geluidhinder geen verdere voorwaarden aan gesteld, zodat het bevoegd gezag zonder meer een hogere waarde kan verlenen. Het is een onjuiste constatering dat deze hogere waarde niet verleend kan worden op basis van de artikelen 83 lid 5, 83 lid 6 en 83 lid 7 van de Wet geluidhinder. Artikel 83 lid 5 Wet geluidhinder gaat over het realiseren van vervangende nieuwbouw van bestaande woningen. Daar is in dit geval geen sprake van. Zelfs al zou er sprake zijn van vervangende nieuwbouw van woningen, dan nog is het onder voorwaarden mogelijk om een hogere waarde te verlenen tot 68 dB. Artikel 83 lid 6 van de Wet geluidhinder gaat over het realiseren van woningen naast autowegen en snelwegen, hetgeen hier niet aan de orde is. Lid 7 van artikel 83 van de Wet geluidhinder gaat over woningen in het buitengebied. Ook hier is geen sprake van.
- 18) In het akoestisch onderzoek van onderhavig bestemmingsplan is berekend dat er sprake is van een hogere waarde van 63 dB. Op grond van artikel 83 Wet geluidhinder zijn wij bevoegd om een hogere waarde vast te stellen tot 63 dB. Hiermee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Een vergelijking met de Lawickse Hof is in dit geval inderdaad niet relevant.
- 19) In het rekenmodel van het akoestisch onderzoek is een kruispuntcorrectie voor het wegverkeer opgenomen. Er is dus rekening gehouden met het afremmende en optrekkende verkeer op het kruispunt Ritzema Bosweg – Churchillweg. Hierdoor is een juiste waarde berekend en kan op basis van het akoestisch onderzoek geconcludeerd worden dat er sprake is van geluidbelasting van 63 dB. Met het verlenen van een hogere waarde kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.
- 20) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed

woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd;

- 21) Het is een onjuiste constatering dat in het bestemmingsplan niets is opgenomen over planschade. In hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid is opgenomen dat wij met de initiatiefnemer een overeenkomst hebben gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over planschade. Opgenomen is namelijk dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het is wel een terechte constatering dat er geen uitspraken gedaan zijn over waardedaling van specifieke panden. Indien indiener van mening is dat er ten gevolge van het bestemmingsplan sprake is van een waardedaling van zijn/haar woning, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade volgens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018";
- de uitgevoerde bezonningsstudie d.d. 7 november 2018 wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd;
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 6 (nummer 18.0026459, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, schending privacy / persoonlijke leefruimte, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte, zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een uitgevoerd akoestisch onderzoek. Dit onderzoek ontbreekt echter in de bijlagen. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de weerkaatsing van verkeersgeluid van de Ritzema Bosweg richting woning indiener;
- 6) Door de hoge gevels direct aan de rand van de Ritzema Bosweg wordt de bebouwing dicht bij de straat en bestaande woningen aan Otto van Gelreweg gerealiseerd. Vanuit de ramen van de studentenkamers en vanaf het dakterras is inblik in omliggende woningen en tuin mogelijk. Indiener is van mening dat er sprake is van inbreuk op zijn privacy;
- 7) Door het grote oppervlak van de gevels (zowel hoog als breed) verliezen veel omwonenden hun vrije uitzicht over de kruising Churchillweg / Ritzema Bosweg. Indiener geeft aan dat zijn uitzicht ernstig belemmerd wordt en de nieuwbouw het voornaamste is dat gezien wordt;
- 8) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 9) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er sprake is van een toename van fietsverkeer op de fietsroute Churchillweg – Wageningen University & Research. Toename in auto- en fietsverkeer veroorzaakt geluidsoverlast en onveilige verkeerssituaties. Indiener maakt zich zorgen over het aantal fietsers richting de Campus op hetzelfde tijdstip als (ouders met) schoolgaande kinderen en voorziet daarin een gevaarlijke verkeerssituatie;
- 10) In het ontwerpbestemmingsplan wordt parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners bij elkaar opgeteld, wat leidt tot 21 parkeerplaatsen. Indiener stelt dat er een maximale auto-parkeerbehoefte is van 13 plekken;

- 11) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 12) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 13) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indiener is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdrukke om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indiener is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere platiek die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.
- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een geza-

menlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.

- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, dan zal moeten worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de maximale gevelbelasting. Gebleken is dat de hoogste gevelbelasting 63 dB bedraagt. Artikel 82 van de Wet geluidhinder geeft aan dat de gevelbelasting van woningen maximaal 48 dB mag bedragen. Hier is sprake van een gevelbelasting van maximaal 63 dB. Artikel 83 eerste en tweede lid van de Wet geluidhinder geeft het bevoegd gezag (in dit geval het college van burgemeester en wethouders) de mogelijkheid om een hogere waarde te verlenen tot een maximale gevelbelasting van 63 dB. Hier worden in de wet geluidhinder geen verdere voorwaarden aan gesteld, zodat het bevoegd gezag zonder meer een hogere waarde kan verlenen. Overigens heeft het akoestisch onderzoek zowel op papier als digitaal ter inzage gelegen en is dit onderzoek ook zowel op papier als digitaal beschikbaar.
- 6) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan. Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.

Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- 7) Onder punt 6 is uitgebreid ingegaan op het verlies aan privacy. Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd, waarmee het uitzicht op het kruispunt kan worden ontnomen.
- 8) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafschieding met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterras) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.
- 9) Door het realiseren van het studentengebouw zal er een toename aan fietsverkeer op de Churchillweg ontstaan. Langs de Churchillweg liggen vrijliggende fietspaden waar zowel de schoolgaande kinderen met ouders als de studenten gebruik van zullen maken. Reeds bij het vaststellen van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan in 2013 is de verkeerssituatie van fietsers benoemd als mogelijk conflict. Door Wageningen UR is hierop ingesprongen, door te onderzoeken of het mogelijk was om de lestijden te wijzigen, zodat er een betere spreiding van het fietsverkeer zou komen. Sinds het begin van dit schooljaar (2018/2019) is er sprake van gewijzigde lestijden. De eerste resultaten zijn positief; er is inderdaad sprake van een betere spreiding van met name fietsverkeer, hetgeen een positief effect heeft op de verkeersveiligheid.
- 10) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.
- 11) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.

- 12) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studiejaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 13) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;

- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018";
- de uitgevoerde bezoningsstudie d.d. 7 november 2018 wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd;
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 7 (nummer 18.0026460, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, schending privacy / persoonlijke leefruimte, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte, zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een uitgevoerd akoestisch onderzoek. Dit onderzoek ontbreekt echter in de bijlagen. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de weerkaatsing van verkeersgeluid van de Ritzema Bosweg richting woning indiener;
- 6) Door de hoge gevels direct aan de rand van de Ritzema Bosweg wordt de bebouwing dicht bij de straat en bestaande woningen aan Otto van Gelreweg gerealiseerd. Vanuit de ramen van de studentenkamers en vanaf het dakterras is inkijk in omliggende woningen en tuin mogelijk. Indiener is van mening dat er sprake is van inbreuk op zijn privacy;

- 7) Door het grote oppervlak van de gevels (zowel hoog als breed) verliezen veel omwonenden hun vrije uitzicht over de kruising Churchillweg / Ritzema Bosweg. Indiener geeft aan dat zijn uitzicht ernstig belemmerd wordt en de nieuwbouw het voornaamste is dat gezien wordt;
- 8) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er sprake is van een toename van fietsverkeer op de fietsroute Churchillweg – Wageningen University & Research. Toename in auto- en fietsverkeer veroorzaakt geluidsoverlast en onveilige verkeerssituaties. Indiener maakt zich zorgen over het aantal fietsers richting de Campus op hetzelfde tijdstip als (ouders met) schoolgaande kinderen en voorziet daarin een gevaarlijke verkeerssituatie;
- 9) In het ontwerpbestemmingsplan wordt parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners bij elkaar opgeteld, wat leidt tot 21 parkeerplaatsen. Indiener stelt dat er een maximale auto-parkeerbehoefte is van 13 plekken;
- 10) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 11) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 12) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indiener is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdrukke om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indiener is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plastic die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en

met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, dan zal moeten worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge

geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

- 6) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan. Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.
Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- 7) Onder punt 6 is uitgebreid ingegaan op het verlies aan privacy. Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd, waarmee het uitzicht op het kruispunt kan worden ontnomen.
- 8) Door het realiseren van het studentengebouw zal er een toename aan fietsverkeer op de Churchillweg ontstaan. Langs de Churchillweg liggen vrijliggende fietspaden waar zowel de schoolgaande kinderen met ouders als de studenten gebruik van zullen maken. Reeds bij het vaststellen van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan in 2013 is de verkeerssituatie van fietsers benoemd als mogelijk conflict. Door Wageningen UR is hierop ingesprongen, door te onderzoeken of het mogelijk was om de leestijden te wijzigen, zodat er een betere spreiding van het fietsverkeer zou komen. Sinds het begin van dit schooljaar (2018/2019) is er sprake van gewijzigde leestijden. De eerste resultaten zijn positief; er is inderdaad sprake van een betere spreiding van met name fietsverkeer, hetgeen een positief effect heeft op de verkeersveiligheid.
- 9) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.
- 10) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen

van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.

- 11) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuisvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuisvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huisvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuisvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 12) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018";
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 8 (nummer 18.0026461, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte, zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) Door de hoge gevels direct aan de rand van de Ritzema Bosweg wordt de bebouwing dicht bij de straat en bestaande woningen aan Otto van Gelreweg gerealiseerd. Vanuit de ramen van de studentenkamers en vanaf het dakterras is inblik in omliggende woningen en tuin mogelijk. Indiener is van mening dat er sprake is van inbreuk op zijn privacy;
- 6) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er sprake is van een toename van fietsverkeer op de fietsroute Churchillweg – Wageningen University & Research. Toename in auto- en fietsverkeer veroorzaakt geluidsoverlast en onveilige verkeerssituaties. Indiener maakt

zich zorgen over het aantal fietsers richting de Campus op hetzelfde tijdstip als (ouders met) schoolgaande kinderen en voorziet daarin een gevaarlijke verkeerssituatie;

- 7) In het ontwerpbestemmingsplan wordt parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners bij elkaar opgeteld, wat leidt tot 21 parkeerplaatsen. Indiener stelt dat er een maximale auto-parkeerbehoefte is van 13 plekken;
- 8) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 9) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plastic die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.
- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuishousing, telkens voor de komende vijf studiejaar. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuishousing Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent

van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studenten-huisvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.

- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huisvesting van studenten, dan zal moeten worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan. Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.
Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- 6) Door het realiseren van het studentengebouw zal er een toename aan fietsverkeer op de Churchillweg ontstaan. Langs de Churchillweg liggen vrijliggende fietspaden waar zowel de schoolgaande kinderen met ouders als de studenten gebruik van zullen maken. Reeds bij het vaststellen van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan in 2013 is de verkeerssituatie van fietsers benoemd als mogelijk conflict. Door Wageningen UR is hierop ingesprongen, door te onderzoeken of het mogelijk was om de leestijden te wijzigen, zodat er een betere spreiding van het fietsverkeer zou komen. Sinds het begin van dit schooljaar (2018/2019) is er sprake van gewijzigde leestijden. De eerste resultaten zijn

positief; er is inderdaad sprake van een betere spreiding van met name fietsverkeer, hetgeen een positief effect heeft op de verkeersveiligheid.

- 7) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeer ruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.
- 8) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.
- 9) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw

met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018".

Zienswijze 9 (nummer 18.0026462, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voor- schouw

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) Door de hoge gevels direct aan de rand van de Ritzema Bosweg wordt de bebouwing dicht bij de straat en bestaande woningen gerealiseerd. Vanuit de ramen van de studentenkamers en vanaf het dakterras is inblik in omliggende woningen en tuin mogelijk. Indiener is van mening dat er sprake is van inbreuk op zijn privacy;
- 6) Er is geen bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van lichtinval en daglichttoetreding. Het is dus onduidelijk welke effecten de ontwikkeling heeft op indieners woning en tuin;
- 7) Door het grote oppervlak van de gevels (zowel hoog als breed) verliezen veel omwonenden hun vrije uitzicht over de kruising Churchillweg / Ritzema Bosweg. Indiener geeft aan dat zijn uitzicht ernstig belemmerd wordt en de nieuwbouw het voornaamste is dat gezien wordt;

- 8) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 9) In het bestemmingsplan wordt een verkeerde conclusie getrokken. De Churchillweg is immers geen doorgaande weg waarlangs de Campus te bereiken is. Dat betekent dat autoverkeer wel degelijk gebruik zal maken van de ventweg Ritzema Bosweg / Delpad als ontsluitingsroute. Dit betekent een sterke toename van verkeer in de woonwijk;
- 10) De ventweg Ritzema Bosweg / Delpad is niet ingericht op een intensiever gebruik dat zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie:
 - a. er is op de ventweg weinig ruimte voor fietsers en auto's om elkaar te passeren;
 - b. het weggedeelte langs het trottoir wordt gebruikt om auto's te parkeren;
 - c. de verkeerssituatie rondom het perceel is niet overzichtelijk vanwege de bocht in de weg en de positionering van de parkeerplaatsen;
- 11) In het ontwerpbestemmingsplan wordt parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners bij elkaar opgeteld, wat leidt tot 21 parkeerplaatsen. Indien er stelt dat er een maximale auto-parkeerbehoefte is van 13 plekken;
- 12) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indienen ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 13) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 14) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indien er is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdrukke om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indien er is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen;
- 15) In het plan is niets opgenomen over planschade. Het lijkt indienen logisch om hier wel iets over te vermelden, gelet op de te verwachten waardedaling van de woning die indienen gaat ondervinden wanneer dit plan doorgang vindt;
- 16) Om het perceel Churchillweg 2 staan veel oude, mogelijk kwetsbare gebouwen. Zowel de bouwwerkzaamheden als de aanwezigheid van een groot pand zijn een bedreiging voor de fundering en de staat van de gebouwen om het perceel heen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling ste-

denbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plastic die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, moet worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op

balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.

- 5) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan.

Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.

Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- 6) Om een beeld te krijgen van het effect van nieuwbouw op onder andere de omliggende bebouwing en tuinen aan het Delpad en aan de Churchillweg is een bezonningsstudie uitgevoerd. Ten behoeve van deze studie zijn de maximale bouw mogelijkheden gemodelleerd in een 3D model. Dit model is vervolgens gekoppeld aan GPS-coördinaten, waarmee de bezonning op de betreffende locatie kan worden nagebootst. Hiervoor is het programma SketchUp gebruikt. De nieuwbouw heeft geen invloed op de bebouwing aan de zuidzijde van de Ritzema Bosweg.

Het model betreft echter een benadering van de werkelijkheid. Dat wil zeggen dat de positie van de bestaande bebouwing op basis van een gemeentelijke onderlegger is bepaald en dus een grote mate van nauwkeurigheid heeft. De hoogte van de bestaande bebouwing is echter benaderd op basis van beeldmateriaal en de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, hetgeen heel gebruikelijk is voor dergelijke studies. Middels deze studie is een goed beeld te krijgen welke slagschaduw de nieuwe ontwikkeling al dan niet werpt op de bestaande gevels. Overige belemmeringen welke een schaduwwerking kunnen geven, waaronder bomen, zijn niet in het model meegenomen. Om een representatief beeld te krijgen van de bezonning op de locatie en de bijbehorende slagschaduw van het gebouw worden de situaties op vier verschillende dagen op vier tijdstippen met elkaar vergeleken. Er bestaat echter geen regelgeving met betrekking tot bezonning en de beoordeling daarvan in een studie. Wij hebben een vergelijking gemaakt tussen de huidige onbebouwde locatie, de bouw mogelijkheden volgens het thans geldende bestemmingsplan en de (naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) aangepaste bouw massa. Deze vergelijking is gedaan voor de dagen: 22 december: de dag dat de zon het laagst staat, 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat, 21 maart: de dag dat de zon op half staat (zomertijd), 23 september: de dag dat de zon op half staat (wintertijd). Op deze dagen worden de volgende tijdstippen aangehouden, 09.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur. Op 21 juni is eveneens 20.00 uur bekeken. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen verslechtering van bezonning optreedt door de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan voor het perceel van indiener.

- 7) Onder punt 5 van deze zienswijze is uitgebreid ingegaan op het verlies aan privacy. Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd, waarmee het uitzicht op het kruispunt kan worden ontnomen.
- 8) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafscheiding met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te

voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.

- 9) Het is, anders dan in de zienswijze wordt verondersteld, niet juist dat de campus van de Wageningen University & Research niet bereikbaar zou zijn via de Churchillweg. De meest logische autoroute tussen de locatie Kirpestein en de Campus van de Wageningen UR loopt immers via de Churchillweg – Geertjesweg – Diedenweg – Mansholtlaan. Wij hebben dan ook begrip voor de vrees van indiener dat de ontwikkeling zou leiden tot een forse toename van verkeer in de woonwijk. In de huidige situatie is het Delpad een parallelweg van de Ritzema Bosweg. Ter plaatse geldt een maximum snelheid van 30 km per uur, zoals in de achterliggende woonwijk geldt. Voor het Delpad is eenrichtingsverkeer ingesteld van oost naar west, oftewel de berg af richting de Churchillweg. Het huidige verkeer dat over het Delpad rijdt, is verkeer ten behoeve van de woningen of de parkeerplaats van de Expert. Ook de laad/loslocatie van de Expert is achter de winkel gelegen. Om deze locatie te bereiken, moet de bevoorraden achteruit rijden vanaf de Churchillweg. Het plangebied wordt in de toekomst ontsloten via het Delpad en de Churchillweg. Dit betekent een wijziging, omdat er nu ook vanaf de Churchillweg verkeer richting het Delpad kan. Daarom wordt, in combinatie met de ontwikkeling van de locatie een gedeelte van het Delpad, namelijk tussen de Churchillweg en de toegang tot de parkeerlocatie voor Kirpestein, twee richtingen verkeer. De rest van het Delpad blijft echter eenrichtingsverkeer. Dit betekent dat er sprake is van een wijziging van situatie.
- Op basis van CROW-publicatie 317 is de verkeersgeneratie voor Kirpestein bepaald. In deze publicatie zijn namelijk kencijfers voor 'kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig' opgenomen. Voor alle deelgebieden in de stad geldt een verkeersgeneratie van 0,8 – 1,2 ritten per kamer. Uitgegaan is van het worst-case scenario, waarbij je uitkomt op 154 ritten voor de ontwikkeling per dag. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de totale hoeveelheid verkeer op het Delpad daarmee neerkomt op 300 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent een toename van 35% aan autoverkeer in een etmaal. Binnen de verkeerswereld is de spitsperiode de maatgevende periode, aangezien dat de drukste periode is van een etmaal. De vuistregel voor het bepalen van de hoeveelheid verkeer in de spitsperiode luidt dat het spitsuur 10% van de etmaalwaarde is. In deze specifieke situatie komt dat neer op 30 motorvoertuigbewegingen in een spitsuur, dat betekent gemiddeld 1 auto per 2 minuten.
- 10) Dat de ontwikkeling van het woongebouw automatisch zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie is geen juiste conclusie. Op de ventweg blijft immers grotendeels éénrichtingsverkeer, met uitzondering van het gedeelte tussen de Churchillweg en de parkeerplaats ten behoeve van de studentenhuysvesting. De verkeersveiligheid wordt binnen de verkeerswereld vastgesteld aan de hand van de oversteekbaarheid voor voetgangers. Binnen een 30 km-zone is er sprake van een veilige verkeerssituatie bij verkeersbewegingen tot 200 motorvoertuigbewegingen per uur. Aangezien het hier gaat om 30 motorvoertuigbewegingen per uur is er sprake van een goede oversteekbaarheid voor de voetganger en dus een verkeersveilige situatie.
- Daarnaast sluit het Delpad op de Churchillweg aan met een uitritconstructie, waarbij aan al het kruisende verkeer voorrang moet worden verleend. Aan de overzijde van de Churchillweg is een klein winkelcentrum met supermarkt gevestigd. Het kruispunt van de Stadsbrink met de Churchillweg is voorzien van een kruispuntplateau en middengeleiders.
- Wij erkennen dat er sprake is van een smalle weg. Daarom geldt ook aan weerszijden van het Delpad tussen de Churchillweg en Delpad nummer 3 een parkeerverbod. De ontwikkeling van een

woongebouw voor studenten doet hieraan niets af. Hoewel het uitrijden van inritten bij de woningen een aandachtspunt is, zijn wij van mening dat er sprake is van een verkeersveilige situatie, gelet op de geringe hoeveelheid verkeer op het Delpad.

- 11) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.
- 12) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.
- 13) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuisvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuisvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huisvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuisvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw

met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.

- 14) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
- 15) Het is een onjuiste constatering dat in het bestemmingsplan niets is opgenomen over planschade. In hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid is opgenomen dat wij met de initiatiefnemer een overeenkomst hebben gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over planschade. Opgenomen is namelijk dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het is wel een terechte constatering dat er geen uitspraken gedaan zijn over waardedaling van specifieke panden. Indien indiener van mening is dat er ten gevolge van het bestemmingsplan sprake is van een waardedaling van zijn/haar woning, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade volgens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.
- 16) Bij ontwikkelingen zoals in onderhavig bestemmingsplan wordt voorgesteld, is het zeer gebruikelijk om voorafgaand aan de bouw een opname van de staat van de omliggende panden wordt gedaan. Ook hier zal initiatiefnemer een vooropname / nulmeting uitvoeren voordat de bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het uitvoeren van een bouwkundige vooropname zal als vergunningvoorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning om aan de belangen van indiener tegemoet te komen.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018";
- de uitgevoerde bezonningsstudie d.d. oktober 2018 wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd;
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d.

november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 10 (nummer 18.0026463, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: *Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voor-schouw*

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 11 (nummer 18.0026464, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: *Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voor-schouw*

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 12 (nummer 18.0026465, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: *Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voor-schouw*

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 13 (nummer 18.0026466, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: *Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voor-schouw*

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 14 (nummer 18.0026467, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: *Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voor-schouw*

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 15 (nummer 18.0026468, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: *Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van*

uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling van woning, voor-schouw

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 16 (nummer 18.0026469, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, schending privacy/persoonlijke leefruimte, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een uitgevoerd akoestisch onderzoek. Dit onderzoek ontbreekt echter in de bijlagen. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de weerkaatsing van verkeersgeluid van de Ritzema Bosweg richting woning indiener;
- 6) Door de hoge gevels direct aan de rand van de Ritzema Bosweg wordt de bebouwing dicht bij de straat en bestaande woningen aan Otto van Gelreweg gerealiseerd. Vanuit de ramen van de studentenkamers en vanaf het dakterras is inkijk in omliggende woningen en tuin mogelijk. Indiener is van mening dat er sprake is van inbreuk op zijn privacy;
- 7) Door het grote oppervlak van de gevels (zowel hoog als breed) verliezen veel omwonenden hun vrije uitzicht over de kruising Churchillweg / Ritzema Bosweg. Indiener geeft aan dat zijn uitzicht ernstig belemmerd wordt en de nieuwbouw het voornaamste is dat gezien wordt;
- 8) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;

- 9) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er sprake is van een toename van fietsverkeer op de fietsroute Churchillweg – Wageningen University & Research. Toename in auto- en fietsverkeer veroorzaakt geluidsoverlast en onveilige verkeerssituaties. Indiener maakt zich zorgen over het aantal fietsers richting de Campus op hetzelfde tijdstip als (ouders met) schoolgaande kinderen en voorziet daarin een gevaarlijke verkeerssituatie;
- 10) In het ontwerpbestemmingsplan wordt parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners bij elkaar opgeteld, wat leidt tot 21 parkeerplaatsen. Indiener stelt dat er een maximale auto-parkeerbehoefte is van 13 plekken;
- 11) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze “aftrek” van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 12) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 13) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indiener is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdrukke om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indiener is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen;
- 14) In het plan is niets opgenomen over planschade. Het lijkt indiener logisch om hier wel iets over te vermelden, gelet op de te verwachten waardedaling van de woning die indiener gaat ondervinden wanneer dit plan doorgang vindt.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan “Wageningen, 2^e herziening” is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plasticiteit die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en

met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, moet worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge

geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Overigens heeft het oorspronkelijk akoestisch onderzoek zowel op papier als digitaal ter inzage gelegen en is dit onderzoek ook zowel op papier als digitaal beschikbaar.

- 6) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan.

Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.

Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- 7) Onder punt 6 van deze zienswijze is uitgebreid ingegaan op het verlies aan privacy. Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd, waarmee het uitzicht op het kruispunt kan worden ontnomen.
- 8) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafscherming met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.
- 9) Door het realiseren van het studentengebouw zal er een toename aan fietsverkeer op de Churchillweg ontstaan. Langs de Churchillweg liggen vrijliggende fietspaden waar zowel de schoolgaande kinderen met ouders als de studenten gebruik van zullen maken. Reeds bij het vaststellen van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan in 2013 is de verkeerssituatie van fietsers benoemd als mogelijk conflict. Door Wageningen UR is hierop ingesprongen, door te onderzoeken of het mogelijk was om de leestijden te wijzigen, zodat er een betere spreiding van het fietsverkeer zou komen. Sinds het begin van dit schooljaar (2018/2019) is er sprake van gewijzigde leestijden. De eerste resultaten zijn positief; er is inderdaad sprake van een betere spreiding van met name fietsverkeer, hetgeen een positief effect heeft op de verkeersveiligheid.
- 10) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van

het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.

- 11) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.
- 12) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 13) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de

normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

- 14) Het is een onjuiste constatering dat in het bestemmingsplan niets is opgenomen over planschade. In hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid is opgenomen dat wij met de initiatiefnemer een overeenkomst hebben gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over planschade. Opgenomen is namelijk dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het is wel een terechte constatering dat er geen uitspraken gedaan zijn over waardedaling van specifieke panden. Indien indiener van mening is dat er ten gevolge van het bestemmingsplan sprake is van een waardedaling van zijn/haar woning, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade volgens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018";
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 17 (18.0026470, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Toegestane hoogte, verlies van uitzicht, opvang studentengroei, seniorenwoningen, locatie

Samenvatting

- 1) Indiener heeft bezwaar tegen de toegestane hoogte van maximaal 21 meter, voor een kleiner deel geldt 15 meter. Er lijkt niet nagedacht te zijn over de ruimtelijke en landschappelijke inpassing en samenhang met de omgeving. Indiener geeft aan dat er sprake is van een bijeenraapsel van losse gebouwen met een ongunstige uitstraling op de omgeving;
- 2) Indiener is direct omwonende en geeft aan dat het uitzicht ontnomen wordt;
- 3) In het bestemmingsplan is opgenomen dat het college de studentengroei van 2015-2020 wil opvangen. Inmiddels zijn op verschillende plaatsen studentenwoningen gerealiseerd. Het realiseren van een nieuw studentencomplex in 2020 is een beetje laat om de groei van de afgelopen jaren op te vangen;

- 4) Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat er ook behoefte is aan woonruimte voor het groeiende aantal senioren en alleenstaanden;
- 5) Onduidelijk is waarom gekozen is om studentenwoningen in het centrum te realiseren, terwijl de universiteitsgebouwen juist naar de campus aan de rand van de stad zijn verplaatst;
- 6) In het plaatselijke krantje werd de locatie Kirpestein vaak als lelijkste plekje van Wageningen aangemerkt. Indien er vraagt zich af of met deze invulling sprake is van een mooier plekje. Indien men ziet namelijk liever de huidige open ruimte of alleen laagbouw op deze locatie.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plasticiteit die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief oordeel is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.
- 2) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan. Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond. Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn

dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- 3) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studiejaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 4) Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om een woongebouw voor studentenhuysvesting mogelijk te maken. Zoals beschreven in dit bestemmingsplan, en onder punt 3 van deze zienswijze is hier behoefte aan. Wij realiseren ons dat er ook behoefte is aan woningen voor andere doelgroepen. Daarom starten wij binnenkort met een woningmarktstrategie. Met deze woningmarktstrategie kunnen wij een goede afweging maken bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de verschillende doelgroepen.
- 5) De gemeenteraad heeft op 13 januari 2014 besloten om verschillende locaties als voorkeurslocatie voor studentenhuysvesting aan te wijzen. De locatie Kirpestein is daar een van. Vervolgens heeft het college op 7 juli 2015 uitgesproken om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van studentenhuysvesting op de locatie Kirpestein, via het herzien van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is daar een gevolg van. In 2017 is opnieuw gekeken naar de voorkeurslocaties voor studentenhuysvesting. Hierbij is uitgesproken dat de concentratie van studentenhuysvesting in het binnenstedelijk gebied en aan de KennisAs verder mag worden geïntensiveerd.
- 6) De beoordeling of een plan mooi of niet mooi is, is geen ruimtelijk relevant aspect. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan.

Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd en deze stemt in met verdere ontwikkeling.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018".

Zienswijze 18 (nummer 18.0026499, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidshinder weerkaatsing verkeersgeluid, verkeersoverlast, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een uitgevoerd akoestisch onderzoek. Dit onderzoek ontbreekt echter in de bijlagen. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de weerkaatsing van verkeersgeluid van de Ritzema Bosweg richting woning indiener;
- 6) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er sprake is van een toename van fietsverkeer op de fietsroute Churchillweg – Wageningen University & Research. Toename in auto- en fietsverkeer veroorzaakt geluidsoverlast en onveilige verkeerssituaties. Indiener maakt zich zorgen over het aantal fietsers richting de Campus op hetzelfde tijdstip als (ouders met) schoolgaande kinderen en voorziet daarin een gevaarlijke verkeerssituatie;

- 7) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 8) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indien er is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdruk op het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indien er is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plasticiteit die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief oordeel is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.
- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuishuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuishuisvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studenten-

huisvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuisvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.

- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuisvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huisvesting van studenten, moet worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
Overigens heeft het oorspronkelijk akoestisch onderzoek zowel op papier als digitaal ter inzage gelegen en is dit onderzoek ook zowel op papier als digitaal beschikbaar.
- 6) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan.
Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.

Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- 7) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studiejaar. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 8) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018";
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 19 (nummer 18.0026498, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerskaatsing verkeersgeluid, schending privacy / persoonlijke leefruimte, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 16. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 16.

Zienswijze 20 (nummer 18.0026497, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerskaatsing verkeersgeluid, schending privacy / persoonlijke leefruimte, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massievere ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een uitgevoerd akoestisch onderzoek. Dit onderzoek ontbreekt echter in de bijlagen. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de weerkaatsing van verkeersgeluid van de Ritzema Bosweg richting woning indiener;
- 6) Door de hoge gevels direct aan de rand van de Ritzema Bosweg wordt de bebouwing dicht bij de straat en bestaande woningen aan Otto van Gelreweg gerealiseerd. Vanuit de ramen van de studentenkamers en vanaf het dakterras is inblik in omliggende woningen en tuin mogelijk. Indiener is van mening dat er sprake is van inbreuk op zijn privacy;
- 7) Door het grote oppervlak van de gevels (zowel hoog als breed) verliezen veel omwonenden hun vrije uitzicht over de kruising Churchillweg / Ritzema Bosweg. Indiener geeft aan dat zijn uitzicht ernstig belemmerd wordt en de nieuwbouw het voornaamste is dat gezien wordt;
- 8) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 9) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er sprake is van een toename van fietsverkeer op de fietsroute Churchillweg – Wageningen University & Research. Toename in auto- en fietsverkeer veroorzaakt geluidsoverlast en onveilige verkeerssituaties. Indiener maakt zich zorgen over het aantal fietsers richting de Campus op hetzelfde tijdstip als (ouders met) schoolgaande kinderen en voorziet daarin een gevaarlijke verkeerssituatie;
- 10) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 11) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indiener is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdrukke om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indiener is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plasticiteit die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief oordeel is gegeven. Hierbij

volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, moet worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de maximale gevelbelasting. Anders dan indiener stelt, heeft dit onderzoek zowel op papier als digitaal ter inzage gelegen, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer

een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

- 6) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan.

Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.

Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- 7) Onder punt 6 van deze zienswijze is uitgebreid ingegaan op het verlies aan privacy. Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd, waarmee het uitzicht op het kruispunt kan worden ontnomen.
- 8) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafscherming met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.
- 9) Door het realiseren van het studentengebouw zal er een toename aan fietsverkeer op de Churchillweg ontstaan. Langs de Churchillweg liggen vrijliggende fietspaden waar zowel de schoolgaande kinderen met ouders als de studenten gebruik van zullen maken. Reeds bij het vaststellen van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan in 2013 is de verkeerssituatie van fietsers benoemd als mogelijk conflict. Door Wageningen UR is hierop ingesprongen, door te onderzoeken of het mogelijk was om de leestijden te wijzigen, zodat er een betere spreiding van het fietsverkeer zou komen. Sinds het begin van dit schooljaar (2018/2019) is er sprake van gewijzigde leestijden. De eerste resultaten zijn positief; er is inderdaad sprake van een betere spreiding van met name fietsverkeer, hetgeen een positief effect heeft op de verkeersveiligheid.

- 10) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 11) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;

- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018";
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 21 (nummer 18.0026496, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerskaatsing verkeersgeluid, molenbiotoop, verkeersoverlast, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fors hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een uitgevoerd akoestisch onderzoek. Dit onderzoek ontbreekt echter in de bijlagen. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de weerskaatsing van verkeersgeluid van de Ritzema Bosweg richting woning indiener;
- 6) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 7) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er sprake is van een toename van fietsverkeer op de fietsroute Churchillweg – Wageningen University & Research. Toename in auto- en fietsverkeer veroorzaakt geluidsoverlast en onveilige verkeerssituaties. Indiener maakt

zich zorgen over het aantal fietsers richting de Campus op hetzelfde tijdstip als (ouders met) schoolgaande kinderen en voorziet daarin een gevaarlijke verkeerssituatie;

- 8) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 9) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indien er is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdruk om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indien er is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plasmatiek die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.
- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuishuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuishuisvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent

van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studenten-huisvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuisvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.

- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuisvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huisvesting van studenten, moet worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de maximale gevelbelasting. Anders dan indiener stelt, heeft dit onderzoek zowel op papier als digitaal ter inzage gelegen, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
- 6) Het is een juiste constatering dat er in onderhavig bestemmingsplan bepalingen zijn opgenomen, waarmee de maximale bouwhoogte ten behoeve van de molenbiotoop wordt overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen, die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden uit het bestemmingsplan verwijderd. Met deze aanpassingen en het uitvoeren van de vereiste compenserende maatregelen wordt voldaan aan de regels van de molenbiotoop.
- 7) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafschieding met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te

voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbio-top voldaan.

- 8) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuusvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuusvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuusvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuusvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huusvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuusvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuusvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuusvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuusvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 9) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het

onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018";
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 22 (nummer 18.0026495, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerskaatsing verkeersgeluid, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;

- 5) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een uitgevoerd akoestisch onderzoek. Dit onderzoek ontbreekt echter in de bijlagen. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de weerkaatsing van verkeersgeluid van de Ritzema Bosweg richting woning indiener;
- 6) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 7) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er sprake is van een toename van fietsverkeer op de fietsroute Churchillweg – Wageningen University & Research. Toename in auto- en fietsverkeer veroorzaakt geluidsoverlast en onveilige verkeerssituaties. Indiener maakt zich zorgen over het aantal fietsers richting de Campus op hetzelfde tijdstip als (ouders met) schoolgaande kinderen en voorziet daarin een gevaarlijke verkeerssituatie;
- 8) In het ontwerpbestemmingsplan wordt parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners bij elkaar opgeteld, wat leidt tot 21 parkeerplaatsen. Indiener stelt dat er een maximale auto-parkeerbehoefte is van 13 plekken;
- 9) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 10) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 11) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indiener is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdrukke om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indiener is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plastic die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij

volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, moet worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de maximale gevelbelasting. Anders dan indiener stelt, heeft dit onderzoek zowel op papier als digitaal ter inzage gelegen, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer

een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

- 6) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafschieding met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterras) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.
- 7) Door het realiseren van het studentengebouw zal er een toename aan fietsverkeer op de Churchillweg ontstaan. Langs de Churchillweg liggen vrijliggende fietspaden waar zowel de schoolgaande kinderen met ouders als de studenten gebruik van zullen maken. Reeds bij het vaststellen van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan in 2013 is de verkeerssituatie van fietsers benoemd als mogelijk conflict. Door Wageningen UR is hierop ingesprongen, door te onderzoeken of het mogelijk was om de lestijden te wijzigen, zodat er een betere spreiding van het fietsverkeer zou komen. Sinds het begin van dit schooljaar (2018/2019) is er sprake van gewijzigde lestijden. De eerste resultaten zijn positief; er is inderdaad sprake van een betere spreiding van met name fietsverkeer, hetgeen een positief effect heeft op de verkeersveiligheid.
- 8) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.
- 9) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.

- 10) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 11) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;

- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018";
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 23 (nummer 18.0026494, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een uitgevoerd akoestisch onderzoek. Dit onderzoek ontbreekt echter in de bijlagen. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de weerkaatsing van verkeersgeluid van de Ritzema Bosweg richting woning indiener;
- 6) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 7) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er sprake is van een toename van fietsverkeer op de fietsroute Churchillweg – Wageningen University & Research. Toename in

auto- en fietsverkeer veroorzaakt geluidsoverlast en onveilige verkeerssituaties. Indiener maakt zich zorgen over het aantal fietsers richting de Campus op hetzelfde tijdstip als (ouders met) schoolgaande kinderen en voorziet daarin een gevaarlijke verkeerssituatie;

- 8) In het ontwerpbestemmingsplan wordt parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners bij elkaar opgeteld, wat leidt tot 21 parkeerplaatsen. Indiener stelt dat er een maximale auto-parkeerbehoefte is van 13 plekken;
- 9) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 10) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 11) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indiener is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdrukke om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indiener is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen;
- 12) In het plan is niets opgenomen over planschade. Het lijkt indiener logisch om hier wel iets over te vermelden, gelet op de te verwachten waardedaling van de woning die indiener gaat ondervinden wanneer dit plan doorgang vindt.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plastic die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel

aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, moet worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stembeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de maximale gevelbelasting. Anders dan indiener stelt, heeft dit onderzoek zowel op papier als digitaal ter inzage gelegen, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners

van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

- 6) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafschieding met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.
- 7) Door het realiseren van het studentengebouw zal er een toename aan fietsverkeer op de Churchillweg ontstaan. Langs de Churchillweg liggen vrijliggende fietspaden waar zowel de schoolgaande kinderen met ouders als de studenten gebruik van zullen maken. Reeds bij het vaststellen van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan in 2013 is de verkeerssituatie van fietsers benoemd als mogelijk conflict. Door Wageningen UR is hierop ingesprongen, door te onderzoeken of het mogelijk was om de lestijden te wijzigen, zodat er een betere spreiding van het fietsverkeer zou komen. Sinds het begin van dit schooljaar (2018/2019) is er sprake van gewijzigde lestijden. De eerste resultaten zijn positief; er is inderdaad sprake van een betere spreiding van met name fietsverkeer, hetgeen een positief effect heeft op de verkeersveiligheid.
- 8) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.
- 9) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.
- 10) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan

te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.

- 11) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
- 12) Het is een onjuiste constatering dat in het bestemmingsplan niets is opgenomen over planschade. In hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid is opgenomen dat wij met de initiatiefnemer een overeenkomst hebben gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over planschade. Opgenomen is namelijk dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het is wel een terechte constatering dat er geen uitspraken gedaan zijn over waardedaling van specifieke panden. Indien indiener van mening is dat er ten gevolge van het bestemmingsplan sprake is van een waardedaling van zijn/haar woning, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade volgens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018";
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 24 (nummer 18.0026493, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, schending privacy /persoonlijke leefruimte, verlies van uitzicht, molenbiotoop, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een uitgevoerd akoestisch onderzoek. Dit onderzoek ontbreekt echter in de bijlagen. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de weerkaatsing van verkeersgeluid van de Ritzema Bosweg richting woning indiener;

- 6) Door de hoge gevels direct aan de rand van de Ritzema Bosweg wordt de bebouwing dicht bij de straat en bestaande woningen aan Otto van Gelreweg gerealiseerd. Vanuit de ramen van de studentenkamers en vanaf het dakterras is inblik in omliggende woningen en tuin mogelijk. Indiener is van mening dat er sprake is van inbreuk op zijn privacy;
- 7) Door het grote oppervlak van de gevels (zowel hoog als breed) verliezen veel omwonenden hun vrije uitzicht over de kruising Churchillweg / Ritzema Bosweg. Indiener geeft aan dat zijn uitzicht ernstig belemmerd wordt en de nieuwbouw het voornaamste is dat gezien wordt;
- 8) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 9) In het ontwerpbestemmingsplan wordt parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners bij elkaar opgeteld, wat leidt tot 21 parkeerplaatsen. Indiener stelt dat er een maximale auto-parkeerbehoefte is van 13 plekken;
- 10) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 11) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 12) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indiener is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdrukke om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indiener is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plasticiteit die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief oordeel is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de

rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, moet worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de maximale gevelbelasting. Anders dan indiener stelt, heeft dit onderzoek zowel op papier als digitaal ter inzage gelegen, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de

Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

- 6) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan.
Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.
Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- 7) Onder punt 6 van deze zienswijze is uitgebreid ingegaan op het verlies aan privacy. Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd, waarmee het uitzicht op het kruispunt kan worden ontnomen.
- 8) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafschieding met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.
- 9) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.
- 10) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag

nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.

- 11) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuisvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuisvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huisvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuisvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 12) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het

onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018";
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 25 (nummer 18.0026492, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerskaatsing verkeersgeluid, schending privacy /persoonlijke leefruimte, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;

- 5) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een uitgevoerd akoestisch onderzoek. Dit onderzoek ontbreekt echter in de bijlagen. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de weerkaatsing van verkeersgeluid van de Ritzema Bosweg richting woning indiener;
- 6) Door de hoge gevels direct aan de rand van de Ritzema Bosweg wordt de bebouwing dicht bij de straat en bestaande woningen aan Otto van Gelreweg gerealiseerd. Vanuit de ramen van de studentenkamers en vanaf het dakterras is inblik in omliggende woningen en tuin mogelijk. Indiener is van mening dat er sprake is van inbreuk op zijn privacy;
- 7) Door het grote oppervlak van de gevels (zowel hoog als breed) verliezen veel omwonenden hun vrije uitzicht over de kruising Churchillweg / Ritzema Bosweg. Indiener geeft aan dat zijn uitzicht ernstig belemmerd wordt en de nieuwbouw het voornaamste is dat gezien wordt;
- 8) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 9) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er sprake is van een toename van fietsverkeer op de fietsroute Churchillweg – Wageningen University & Research. Toename in auto- en fietsverkeer veroorzaakt geluidsoverlast en onveilige verkeerssituaties. Indiener maakt zich zorgen over het aantal fietsers richting de Campus op hetzelfde tijdstip als (ouders met) schoolgaande kinderen en voorziet daarin een gevaarlijke verkeerssituatie;
- 10) In het ontwerpbestemmingsplan wordt parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners bij elkaar opgeteld, wat leidt tot 21 parkeerplaatsen. Indiener stelt dat er een maximale auto-parkeerbehoefte is van 13 plekken;
- 11) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 12) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plastic die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op,

waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, moet worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de maximale gevelbelasting. Anders dan indiener stelt, heeft dit onderzoek zowel op papier als digitaal ter inzage gelegen, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op

bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

- 6) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan.

Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.

Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- 7) Onder punt 6 van deze zienswijze is uitgebreid ingegaan op het verlies aan privacy. Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd, waarmee het uitzicht op het kruispunt kan worden ontnomen.
- 8) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafscherming met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.
- 9) Door het realiseren van het studentengebouw zal er een toename aan fietsverkeer op de Churchillweg ontstaan. Langs de Churchillweg liggen vrijliggende fietspaden waar zowel de schoolgaande kinderen met ouders als de studenten gebruik van zullen maken. Reeds bij het vaststellen van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan in 2013 is de verkeerssituatie van fietsers benoemd als mogelijk conflict. Door Wageningen UR is hierop ingesprongen, door te onderzoeken of het mogelijk was om de leestijden te wijzigen, zodat er een betere spreiding van het fietsverkeer zou komen. Sinds het begin van dit schooljaar (2018/2019) is er sprake van gewijzigde leestijden. De eerste resultaten zijn positief; er is inderdaad sprake van een betere spreiding van met name fietsverkeer, hetgeen een positief effect heeft op de verkeersveiligheid.
- 10) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd

op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.

- 11) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.
- 12) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018";
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 26 (nummer 18.0026472, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massievere bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;

- 6) In het bestemmingsplan wordt een verkeerde conclusie getrokken. De Churchillweg is immers geen doorgaande weg waarlangs de Campus te bereiken is. Dat betekent dat autoverkeer wel de gelijk gebruik zal maken van de ventweg Ritzema Bosweg / Delpad als ontsluitingsroute. Dit betekent een sterke toename van verkeer in de woonwijk;
- 7) De ventweg Ritzema Bosweg / Delpad is niet ingericht op een intensiever gebruik dat zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie:
 - a. er is op de ventweg weinig ruimte voor fietsers en auto's om elkaar te passeren;
 - b. het weggedeelte langs het trottoir wordt gebruikt om auto's te parkeren;
 - c. de verkeerssituatie rondom het perceel is niet overzichtelijk vanwege de bocht in de weg en de positionering van de parkeerplaatsen;
- 8) In het ontwerpbestemmingsplan wordt parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners bij elkaar opgeteld, wat leidt tot 21 parkeerplaatsen. Indiener stelt dat er een maximale auto-parkeerbehoefte is van 13 plekken;
- 9) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 10) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 11) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indiener is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdrukke om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indiener is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plastic die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op,

waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, moet worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafschieding met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterras) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan

worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.

- 6) Het is, anders dan in de zienswijze wordt verondersteld, niet juist dat de campus van de Wageningen University & Research niet bereikbaar zou zijn via de Churchillweg. De meest logische autoroute tussen de locatie Kirpestein en de Campus van de Wageningen UR loopt immers via de Churchillweg – Geertjesweg – Diedenweg – Mansholtlaan. Wij hebben dan ook begrip voor de vrees van indienen dat de ontwikkeling zou leiden tot een forse toename van verkeer in de woonwijk.

In de huidige situatie is het Delpad een parallelweg van de Ritzema Bosweg. Ter plaatse geldt een maximum snelheid van 30 km per uur, zoals in de achterliggende woonwijk geldt. Voor het Delpad is eenrichtingsverkeer ingesteld van oost naar west, oftewel de berg af richting de Churchillweg. Het huidige verkeer dat over het Delpad rijdt, is verkeer ten behoeve van de woningen of de parkeerplaats van de Expert. Ook de laad/loslocatie van de Expert is achter de winkel gelegen. Om deze locatie te bereiken, moet de bevoorraden achteruit rijden vanaf de Churchillweg.

Het plangebied wordt in de toekomst ontsloten via het Delpad en de Churchillweg. Dit betekent een wijziging, omdat er nu ook vanaf de Churchillweg verkeer richting het Delpad kan. Daarom wordt, in combinatie met de ontwikkeling van de locatie een gedeelte van het Delpad, namelijk tussen de Churchillweg en de toegang tot de parkeerlocatie voor Kirpestein, twee richtingen verkeer. De rest van het Delpad blijft echter eenrichtingsverkeer. Dit betekent dat er sprake is van een wijziging van situatie.

Op basis van CROW-publicatie 317 is de verkeersgeneratie voor Kirpestein bepaald. In deze publicatie zijn namelijk kencijfers voor 'kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig' opgenomen. Voor alle deelgebieden in de stad geldt een verkeersgeneratie van 0,8 – 1,2 ritten per kamer. Uitgegaan is van het worst-case scenario, waarbij je uitkomt op 154 ritten voor de ontwikkeling per dag. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de totale hoeveelheid verkeer op het Delpad daarmee neerkomt op 300 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent een toename van 35% aan autoverkeer in een etmaal. Binnen de verkeerswereld is de spitsperiode de maatgevende periode, aangezien dat de drukste periode is van een etmaal. De vuistregel voor het bepalen van de hoeveelheid verkeer in de spitsperiode luidt dat het spitsuur 10% van de etmaalwaarde is. In deze specifieke situatie komt dat neer op 30 motorvoertuigbewegingen in een spitsuur, dat betekent gemiddeld 1 auto per 2 minuten.

- 7) Dat de ontwikkeling van het woongebouw automatisch zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie is geen juiste conclusie. Op de ventweg blijft immers grotendeels éénrichtingsverkeer, met uitzondering van het gedeelte tussen de Churchillweg en de parkeerplaats ten behoeve van de studentenhuysvesting. De verkeersveiligheid wordt binnen de verkeerswereld vastgesteld aan de hand van de oversteekbaarheid voor voetgangers. Binnen een 30 km-zone is er sprake van een veilige verkeerssituatie bij verkeersbewegingen tot 200 motorvoertuigbewegingen per uur. Aangezien het hier gaat om 30 motorvoertuigbewegingen per uur is er sprake van een goede oversteekbaarheid voor de voetganger en dus een verkeersveilige situatie.

Daarnaast sluit het Delpad op de Churchillweg aan met een uitritconstructie, waarbij aan al het kruisende verkeer voorrang moet worden verleend. Aan de overzijde van de Churchillweg is een klein winkelcentrum met supermarkt gevestigd. Het kruispunt van de Stadsbrink met de Churchillweg is voorzien van een kruispuntplateau en middengeleiders.

Wij erkennen dat er sprake is van een smalle weg. Daarom geldt ook aan weerszijden van het Delpad tussen de Churchillweg en Delpad nummer 3 een parkeerverbod. De ontwikkeling van een woongebouw voor studenten doet hieraan niets af. Hoewel het uitrijden van inritten bij de woningen een aandachtspunt is, zijn wij van mening dat er sprake is van een verkeersveilige situatie, gelet op de geringe hoeveelheid verkeer op het Delpad.

- 8) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen

op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.

- 9) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.
- 10) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 11) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed

woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018";
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 27 (nummer 18.0026474, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en dakterrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht/daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotop, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;

- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) Door de hoge gevels direct aan de rand van de Ritzema Bosweg wordt de bebouwing dicht bij de straat en bestaande woningen gerealiseerd. Vanuit de ramen van de studentenkamers en vanaf het dakterras is inkijk in omliggende woningen en tuin mogelijk. Indiener is van mening dat er sprake is van inbreuk op zijn privacy;
- 6) Er is geen bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van lichtinval en daglichttoetreding. Het is dus onduidelijk welke effecten de ontwikkeling heeft op indieners woning en tuin;
- 7) Door het grote oppervlak van de gevels (zowel hoog als breed) verliezen veel omwonenden hun vrije uitzicht over de kruising Churchillweg / Ritzema Bosweg. Indiener geeft aan dat zijn uitzicht ernstig belemmerd wordt en de nieuwbouw het voornaamste is dat gezien wordt;
- 8) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 9) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 10) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indiener is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invalende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdrukke om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indiener is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plasticiteit die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het

plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, dan zal moeten worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan.

Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.

Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- 6) Om een beeld te krijgen van het effect van nieuwbouw op onder andere de omliggende bebouwing en tuinen aan het Delpad en aan de Churchillweg is een bezonningsstudie uitgevoerd. Ten behoeve van deze studie zijn de maximale bouwmogelijkheden gemodelleerd in een 3D model. Dit model is vervolgens gekoppeld aan GPS-coördinaten, waarmee de bezonning op de betreffende locatie kan worden nagebootst. Hiervoor is het programma SketchUp gebruikt. De nieuwbouw heeft geen invloed op de bebouwing aan de zuidzijde van de Ritzema Bosweg.
Het model betreft echter een benadering van de werkelijkheid. Dat wil zeggen dat de positie van de bestaande bebouwing op basis van een gemeentelijke onderlegger is bepaald en dus een grote mate van nauwkeurigheid heeft. De hoogte van de bestaande bebouwing is echter benaderd op basis van beeldmateriaal en de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, hetgeen heel gebruikelijk is voor dergelijke studies. Middels deze studie is een goed beeld te krijgen welke slagschaduw de nieuwe ontwikkeling al dan niet werpt op de bestaande gevels. Overige belemmeringen welke een schaduwwerking kunnen geven, waaronder bomen, zijn niet in het model meegenomen. Om een representatief beeld te krijgen van de bezonning op de locatie en de bijbehorende slagschaduw van het gebouw worden de situaties op vier verschillende dagen op vier tijdstippen met elkaar vergeleken. Er bestaat echter geen regelgeving met betrekking tot bezonning en de beoordeling daarvan in een studie. Wij hebben een vergelijking gemaakt tussen de huidige onbebouwde locatie, de bouwmogelijkheden volgens het thans geldende bestemmingsplan en de (naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) aangepaste bouwmassa. Deze vergelijking is gedaan voor de dagen: 22 december: de dag dat de zon het laagst staat, 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat, 21 maart: de dag dat de zon op half staat (zomertijd), 23 september: de dag dat de zon op half staat (wintertijd). Op deze dagen worden de volgende tijdstippen aangehouden, 09.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur. Op 21 juni is eveneens 20.00 uur bekeken. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen verslechtering van bezonning optreedt door de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan voor het perceel van indiener.
- 7) Onder punt 5 van deze zienswijze is uitgebreid ingegaan op het verlies aan privacy. Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd, waarmee het uitzicht op het kruispunt kan worden ontnomen.
- 8) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafscheiding met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterras) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan

worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.

- 9) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 10) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018";
- de uitgevoerde bezonningsstudie d.d. oktober 2018 wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd;
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 28 (nummer 18.0026491, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerskaatsing verkeersgeluid, verkeersoverlast, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massievere ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;

- 5) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een uitgevoerd akoestisch onderzoek. Dit onderzoek ontbreekt echter in de bijlagen. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de weerkaatsing van verkeersgeluid van de Ritzema Bosweg richting woning indiener;
- 6) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er sprake is van een toename van fietsverkeer op de fietsroute Churchillweg – Wageningen University & Research. Toename in auto- en fietsverkeer veroorzaakt geluidsoverlast en onveilige verkeerssituaties. Indiener maakt zich zorgen over het aantal fietsers richting de Campus op hetzelfde tijdstip als (ouders met) schoolgaande kinderen en voorziet daarin een gevaarlijke verkeerssituatie;
- 7) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 8) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indiener is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdrukke om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indiener is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan “Wageningen, 2^e herziening” is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plastic die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, dan zal moeten worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de maximale gevelbelasting. Anders dan indiener stelt, heeft dit onderzoek zowel op papier als digitaal ter inzage gelegen, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
- 6) Door het realiseren van het studentengebouw zal er een toename aan fietsverkeer op de Churchillweg ontstaan. Langs de Churchillweg liggen vrijliggende fietspaden waar zowel de schoolgaande kinderen met ouders als de studenten gebruik van zullen maken. Reeds bij het vaststellen van het

Gemeentelijk Mobiliteitsplan in 2013 is de verkeerssituatie van fietsers benoemd als mogelijk conflict. Door Wageningen UR is hierop ingesprongen, door te onderzoeken of het mogelijk was om de lestijden te wijzigen, zodat er een betere spreiding van het fietsverkeer zou komen. Sinds het begin van dit schooljaar (2018/2019) is er sprake van gewijzigde lestijden. De eerste resultaten zijn positief; er is inderdaad sprake van een betere spreiding van met name fietsverkeer, hetgeen een positief effect heeft op de verkeersveiligheid.

- 7) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 8) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018";
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 29 (nummer 18.0026490, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerskaatsing verkeersgeluid, schending privacy/persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning, voorschouw

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 30 (nummer 18.0026473, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy/persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massievere ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 3) Door de hoge gevels direct aan de rand van de Ritzema Bosweg wordt de bebouwing dicht bij de straat en bestaande woningen aan Otto van Gelreweg gerealiseerd. Vanuit de ramen van de studentenkamers en vanaf het dakterras is inblik in omliggende woningen en tuin mogelijk. Indiener is van mening dat er sprake is van inbreuk op zijn privacy;

- 4) Er is geen bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van lichtinval en daglichttoetreding. Het is dus onduidelijk welke effecten de ontwikkeling heeft op indieners woning en tuin;
- 5) Door het grote oppervlak van de gevels (zowel hoog als breed) verliezen veel omwonenden hun vrije uitzicht over de kruising Churchillweg / Ritzema Bosweg. Indiener geeft aan dat zijn uitzicht ernstig belemmerd wordt en de nieuwbouw het voornaamste is dat gezien wordt;
- 6) In het bestemmingsplan wordt een verkeerde conclusie getrokken. De Churchillweg is immers geen doorgaande weg waarlangs de Campus te bereiken is. Dat betekent dat autoverkeer wel de gelijk gebruik zal maken van de ventweg Ritzema Bosweg / Delpad als ontsluitingsroute. Dit betekent een sterke toename van verkeer in de woonwijk;
- 7) De ventweg Ritzema Bosweg / Delpad is niet ingericht op een intensiever gebruik dat zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie:
 - a. er is op de ventweg weinig ruimte voor fietsers en auto's om elkaar te passeren;
 - b. het weggedeelte langs het trottoir wordt gebruikt om auto's te parkeren;
 - c. de verkeerssituatie rondom het perceel is niet overzichtelijk vanwege de bocht in de weg en de positionering van de parkeerplaatsen;
- 8) In het ontwerpbestemmingsplan wordt parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners bij elkaar opgeteld, wat leidt tot 21 parkeerplaatsen. Indiener stelt dat er een maximale auto-parkeerbehoefte is van 13 plekken;
- 9) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 10) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 11) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indiener is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invalende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdrukke om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indiener is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij

aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plastic die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 3) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan.
Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.
Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- 4) Om een beeld te krijgen van het effect van nieuwbouw op onder andere de omliggende bebouwing en tuinen aan het Delpad en aan de Churchillweg is een bezonningsstudie uitgevoerd. Ten behoeve van deze studie zijn de maximale bouwmogelijkheden gemodelleerd in een 3D model. Dit model is vervolgens gekoppeld aan GPS-coördinaten, waarmee de bezonning op de betreffende locatie kan worden nagebootst. Hiervoor is het programma SketchUp gebruikt. De nieuwbouw heeft geen invloed op de bebouwing aan de zuidzijde van de Ritzema Bosweg.
Het model betreft echter een benadering van de werkelijkheid. Dat wil zeggen dat de positie van de bestaande bebouwing op basis van een gemeentelijke onderlegger is bepaald en dus een grote mate van nauwkeurigheid heeft. De hoogte van de bestaande bebouwing is echter benaderd op

basis van beeldmateriaal en de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, hetgeen heel gebruikelijk is voor dergelijke studies. Middels deze studie is een goed beeld te krijgen welke slagschaduw de nieuwe ontwikkeling al dan niet werpt op de bestaande gevels. Overige belemmeringen welke een schaduwwerking kunnen geven, waaronder bomen, zijn niet in het model meegenomen. Om een representatief beeld te krijgen van de bezonning op de locatie en de bijbehorende slagschaduw van het gebouw worden de situaties op vier verschillende dagen op vier tijdstippen met elkaar vergeleken. Er bestaat echter geen regelgeving met betrekking tot bezonning en de beoordeling daarvan in een studie. Wij hebben een vergelijking gemaakt tussen de huidige onbebouwde locatie, de bouw mogelijkheden volgens het thans geldende bestemmingsplan en de (naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) aangepaste bouwmassa. Deze vergelijking is gedaan voor de dagen: 22 december: de dag dat de zon het laagst staat, 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat, 21 maart: de dag dat de zon op half staat (zomertijd), 23 september: de dag dat de zon op half staat (wintertijd). Op deze dagen worden de volgende tijdstippen aangehouden, 09.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur. Op 21 juni is eveneens 20.00 uur bekeken. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen verslechtering van bezonning optreedt door de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan voor het perceel van indiener.

- 5) Onder punt 3 van deze zienswijze is uitgebreid ingegaan op het verlies aan privacy. Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd, waarmee het uitzicht op het kruispunt kan worden ontnomen.
- 6) Het is, anders dan in de zienswijze wordt verondersteld, niet juist dat de campus van de Wageningen University & Research niet bereikbaar zou zijn via de Churchillweg. De meest logische autoroute tussen de locatie Kirpestein en de Campus van de Wageningen UR loopt immers via de Churchillweg – Geertjesweg – Diedenweg – Mansholtlaan. Wij hebben dan ook begrip voor de vrees van indiener dat de ontwikkeling zou leiden tot een forse toename van verkeer in de woonwijk. In de huidige situatie is het Delpad een parallelweg van de Ritzema Bosweg. Ter plaatse geldt een maximum snelheid van 30 km per uur, zoals in de achterliggende woonwijk geldt. Voor het Delpad is eenrichtingsverkeer ingesteld van oost naar west, oftewel de berg af richting de Churchillweg. Het huidige verkeer dat over het Delpad rijdt, is verkeer ten behoeve van de woningen of de parkeerplaats van de Expert. Ook de laad/loslocatie van de Expert is achter de winkel gelegen. Om deze locatie te bereiken, moet de bevoorraden achteruit rijden vanaf de Churchillweg. Het plangebied wordt in de toekomst ontsloten via het Delpad en de Churchillweg. Dit betekent een wijziging, omdat er nu ook vanaf de Churchillweg verkeer richting het Delpad kan. Daarom wordt, in combinatie met de ontwikkeling van de locatie een gedeelte van het Delpad, namelijk tussen de Churchillweg en de toegang tot de parkeerlocatie voor Kirpestein, twee richtingen verkeer. De rest van het Delpad blijft echter eenrichtingsverkeer. Dit betekent dat er sprake is van een wijziging van situatie. Op basis van CROW-publicatie 317 is de verkeersgeneratie voor Kirpestein bepaald. In deze publicatie zijn namelijk kencijfers voor 'kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig' opgenomen. Voor alle deelgebieden in de stad geldt een verkeersgeneratie van 0,8 – 1,2 ritten per kamer. Uitgegaan is van het worst-case scenario, waarbij je uitkomt op 154 ritten voor de ontwikkeling per dag. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de totale hoeveelheid verkeer op het Delpad daarmee neerkomt op 300 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent een toename van 35% aan autoverkeer in een etmaal. Binnen de verkeerswereld is de spitsperiode de maatgevende periode, aangezien dat de drukste periode is van een etmaal. De vuistregel voor het bepalen van de hoeveelheid verkeer in de spitsperiode luidt dat het spitsuur 10% van de etmaalwaarde is. In deze specifieke situatie komt dat neer op 30 motorvoertuigbewegingen in een spitsuur, dat betekent gemiddeld 1 auto per 2 minuten.
- 7) Dat de ontwikkeling van het woongebouw automatisch zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie is geen juiste conclusie. Op de ventweg blijft immers grotendeels éénrichtingsverkeer, met uitzon-

dering van het gedeelte tussen de Churchillweg en de parkeerplaats ten behoeve van de studentenhuisvesting. De verkeersveiligheid wordt binnen de verkeerswereld vastgesteld aan de hand van de oversteekbaarheid voor voetgangers. Binnen een 30 km-zone is er sprake van een veilige verkeerssituatie bij verkeersbewegingen tot 200 motorvoertuigbewegingen per uur. Aangezien het hier gaat om 30 motorvoertuigbewegingen per uur is er sprake van een goede oversteekbaarheid voor de voetganger en dus een verkeersveilige situatie.

Daarnaast sluit het Delpad op de Churchillweg aan met een uitritconstructie, waarbij aan al het kruisende verkeer voorrang moet worden verleend. Aan de overzijde van de Churchillweg is een klein winkelcentrum met supermarkt gevestigd. Het kruispunt van de Stadsbrink met de Churchillweg is voorzien van een kruispuntplateau en middengeleiders.

Wij erkennen dat er sprake is van een smalle weg. Daarom geldt ook aan weerszijden van het Delpad tussen de Churchillweg en Delpad nummer 3 een parkeerverbod. De ontwikkeling van een woongebouw voor studenten doet hieraan niets af. Hoewel het uitrijden van inritten bij de woningen een aandachtspunt is, zijn wij van mening dat er sprake is van een verkeersveilige situatie, gelet op de geringe hoeveelheid verkeer op het Delpad.

- 8) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.
- 9) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.
- 10) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuisvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuisvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huisvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar

studentenhuisvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.

- 11) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018";
- de uitgevoerde bezoningsstudie d.d. oktober 2018 wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd;
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 31 (nummer 18.0026475, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek om liggende gevels, waardedaling woning, voorschouw

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massievere ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fors hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) Door de hoge gevels direct aan de rand van de Ritzema Bosweg wordt de bebouwing dicht bij de straat en bestaande woningen gerealiseerd. Vanuit de ramen van de studentenkamers en vanaf het dakterras is inkijk in omliggende woningen en tuin mogelijk. Indiener is van mening dat er sprake is van inbreuk op zijn privacy;
- 6) Er is geen bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van lichtinval en daglichttoetreding. Het is dus onduidelijk welke effecten de ontwikkeling heeft op inwoners woning en tuin;
- 7) Door het grote oppervlak van de gevels (zowel hoog als breed) verliezen veel omwonenden hun vrije uitzicht over de kruising Churchillweg / Ritzema Bosweg. Indiener geeft aan dat zijn uitzicht ernstig belemmerd wordt en de nieuwbouw het voornaamste is dat gezien wordt;
- 8) In het bestemmingsplan wordt een verkeerde conclusie getrokken. De Churchillweg is immers geen doorgaande weg waarlangs de Campus te bereiken is. Dat betekent dat autoverkeer wel degelijk gebruik zal maken van de ventweg Ritzema Bosweg / Delpad als ontsluitingsroute. Dit betekent een sterke toename van verkeer in de woonwijk;
- 9) De ventweg Ritzema Bosweg / Delpad is niet ingericht op een intensiever gebruik dat zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie:
 - a. er is op de ventweg weinig ruimte voor fietsers en auto's om elkaar te passeren;
 - b. het weggedeelte langs het trottoir wordt gebruikt om auto's te parkeren;
 - c. de verkeerssituatie rondom het perceel is niet overzichtelijk vanwege de bocht in de weg en de positionering van de parkeerplaatsen;
- 10) In het ontwerpbestemmingsplan wordt parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners bij elkaar opgeteld, wat leidt tot 21 parkeerplaatsen. Indiener stelt dat er een maximale auto-parkeerbehoefte is van 13 plekken;

- 11) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 12) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 13) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indiener is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdrukke om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indiener is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen;
- 14) In het plan is niets opgenomen over planschade. Het lijkt indiener logisch om hier wel iets over te vermelden, gelet op de te verwachten waardedaling van de woning die indiener gaat ondervinden wanneer dit plan doorgang vindt;
- 15) Om het perceel Churchillweg 2 staan veel oude, mogelijk kwetsbare gebouwen. Zowel de bouwwerkzaamheden als de aanwezigheid van een groot pand zijn een bedreiging voor de fundering en de staat van de gebouwen om het perceel heen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plastic die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuishousing, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuishousing Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent

van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studenten-huisvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studiejaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studenten-huisvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden;
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huisvesting van studenten, dan zal moeten worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan. Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu

nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.

Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- 6) Om een beeld te krijgen van het effect van nieuwbouw op onder andere de omliggende bebouwing en tuinen aan het Delpad en aan de Churchillweg is een bezonningsstudie uitgevoerd. Ten behoeve van deze studie zijn de maximale bouwmogelijkheden gemodelleerd in een 3D model. Dit model is vervolgens gekoppeld aan GPS-coördinaten, waarmee de bezonning op de betreffende locatie kan worden nagebootst. Hiervoor is het programma SketchUp gebruikt. De nieuwbouw heeft geen invloed op de bebouwing aan de zuidzijde van de Ritzema Bosweg.

Het model betreft echter een benadering van de werkelijkheid. Dat wil zeggen dat de positie van de bestaande bebouwing op basis van een gemeentelijke onderlegger is bepaald en dus een grote mate van nauwkeurigheid heeft. De hoogte van de bestaande bebouwing is echter benaderd op basis van beeldmateriaal en de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, hetgeen heel gebruikelijk is voor dergelijke studies. Middels deze studie is een goed beeld te krijgen welke slagschaduw de nieuwe ontwikkeling al dan niet werpt op de bestaande gevels. Overige belemmeringen welke een schaduwwerking kunnen geven, waaronder bomen, zijn niet in het model meegenomen. Om een representatief beeld te krijgen van de bezonning op de locatie en de bijbehorende slagschaduw van het gebouw worden de situaties op vier verschillende dagen op vier tijdstippen met elkaar vergeleken. Er bestaat echter geen regelgeving met betrekking tot bezonning en de beoordeling daarvan in een studie. Wij hebben een vergelijking gemaakt tussen de huidige onbebouwde locatie, de bouwmogelijkheden volgens het thans geldende bestemmingsplan en de (naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) aangepaste bouwmassa. Deze vergelijking is gedaan voor de dagen: 22 december: de dag dat de zon het laagst staat, 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat, 21 maart: de dag dat de zon op half staat (zomertijd), 23 september: de dag dat de zon op half staat (wintertijd). Op deze dagen worden de volgende tijdstippen aangehouden, 09.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur. Op 21 juni is eveneens 20.00 uur bekeken. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen verslechtering van bezonning optreedt door de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan voor het perceel van indiener.

- 7) Onder punt 5 van deze zienswijze is uitgebreid ingegaan op het verlies aan privacy. Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd, waarmee het uitzicht op het kruispunt kan worden ontnomen.
- 8) Het is, anders dan in de zienswijze wordt verondersteld, niet juist dat de campus van de Wageningen University & Research niet bereikbaar zou zijn via de Churchillweg. De meest logische autoroute tussen de locatie Kirpestein en de Campus van de Wageningen UR loopt immers via de Churchillweg – Geertjesweg – Diedenweg – Mansholtlaan. Wij hebben dan ook begrip voor de vrees van indiener dat de ontwikkeling zou leiden tot een forse toename van verkeer in de woonwijk. In de huidige situatie is het Delpad een parallelweg van de Ritzema Bosweg. Ter plaatse geldt een maximum snelheid van 30 km per uur, zoals in de achterliggende woonwijk geldt. Voor het Delpad is eenrichtingsverkeer ingesteld van oost naar west, oftewel de berg af richting de Churchillweg. Het huidige verkeer dat over het Delpad rijdt, is verkeer ten behoeve van de woningen of de parkeerplaats van de Expert. Ook de laad/loslocatie van de Expert is achter de winkel gelegen. Om deze locatie te bereiken, moet de bevoorraden achteruit rijden vanaf de Churchillweg. Het plangebied wordt in de toekomst ontsloten via het Delpad en de Churchillweg. Dit betekent

een wijziging, omdat er nu ook vanaf de Churchillweg verkeer richting het Delpad kan. Daarom wordt, in combinatie met de ontwikkeling van de locatie een gedeelte van het Delpad, namelijk tussen de Churchillweg en de toegang tot de parkeerlocatie voor Kirpestein, twee richtingen verkeer. De rest van het Delpad blijft echter eenrichtingsverkeer. Dit betekent dat er sprake is van een wijziging van situatie.

Op basis van CROW-publicatie 317 is de verkeersgeneratie voor Kirpestein bepaald. In deze publicatie zijn namelijk kencijfers voor 'kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig' opgenomen. Voor alle deelgebieden in de stad geldt een verkeersgeneratie van 0,8 – 1,2 ritten per kamer. Uitgegaan is van het worst-case scenario, waarbij je uitkomt op 154 ritten voor de ontwikkeling per dag. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de totale hoeveelheid verkeer op het Delpad daarmee neerkomt op 300 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent een toename van 35% aan autoverkeer in een etmaal. Binnen de verkeerswereld is de spitsperiode de maatgevende periode, aangezien dat de drukste periode is van een etmaal. De vuistregel voor het bepalen van de hoeveelheid verkeer in de spitsperiode luidt dat het spitsuur 10% van de etmaalwaarde is. In deze specifieke situatie komt dat neer op 30 motorvoertuigbewegingen in een spitsuur, dat betekent gemiddeld 1 auto per 2 minuten.

- 9) Dat de ontwikkeling van het woongebouw automatisch zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie is geen juiste conclusie. Op de ventweg blijft immers grotendeels éénrichtingsverkeer, met uitzondering van het gedeelte tussen de Churchillweg en de parkeerplaats ten behoeve van de studentenhuysvesting. De verkeersveiligheid wordt binnen de verkeerswereld vastgesteld aan de hand van de oversteekbaarheid voor voetgangers. Binnen een 30 km-zone is er sprake van een veilige verkeerssituatie bij verkeersbewegingen tot 200 motorvoertuigbewegingen per uur. Aangezien het hier gaat om 30 motorvoertuigbewegingen per uur is er sprake van een goede oversteekbaarheid voor de voetganger en dus een verkeersveilige situatie.

Daarnaast sluit het Delpad op de Churchillweg aan met een uitritconstructie, waarbij aan al het kruisende verkeer voorrang moet worden verleend. Aan de overzijde van de Churchillweg is een klein winkelcentrum met supermarkt gevestigd. Het kruispunt van de Stadsbrink met de Churchillweg is voorzien van een kruispuntplateau en middengeleiders.

Wij erkennen dat er sprake is van een smalle weg. Daarom geldt ook aan weerszijden van het Delpad tussen de Churchillweg en Delpad nummer 3 een parkeerverbod. De ontwikkeling van een woongebouw voor studenten doet hieraan niets af. Hoewel het uitrijden van inritten bij de woningen een aandachtspunt is, zijn wij van mening dat er sprake is van een verkeersveilige situatie, gelet op de geringe hoeveelheid verkeer op het Delpad.

- 10) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.
- 11) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen

van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.

- 12) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 13) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
- 14) Het is een onjuiste constatering dat in het bestemmingsplan niets is opgenomen over planschade. In hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid is opgenomen dat wij met de initiatiefnemer een overeenkomst hebben gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over planschade. Opgenomen is na-

melijk dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het is wel een terechte constatering dat er geen uitspraken gedaan zijn over waardedaling van specifieke panden. Indien indiener van mening is dat er ten gevolge van het bestemmingsplan sprake is van een waardedaling van zijn/haar woning, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade volgens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.

- 15) Bij ontwikkelingen zoals in onderhavig bestemmingsplan wordt voorgesteld, is het zeer gebruikelijk om voorafgaand aan de bouw een opname van de staat van de omliggende panden wordt gedaan. Ook hier zal initiatiefnemer een vooropname / nulmeting uitvoeren voordat de bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het uitvoeren van een bouwkundige vooropname zal als vergunningvoorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning om aan de belangen van indiener tegemoet te komen.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018";
- de uitgevoerde bezonningsstudie d.d. oktober 2018 wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd;
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 32 (nummer 18.0026489, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerskaatsing verkeersgeluid, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning, voorschouw

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 33 (nummer 18.0026476, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:

- a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fors hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) Door de hoge gevels direct aan de rand van de Ritzema Bosweg wordt de bebouwing dicht bij de straat en bestaande woningen gerealiseerd. Vanuit de ramen van de studentenkamers en vanaf het dakterras is inblik in omliggende woningen en tuin mogelijk. Indiener is van mening dat er sprake is van inbreuk op zijn privacy;
- 6) Er is geen bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van lichtinval en daglichttoetreding. Het is dus onduidelijk welke effecten de ontwikkeling heeft op indieners woning en tuin;
- 7) Door het grote oppervlak van de gevels (zowel hoog als breed) verliezen veel omwonenden hun vrije uitzicht over de kruising Churchillweg / Ritzema Bosweg. Indiener geeft aan dat zijn uitzicht ernstig belemmerd wordt en de nieuwbouw het voornaamste is dat gezien wordt;
- 8) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 9) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 10) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indiener is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdrukke om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indiener is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet pas-

send is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plastic die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studiejaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, dan zal moeten worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het

bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.

- 5) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan.

Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.

Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- 6) Om een beeld te krijgen van het effect van nieuwbouw op onder andere de omliggende bebouwing en tuinen aan het Delpad en aan de Churchillweg is een bezonningsstudie uitgevoerd. Ten behoeve van deze studie zijn de maximale bouwmogelijkheden gemodelleerd in een 3D model. Dit model is vervolgens gekoppeld aan GPS-coördinaten, waarmee de bezonning op de betreffende locatie kan worden nagebootst. Hiervoor is het programma SketchUp gebruikt. De nieuwbouw heeft geen invloed op de bebouwing aan de zuidzijde van de Ritzema Bosweg.

Het model betreft echter een benadering van de werkelijkheid. Dat wil zeggen dat de positie van de bestaande bebouwing op basis van een gemeentelijke onderlegger is bepaald en dus een grote mate van nauwkeurigheid heeft. De hoogte van de bestaande bebouwing is echter benaderd op basis van beeldmateriaal en de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, hetgeen heel gebruikelijk is voor dergelijke studies. Middels deze studie is een goed beeld te krijgen welke slagschaduw de nieuwe ontwikkeling al dan niet werpt op de bestaande gevels. Overige belemmeringen welke een schaduwwerking kunnen geven, waaronder bomen, zijn niet in het model meegenomen. Om een representatief beeld te krijgen van de bezonning op de locatie en de bijbehorende slagschaduw van het gebouw worden de situaties op vier verschillende dagen op vier tijdstippen met elkaar vergeleken. Er bestaat echter geen regelgeving met betrekking tot bezonning en de beoordeling daarvan in een studie. Wij hebben een vergelijking gemaakt tussen de huidige onbebouwde locatie, de bouwmogelijkheden volgens het thans geldende bestemmingsplan en de (naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) aangepaste bouwmassa. Deze vergelijking is gedaan voor de dagen: 22 december: de dag dat de zon het laagst staat, 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat, 21 maart: de dag dat de zon op half staat (zomertijd), 23 september: de dag dat de zon op half staat (wintertijd). Op deze dagen worden de volgende tijdstippen aangehouden, 09.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur. Op 21 juni is eveneens 20.00 uur bekeken. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen verslechtering van bezonning optreedt door de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan voor het perceel van indiener.

- 7) Onder punt 5 van deze zienswijze is uitgebreid ingegaan op het verlies aan privacy. Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd, waarmee het uitzicht op het kruispunt kan worden ontnomen.

- 8) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafschieding met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.
- 9) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 10) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge

geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018";
- de uitgevoerde bezonningsstudie d.d. oktober 2018 wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd;
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 34 (nummer 18.0026477, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, waardedaling woning, voorschouw

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het

geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeer-norm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) Door de hoge gevels direct aan de rand van de Ritzema Bosweg wordt de bebouwing dicht bij de straat en bestaande woningen gerealiseerd. Vanuit de ramen van de studentenkamers en vanaf het dakterras is inblik in omliggende woningen en tuin mogelijk. Indiener is van mening dat er sprake is van inbreuk op zijn privacy;
- 6) Er is geen bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van lichtinval en daglichttoetreding. Het is dus onduidelijk welke effecten de ontwikkeling heeft op indieners woning en tuin;
- 7) Door het grote oppervlak van de gevels (zowel hoog als breed) verliezen veel omwonenden hun vrije uitzicht over de kruising Churchillweg / Ritzema Bosweg. Indiener geeft aan dat zijn uitzicht ernstig belemmerd wordt en de nieuwbouw het voornaamste is dat gezien wordt;
- 8) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 9) In het bestemmingsplan wordt een verkeerde conclusie getrokken. De Churchillweg is immers geen doorgaande weg waarlangs de Campus te bereiken is. Dat betekent dat autoverkeer wel de gelijk gebruik zal maken van de ventweg Ritzema Bosweg / Delpad als ontsluitingsroute. Dit betekent een sterke toename van verkeer in de woonwijk;
- 10) De ventweg Ritzema Bosweg / Delpad is niet ingericht op een intensiever gebruik dat zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie:
 - a. er is op de ventweg weinig ruimte voor fietsers en auto's om elkaar te passeren;
 - b. het weggedeelte langs het trottoir wordt gebruikt om auto's te parkeren;
 - c. de verkeerssituatie rondom het perceel is niet overzichtelijk vanwege de bocht in de weg en de positionering van de parkeerplaatsen;
- 11) In het ontwerpbestemmingsplan wordt parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners bij elkaar opgeteld, wat leidt tot 21 parkeerplaatsen. Indiener stelt dat er een maximale auto-parkeerbehoefte is van 13 plekken;
- 12) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 13) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 14) In het plan is niets opgenomen over planschade. Het lijkt indiener logisch om hier wel iets over te vermelden, gelet op de te verwachten waardedaling van de woning die indiener gaat ondervinden wanneer dit plan doorgang vindt;
- 15) Om het perceel Churchillweg 2 staan veel oude, mogelijk kwetsbare gebouwen. Zowel de bouw-werkzaamheden als de aanwezigheid van een groot pand zijn een bedreiging voor de fundering en de staat van de gebouwen om het perceel heen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de

hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plasmatiek die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, dan zal moeten worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.

- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan. Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond. Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- 6) Om een beeld te krijgen van het effect van nieuwbouw op onder andere de omliggende bebouwing en tuinen aan het Delpad en aan de Churchillweg is een bezonningsstudie uitgevoerd. Ten behoeve van deze studie zijn de maximale bouwmogelijkheden gemodelleerd in een 3D model. Dit model is vervolgens gekoppeld aan GPS-coördinaten, waarmee de bezonning op de betreffende locatie kan worden nagebootst. Hiervoor is het programma SketchUp gebruikt. De nieuwbouw heeft geen invloed op de bebouwing aan de zuidzijde van de Ritzema Bosweg. Het model betreft echter een benadering van de werkelijkheid. Dat wil zeggen dat de positie van de bestaande bebouwing op basis van een gemeentelijke onderlegger is bepaald en dus een grote mate van nauwkeurigheid heeft. De hoogte van de bestaande bebouwing is echter benaderd op basis van beeldmateriaal en de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, hetgeen heel gebruikelijk is voor dergelijke studies. Middels deze studie is een goed beeld te krijgen welke slagschaduw de nieuwe ontwikkeling al dan niet werpt op de bestaande gevels. Overige belemmeringen welke een schaduwwerking kunnen geven, waaronder bomen, zijn niet in het model meegenomen. Om een representatief beeld te krijgen van de bezonning op de locatie en de bijbehorende slagschaduw van het gebouw worden de situaties op vier verschillende dagen op vier tijdstippen met elkaar vergeleken. Er bestaat echter geen regelgeving met betrekking tot bezonning en de beoordeling daarvan in een studie. Wij hebben een vergelijking gemaakt tussen de huidige onbebouwde locatie, de bouwmogelijkheden volgens het thans geldende bestemmingsplan en de (naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) aangepaste bouwmassa. Deze vergelijking is gedaan voor de dagen: 22 december: de dag dat de zon het laagst staat, 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat, 21 maart: de dag dat de zon op half staat (zomertijd), 23 september: de dag dat de zon op half staat (wintertijd). Op deze dagen worden de volgende tijdstippen aangehouden, 09.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur. Op 21 juni is eveneens 20.00 uur bekeken. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen verslechtering van bezonning optreedt door de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan voor het perceel van indiener.

- 7) Onder punt 5 van deze zienswijze is uitgebreid ingegaan op het verlies aan privacy. Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd, waarmee het uitzicht op het kruispunt kan worden ontnomen.
- 8) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafschieding met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.
- 9) Het is, anders dan in de zienswijze wordt verondersteld, niet juist dat de campus van de Wageningen University & Research niet bereikbaar zou zijn via de Churchillweg. De meest logische autoroute tussen de locatie Kirpestein en de Campus van de Wageningen UR loopt immers via de Churchillweg – Geertjesweg – Diedenweg – Mansholtlaan. Wij hebben dan ook begrip voor de vrees van indiener dat de ontwikkeling zou leiden tot een forse toename van verkeer in de woonwijk. In de huidige situatie is het Delpad een parallelweg van de Ritzema Bosweg. Ter plaatse geldt een maximum snelheid van 30 km per uur, zoals in de achterliggende woonwijk geldt. Voor het Delpad is eenrichtingsverkeer ingesteld van oost naar west, oftewel de berg af richting de Churchillweg. Het huidige verkeer dat over het Delpad rijdt, is verkeer ten behoeve van de woningen of de parkeerplaats van de Expert. Ook de laad/loslocatie van de Expert is achter de winkel gelegen. Om deze locatie te bereiken, moet de bevoorraden achteruit rijden vanaf de Churchillweg. Het plangebied wordt in de toekomst ontsloten via het Delpad en de Churchillweg. Dit betekent een wijziging, omdat er nu ook vanaf de Churchillweg verkeer richting het Delpad kan. Daarom wordt, in combinatie met de ontwikkeling van de locatie een gedeelte van het Delpad, namelijk tussen de Churchillweg en de toegang tot de parkeerlocatie voor Kirpestein, twee richtingen verkeer. De rest van het Delpad blijft echter eenrichtingsverkeer. Dit betekent dat er sprake is van een wijziging van situatie.
- Op basis van CROW-publicatie 317 is de verkeersgeneratie voor Kirpestein bepaald. In deze publicatie zijn namelijk kencijfers voor 'kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig' opgenomen. Voor alle deelgebieden in de stad geldt een verkeersgeneratie van 0,8 – 1,2 ritten per kamer. Uitgegaan is van het worst-case scenario, waarbij je uitkomt op 154 ritten voor de ontwikkeling per dag. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de totale hoeveelheid verkeer op het Delpad daarmee neerkomt op 300 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent een toename van 35% aan autoverkeer in een etmaal. Binnen de verkeerswereld is de spitsperiode de maatgevende periode, aangezien dat de drukste periode is van een etmaal. De vuistregel voor het bepalen van de hoeveelheid verkeer in de spitsperiode luidt dat het spitsuur 10% van de etmaalwaarde is. In deze specifieke situatie komt dat neer op 30 motorvoertuigbewegingen in een spitsuur, dat betekent gemiddeld 1 auto per 2 minuten.
- 10) Dat de ontwikkeling van het woongebouw automatisch zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie is geen juiste conclusie. Op de ventweg blijft immers grotendeels éénrichtingsverkeer, met uitzondering van het gedeelte tussen de Churchillweg en de parkeerplaats ten behoeve van de studentenhuysvesting. De verkeersveiligheid wordt binnen de verkeerswereld vastgesteld aan de hand van de oversteekbaarheid voor voetgangers. Binnen een 30 km-zone is er sprake van een veilige verkeerssituatie bij verkeersbewegingen tot 200 motorvoertuigbewegingen per uur. Aangezien het hier gaat om 30 motorvoertuigbewegingen per uur is er sprake van een goede oversteekbaarheid voor de voetganger en dus een verkeersveilige situatie.
- Daarnaast sluit het Delpad op de Churchillweg aan met een uitritconstructie, waarbij aan al het

kruisende verkeer voorrang moet worden verleend. Aan de overzijde van de Churchillweg is een klein winkelcentrum met supermarkt gevestigd. Het kruispunt van de Stadsbrink met de Churchillweg is voorzien van een kruispuntplateau en middengeleiders.

Wij erkennen dat er sprake is van een smalle weg. Daarom geldt ook aan weerszijden van het Delpad tussen de Churchillweg en Delpad nummer 3 een parkeerverbod. De ontwikkeling van een woongebouw voor studenten doet hieraan niets af. Hoewel het uitrijden van inritten bij de woningen een aandachtspunt is, zijn wij van mening dat er sprake is van een verkeersveilige situatie, gelet op de geringe hoeveelheid verkeer op het Delpad.

- 11) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.
- 12) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.
- 13) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020.

Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.

- 14) Het is een onjuiste constatering dat in het bestemmingsplan niets is opgenomen over planschade. In hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid is opgenomen dat wij met de initiatiefnemer een overeenkomst hebben gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over planschade. Opgenomen is namelijk dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het is wel een terechte constatering dat er geen uitspraken gedaan zijn over waardedaling van specifieke panden. Indien indiener van mening is dat er ten gevolge van het bestemmingsplan sprake is van een waardedaling van zijn/haar woning, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade volgens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.
- 15) Bij ontwikkelingen zoals in onderhavig bestemmingsplan wordt voorgesteld, is het zeer gebruikelijk om voorafgaand aan de bouw een opname van de staat van de omliggende panden wordt gedaan. Ook hier zal initiatiefnemer een vooropname / nulmeting uitvoeren voordat de bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het uitvoeren van een bouwkundige vooropname zal als vergunningvoorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning om aan de belangen van indiener tegemoet te komen.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018";
- de uitgevoerde bezoningsstudie d.d. oktober 2018 wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Zienswijze 35 (nummer 18.0026488, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerskaatsing verkeersgeluid, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning, voorschouw

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 36 (nummer 18.0026487, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerskaatsing verkeersgeluid, schending privacy /persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning, voorschouw

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 37 (nummer 18.0026486, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy /persoonlijke leefruimte, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, waardedaling woning

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerterruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een uitgevoerd akoestisch onderzoek. Dit onderzoek ontbreekt echter in de bijlagen. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de weerskaatsing van verkeersgeluid van de Ritzema Bosweg richting woning indiener;
- 6) Door de hoge gevels direct aan de rand van de Ritzema Bosweg wordt de bebouwing dicht bij de straat en bestaande woningen aan Otto van Gelreweg gerealiseerd. Vanuit de ramen van de studentenkamers en vanaf het dakterras is inblik in omliggende woningen en tuin mogelijk. Indiener is van mening dat er sprake is van inbreuk op zijn privacy;
- 7) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 8) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er sprake is van een toename van fietsverkeer op de fietsroute Churchillweg – Wageningen University & Research. Toename in auto- en fietsverkeer veroorzaakt geluidsoverlast en onveilige verkeerssituaties. Indiener maakt

zich zorgen over het aantal fietsers richting de Campus op hetzelfde tijdstip als (ouders met) schoolgaande kinderen en voorziet daarin een gevaarlijke verkeerssituatie;

- 9) In het ontwerpbestemmingsplan wordt parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners bij elkaar opgeteld, wat leidt tot 21 parkeerplaatsen. Indiener stelt dat er een maximale auto-parkeerbehoefte is van 13 plekken;
- 10) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 11) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 12) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indiener is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invalende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdrukke om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indiener is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen;
- 13) In het plan is niets opgenomen over planschade. Het lijkt indiener logisch om hier wel iets over te vermelden, gelet op de te verwachten waardedaling van de woning die indiener gaat ondervinden wanneer dit plan doorgang vindt.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plasticiteit die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel

aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. In het belang van de indiener van de zienswijze is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, dan zal moeten worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Zoals reeds onder punt 4 van deze zienswijze is opgenomen, is deze bepaling ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de maximale gevelbelasting. Anders dan indiener stelt, heeft dit onderzoek zowel op papier als digitaal ter inzage gelegen, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners

van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

- 6) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan.
Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.
Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- 7) Onder punt 6 van deze zienswijze is uitgebreid ingegaan op het verlies aan privacy. Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd, waarmee het uitzicht op het kruispunt kan worden ontnomen.
- 8) Door het realiseren van het studentengebouw zal er een toename aan fietsverkeer op de Churchillweg ontstaan. Langs de Churchillweg liggen vrijliggende fietspaden waar zowel de schoolgaande kinderen met ouders als de studenten gebruik van zullen maken. Reeds bij het vaststellen van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan in 2013 is de verkeerssituatie van fietsers benoemd als mogelijk conflict. Door Wageningen UR is hierop ingesprongen, door te onderzoeken of het mogelijk was om de lestijden te wijzigen, zodat er een betere spreiding van het fietsverkeer zou komen. Sinds het begin van dit schooljaar (2018/2019) is er sprake van gewijzigde lestijden. De eerste resultaten zijn positief; er is inderdaad sprake van een betere spreiding van met name fietsverkeer, hetgeen een positief effect heeft op de verkeersveiligheid.
- 9) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.
- 10) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen

van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.

- 11) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuisvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuisvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huisvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuisvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 12) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
- 13) Het is een onjuiste constatering dat in het bestemmingsplan niets is opgenomen over planschade. In hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid is opgenomen dat wij met de initiatiefnemer een overeenkomst hebben gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over planschade. Opgenomen is na-

melijk dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het is wel een terechte constatering dat er geen uitspraken gedaan zijn over waardedaling van specifieke panden. Indien indiener van mening is dat er ten gevolge van het bestemmingsplan sprake is van een waardedaling van zijn/haar woning, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade volgens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018";
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 38 (nummer 18.0026478, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning, voorschouw

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 39 (nummer 18.0026485, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, molenbiotoop, verkeersoverlast, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels

Samenvatting

- 1) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 2) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een uitgevoerd akoestisch onderzoek. Dit onderzoek ontbreekt echter in de bijlagen. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de weerkaatsing van verkeersgeluid van de Ritzema Bosweg richting woning indiener;
- 3) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 4) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er sprake is van een toename van fietsverkeer op de fietsroute Churchillweg – Wageningen University & Research. Toename in auto- en fietsverkeer veroorzaakt geluidsoverlast en onveilige verkeerssituaties. Indiener maakt zich zorgen over het aantal fietsers richting de Campus op hetzelfde tijdstip als (ouders met) schoolgaande kinderen en voorziet daarin een gevaarlijke verkeerssituatie;

- 5) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indiener is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdrukke om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indiener is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen.

Gemeentelijke reactie

- 1) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 2) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
- 3) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafscherming met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterras) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.
- 4) Door het realiseren van het studentengebouw zal er een toename aan fietsverkeer op de Churchillweg ontstaan. Langs de Churchillweg liggen vrijliggende fietspaden waar zowel de schoolgaande kinderen met ouders als de studenten gebruik van zullen maken. Reeds bij het vaststellen van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan in 2013 is de verkeerssituatie van fietsers benoemd als mogelijk conflict. Door Wageningen UR is hierop ingesprongen, door te onderzoeken of het mogelijk was om de lestijden te wijzigen, zodat er een betere spreiding van het fietsverkeer zou komen. Sinds het begin van dit schooljaar (2018/2019) is er sprake van gewijzigde lestijden. De eerste resultaten zijn

positief; er is inderdaad sprake van een betere spreiding van met name fietsverkeer, hetgeen een positief effect heeft op de verkeersveiligheid.

- 5) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het rapport ... (reflectieonderzoek) d.d. ... 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 40 (nummer 18.0026484, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het

geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeer-norm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een uitgevoerd akoestisch onderzoek. Dit onderzoek ontbreekt echter in de bijlagen. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de weerkaatsing van verkeersgeluid van de Ritzema Bosweg richting woning indiener;
- 6) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 7) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er sprake is van een toename van fietsverkeer op de fietsroute Churchillweg – Wageningen University & Research. Toename in auto- en fietsverkeer veroorzaakt geluidsoverlast en onveilige verkeerssituaties. Indiener maakt zich zorgen over het aantal fietsers richting de Campus op hetzelfde tijdstip als (ouders met) schoolgaande kinderen en voorziet daarin een gevaarlijke verkeerssituatie;
- 8) In het ontwerpbestemmingsplan wordt parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners bij elkaar opgeteld, wat leidt tot 21 parkeerplaatsen. Indiener stelt dat er een maximale auto-parkeerbehoefte is van 13 plekken;
- 9) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 10) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 11) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indiener is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdrukke om het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indiener is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de

locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere platiek die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, dan zal moeten worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.

- 5) Ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de maximale gevelbelasting. Anders dan indiener stelt, heeft dit onderzoek zowel op papier als digitaal ter inzage gelegen, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
- 6) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafscherming met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.
- 7) Door het realiseren van het studentengebouw zal er een toename aan fietsverkeer op de Churchillweg ontstaan. Langs de Churchillweg liggen vrijliggende fietspaden waar zowel de schoolgaande kinderen met ouders als de studenten gebruik van zullen maken. Reeds bij het vaststellen van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan in 2013 is de verkeerssituatie van fietsers benoemd als mogelijk conflict. Door Wageningen UR is hierop ingesprongen, door te onderzoeken of het mogelijk was om de leestijden te wijzigen, zodat er een betere spreiding van het fietsverkeer zou komen. Sinds het begin van dit schooljaar (2018/2019) is er sprake van gewijzigde leestijden. De eerste resultaten zijn positief; er is inderdaad sprake van een betere spreiding van met name fietsverkeer, hetgeen een positief effect heeft op de verkeersveiligheid.
- 8) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeerterrein op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.
- 9) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende

ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.

- 10) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 11) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018";
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 41 (nummer 18.0026481, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy /persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, waardedaling woning, voorschouw

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 5) Door de hoge gevels direct aan de rand van de Ritzema Bosweg wordt de bebouwing dicht bij de straat en bestaande woningen gerealiseerd. Vanuit de ramen van de studentenkamers en vanaf het dakterras is inblik in omliggende woningen en tuin mogelijk. Indiener is van mening dat er sprake is van inbreuk op zijn privacy;

- 6) Er is geen bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van lichtinval en daglichttoetreding. Het is dus onduidelijk welke effecten de ontwikkeling heeft op indieners woning en tuin;
- 7) Door het grote oppervlak van de gevels (zowel hoog als breed) verliezen veel omwonenden hun vrije uitzicht over de kruising Churchillweg / Ritzema Bosweg. Indiener geeft aan dat zijn uitzicht ernstig belemmerd wordt en de nieuwbouw het voornaamste is dat gezien wordt;
- 8) In het bestemmingsplan wordt een verkeerde conclusie getrokken. De Churchillweg is immers geen doorgaande weg waarlangs de Campus te bereiken is. Dat betekent dat autoverkeer wel de gelijk gebruik zal maken van de ventweg Ritzema Bosweg / Delpad als ontsluitingsroute. Dit betekent een sterke toename van verkeer in de woonwijk;
- 9) De ventweg Ritzema Bosweg / Delpad is niet ingericht op een intensiever gebruik dat zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie:
 - a. er is op de ventweg weinig ruimte voor fietsers en auto's om elkaar te passeren;
 - b. het weggedeelte langs het trottoir wordt gebruikt om auto's te parkeren;
 - c. de verkeerssituatie rondom het perceel is niet overzichtelijk vanwege de bocht in de weg en de positionering van de parkeerplaatsen;
- 10) In het ontwerpbestemmingsplan wordt parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners bij elkaar opgeteld, wat leidt tot 21 parkeerplaatsen. Indiener stelt dat er een maximale auto-parkeerbehoefte is van 13 plekken;
- 11) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 12) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 13) In het plan is niets opgenomen over planschade. Het lijkt indiener logisch om hier wel iets over te vermelden, gelet op de te verwachten waardedaling van de woning die indiener gaat ondervinden wanneer dit plan doorgang vindt;
- 14) Om het perceel Churchillweg 2 staan veel oude, mogelijk kwetsbare gebouwen. Zowel de bouwwerkzaamheden als de aanwezigheid van een groot pand zijn een bedreiging voor de fundering en de staat van de gebouwen om het perceel heen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plastic die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij

volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. In het belang van de indiener van de zienswijze is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, dan zal moeten worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 4) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 5) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan. Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland

is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.

Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- 6) Om een beeld te krijgen van het effect van nieuwbouw op onder andere de omliggende bebouwing en tuinen aan het Delpad en aan de Churchillweg is een bezonningsstudie uitgevoerd. Ten behoeve van deze studie zijn de maximale bouwmogelijkheden gemodelleerd in een 3D model. Dit model is vervolgens gekoppeld aan GPS-coördinaten, waarmee de bezonning op de betreffende locatie kan worden nagebootst. Hiervoor is het programma SketchUp gebruikt. De nieuwbouw heeft geen invloed op de bebouwing aan de zuidzijde van de Ritzema Bosweg.

Het model betreft echter een benadering van de werkelijkheid. Dat wil zeggen dat de positie van de bestaande bebouwing op basis van een gemeentelijke onderlegger is bepaald en dus een grote mate van nauwkeurigheid heeft. De hoogte van de bestaande bebouwing is echter benaderd op basis van beeldmateriaal en de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, hetgeen heel gebruikelijk is voor dergelijke studies. Middels deze studie is een goed beeld te krijgen welke slagschaduw de nieuwe ontwikkeling al dan niet werpt op de bestaande gevels. Overige belemmeringen welke een schaduwwerking kunnen geven, waaronder bomen, zijn niet in het model meegenomen. Om een representatief beeld te krijgen van de bezonning op de locatie en de bijbehorende slagschaduw van het gebouw worden de situaties op vier verschillende dagen op vier tijdstippen met elkaar vergeleken. Er bestaat echter geen regelgeving met betrekking tot bezonning en de beoordeling daarvan in een studie. Wij hebben een vergelijking gemaakt tussen de huidige onbebouwde locatie, de bouwmogelijkheden volgens het thans geldende bestemmingsplan en de (naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) aangepaste bouwmassa. Deze vergelijking is gedaan voor de dagen: 22 december: de dag dat de zon het laagst staat, 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat, 21 maart: de dag dat de zon op half staat (zomertijd), 23 september: de dag dat de zon op half staat (wintertijd). Op deze dagen worden de volgende tijdstippen aangehouden, 09.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur. Op 21 juni is eveneens 20.00 uur bekeken. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen verslechtering van bezonning optreedt door de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan voor het perceel van indiener.

- 7) Onder punt 5 van deze zienswijze is uitgebreid ingegaan op het verlies aan privacy. Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd, waarmee het uitzicht op het kruispunt kan worden ontnomen.
- 8) Het is, anders dan in de zienswijze wordt verondersteld, niet juist dat de campus van de Wageningen University & Research niet bereikbaar zou zijn via de Churchillweg. De meest logische autoroute tussen de locatie Kirpestein en de Campus van de Wageningen UR loopt immers via de Churchillweg – Geertjesweg – Diedenweg – Mansholtlaan. Wij hebben dan ook begrip voor de vrees van indiener dat de ontwikkeling zou leiden tot een forse toename van verkeer in de woonwijk. In de huidige situatie is het Delpad een parallelweg van de Ritzema Bosweg. Ter plaatse geldt een maximum snelheid van 30 km per uur, zoals in de achterliggende woonwijk geldt. Voor het Delpad is eenrichtingsverkeer ingesteld van oost naar west, oftewel de berg af richting de Churchillweg. Het huidige verkeer dat over het Delpad rijdt, is verkeer ten behoeve van de woningen of de parkeerplaats van de Expert. Ook de laad/loslocatie van de Expert is achter de winkel gelegen. Om deze locatie te bereiken, moet de bevoorradar achteruit rijden vanaf de Churchillweg.

Het plangebied wordt in de toekomst ontsloten via het Delpad en de Churchillweg. Dit betekent een wijziging, omdat er nu ook vanaf de Churchillweg verkeer richting het Delpad kan. Daarom wordt, in combinatie met de ontwikkeling van de locatie een gedeelte van het Delpad, namelijk tussen de Churchillweg en de toegang tot de parkeerlocatie voor Kirpestein, twee richtingen verkeer. De rest van het Delpad blijft echter eenrichtingsverkeer. Dit betekent dat er sprake is van een wijziging van situatie.

Op basis van CROW-publicatie 317 is de verkeersgeneratie voor Kirpestein bepaald. In deze publicatie zijn namelijk kencijfers voor 'kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig' opgenomen. Voor alle deelgebieden in de stad geldt een verkeersgeneratie van 0,8 – 1,2 ritten per kamer. Uitgegaan is van het worst-case scenario, waarbij je uitkomt op 154 ritten voor de ontwikkeling per dag. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de totale hoeveelheid verkeer op het Delpad daarmee neerkomt op 300 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent een toename van 35% aan autoverkeer in een etmaal. Binnen de verkeerswereld is de spitsperiode de maatgevende periode, aangezien dat de drukste periode is van een etmaal. De vuistregel voor het bepalen van de hoeveelheid verkeer in de spitsperiode luidt dat het spitsuur 10% van de etmaalwaarde is. In deze specifieke situatie komt dat neer op 30 motorvoertuigbewegingen in een spitsuur, dat betekent gemiddeld 1 auto per 2 minuten.

- 9) Dat de ontwikkeling van het woongebouw automatisch zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie is geen juiste conclusie. Op de ventweg blijft immers grotendeels éénrichtingsverkeer, met uitzondering van het gedeelte tussen de Churchillweg en de parkeerplaats ten behoeve van de studentenhuysvesting. De verkeersveiligheid wordt binnen de verkeerswereld vastgesteld aan de hand van de oversteekbaarheid voor voetgangers. Binnen een 30 km-zone is er sprake van een veilige verkeerssituatie bij verkeersbewegingen tot 200 motorvoertuigbewegingen per uur. Aangezien het hier gaat om 30 motorvoertuigbewegingen per uur is er sprake van een goede oversteekbaarheid voor de voetganger en dus een verkeersveilige situatie.

Daarnaast sluit het Delpad op de Churchillweg aan met een uitritconstructie, waarbij aan al het kruisende verkeer voorrang moet worden verleend. Aan de overzijde van de Churchillweg is een klein winkelcentrum met supermarkt gevestigd. Het kruispunt van de Stadsbrink met de Churchillweg is voorzien van een kruispuntplateau en middengeleiders.

Wij erkennen dat er sprake is van een smalle weg. Daarom geldt ook aan weerszijden van het Delpad tussen de Churchillweg en Delpad nummer 3 een parkeerverbod. De ontwikkeling van een woongebouw voor studenten doet hieraan niets af. Hoewel het uitrijden van inritten bij de woningen een aandachtspunt is, zijn wij van mening dat er sprake is van een verkeersveilige situatie, gelet op de geringe hoeveelheid verkeer op het Delpad.

- 10) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.
- 11) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen

van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.

- 12) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.
- 13) Het is een onjuiste constatering dat in het bestemmingsplan niets is opgenomen over planschade. In hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid is opgenomen dat wij met de initiatiefnemer een overeenkomst hebben gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over planschade. Opgenomen is namelijk dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het is wel een terechte constatering dat er geen uitspraken gedaan zijn over waardedaling van specifieke panden. Indien indiener van mening is dat er ten gevolge van het bestemmingsplan sprake is van een waardedaling van zijn/haar woning, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade volgens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.
- 14) Bij ontwikkelingen zoals in onderhavig bestemmingsplan wordt voorgesteld, is het zeer gebruikelijk om voorafgaand aan de bouw een opname van de staat van de omliggende panden wordt gedaan. Ook hier zal initiatiefnemer een vooropname / nulmeting uitvoeren voordat de bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het uitvoeren van een bouwkundige vooropname zal als vergunningvoorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunningsvergunning om aan de belangen van indiener tegemoet te komen.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018";
- de uitgevoerde bezonningsstudie d.d. oktober 2018 wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Zienswijze 42 (nummer 18.0026480, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Ruimtelijke ontwikkeling, Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking, aantasting privacy / vermindering woongenot, geluidshinder balkons en dakterrassen, molenbiotoop, verkeersoverlast, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning, voorschouw

Samenvatting

- 1) Ondanks de toezegging dat het toekomstige gebouw ruimtelijk in de bestaande bebouwing zou worden ingepast, blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat er sprake is van een enorme toename van het bouwvolume. Immers, voor ongeveer 80% van het gebouw is een maximale hoogte van 21 meter opgenomen en voor het overige deel geldt een hoogte van 15 meter. Gelet op het huidige bestemmingsplan, waar de maximale hoogte deels 15 meter is en deels 4 meter betekent dit een enorme toename in bouwhoogte;
- 2) De woontoren van 21 meter aan de Stadsbrink is nog enigszins te rechtvaardigen, echter aan de oost- en noordzijde van het bouwperceel bestaat de bebouwing uit vrijstaande woningen met een maximale hoogte van 10 meter. Dit betekent dan ook dat het voorstel een massieve bebouwing betreft, die geen enkele aansluiting vindt met de omgeving;
- 3) De massieve uitstraling van het gebouw wordt versterkt doordat het gebouw enkele meters uitsteekt buiten de zichtlijn woontoren Stadsbrink – bebouwing noordzijde Ritzema Bosweg;
- 4) Volgens artikel 4.2.1.3 van de provinciale Omgevingsverordening moet een ontwikkeling voldoen aan de eis om bestaande gebouwen mee te wegen in een zorgvuldige afweging. Hiervan is geen sprake;
- 5) Gelet op de toegestane bouwhoogte direct gelegen aan bestaande bebouwing is de kans op inkijk in omliggende woningen aanmerkelijk, hetgeen de privacy aantast, waardoor er sprake is van een vermindering van het woongenot;
- 6) Er is eveneens sprake van een belemmering in uitzicht, zeker wanneer je dit vergelijkt met de mogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan;
- 7) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 8) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 9) In het bestemmingsplan wordt een verkeerde conclusie getrokken. De Churchillweg is immers geen doorgaande weg waarlangs de Campus te bereiken is. Dat betekent dat autoverkeer wel degelijk gebruik zal maken van de ventweg Ritzema Bosweg / Delpad als ontsluitingsroute. Dit betekent een sterke toename van verkeer in de woonwijk;
- 10) De ventweg Ritzema Bosweg / Delpad is niet ingericht op een intensiever gebruik dat zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie:

- a. er is op de ventweg weinig ruimte voor fietsers en auto's om elkaar te passeren;
 - b. het weggedeelte langs het trottoir wordt gebruikt om auto's te parkeren;
 - c. de verkeerssituatie rondom het perceel is niet overzichtelijk vanwege de bocht in de weg en de positionering van de parkeerplaatsen;
- 11) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
 - 12) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indien er is oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdruk op het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indien er is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen;
 - 13) In het plan is niets opgenomen over planschade. Het lijkt indiener logisch om hier wel iets over te vermelden, gelet op de te verwachten waardedaling van de woning die indiener gaat ondervinden wanneer dit plan doorgang vindt;
 - 14) Om het perceel Churchillweg 2 staan veel oude, mogelijk kwetsbare gebouwen. Zowel de bouwwerkzaamheden als de aanwezigheid van een groot pand zijn een bedreiging voor de fundering en de staat van de gebouwen om het perceel heen.

Gemeentelijke reactie

- 1) In tegenstelling tot hetgeen indiener aangeeft is in het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het is overigens wel een juiste constatering dat het ontwerpbestemmingsplan uitgaat van hogere maximaal toegestane bouwhoogtes.
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plasticiteit die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief oordeel is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. In het belang van de indiener van

de zienswijze is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 3) Zoals onder de punten 1 en 2 van deze zienswijze reeds is aangegeven zijn wij van mening dat er sprake is van een passende stedenbouwkundige invulling van de locatie Churchillweg 2 (Kirpestein).
- 4) Indiener verwijst naar de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking die in de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland is beschreven, maar niet in de Omgevingsverordening is opgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening is de landelijke Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Dit betekent dat ieder bestemmingsplan een onderbouwing moet bevatten van de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huysvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuysvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.

- 5) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan. Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu

nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond.

Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

- 6) Onder punt 5 van deze zienswijze is uitgebreid ingegaan op het verlies aan privacy. Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd, waarmee het uitzicht op het kruispunt kan worden ontnomen.
- 7) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 8) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafscherming met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterras) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.
- 9) Het is, anders dan in de zienswijze wordt verondersteld, niet juist dat de campus van de Wageningen University & Research niet bereikbaar zou zijn via de Churchillweg. De meest logische autoroute tussen de locatie Kirpestein en de Campus van de Wageningen UR loopt immers via de Churchillweg – Geertjesweg – Diedenweg – Mansholtlaan. Wij hebben dan ook begrip voor de vrees van indiener dat de ontwikkeling zou leiden tot een forse toename van verkeer in de woonwijk.

In de huidige situatie is het Delpad een parallelweg van de Ritzema Bosweg. Ter plaatse geldt een maximum snelheid van 30 km per uur, zoals in de achterliggende woonwijk geldt. Voor het Delpad is eenrichtingsverkeer ingesteld van oost naar west, oftewel de berg af richting de Churchillweg. Het huidige verkeer dat over het Delpad rijdt, is verkeer ten behoeve van de woningen of de parkeerplaats van de Expert. Ook de laad/loslocatie van de Expert is achter de winkel gelegen. Om deze locatie te bereiken, moet de bevoorraden achteruit rijden vanaf de Churchillweg.

Het plangebied wordt in de toekomst ontsloten via het Delpad en de Churchillweg. Dit betekent een wijziging, omdat er nu ook vanaf de Churchillweg verkeer richting het Delpad kan. Daarom wordt, in combinatie met de ontwikkeling van de locatie een gedeelte van het Delpad, namelijk tussen de Churchillweg en de toegang tot de parkeerlocatie voor Kirpestein, twee richtingen verkeer. De rest van het Delpad blijft echter eenrichtingsverkeer. Dit betekent dat er sprake is van een wijziging van situatie.

Op basis van CROW-publicatie 317 is de verkeersgeneratie voor Kirpestein bepaald. In deze publicatie zijn namelijk kencijfers voor 'kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig' opgenomen. Voor

alle deelgebieden in de stad geldt een verkeersgeneratie van 0,8 – 1,2 ritten per kamer. Uitgegaan is van het worst-case scenario, waarbij je uitkomt op 154 ritten voor de ontwikkeling per dag. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de totale hoeveelheid verkeer op het Delpad daarmee neerkomt op 300 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent een toename van 35% aan autoverkeer in een etmaal. Binnen de verkeerswereld is de spitsperiode de maatgevende periode, aangezien dat de drukste periode is van een etmaal. De vuistregel voor het bepalen van de hoeveelheid verkeer in de spitsperiode luidt dat het spitsuur 10% van de etmaalwaarde is. In deze specifieke situatie komt dat neer op 30 motorvoertuigbewegingen in een spitsuur, dat betekent gemiddeld 1 auto per 2 minuten.

- 10) Dat de ontwikkeling van het woongebouw automatisch zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie is geen juiste conclusie. Op de ventweg blijft immers grotendeels éénrichtingsverkeer, met uitzondering van het gedeelte tussen de Churchillweg en de parkeerplaats ten behoeve van de studentenhuisvesting. De verkeersveiligheid wordt binnen de verkeerswereld vastgesteld aan de hand van de oversteekbaarheid voor voetgangers. Binnen een 30 km-zone is er sprake van een veilige verkeerssituatie bij verkeersbewegingen tot 200 motorvoertuigbewegingen per uur. Aangezien het hier gaat om 30 motorvoertuigbewegingen per uur is er sprake van een goede oversteekbaarheid voor de voetganger en dus een verkeersveilige situatie.

Daarnaast sluit het Delpad op de Churchillweg aan met een uitritconstructie, waarbij aan al het kruisende verkeer voorrang moet worden verleend. Aan de overzijde van de Churchillweg is een klein winkelcentrum met supermarkt gevestigd. Het kruispunt van de Stadsbrink met de Churchillweg is voorzien van een kruispuntplateau en middengeleiders.

Wij erkennen dat er sprake is van een smalle weg. Daarom geldt ook aan weerszijden van het Delpad tussen de Churchillweg en Delpad nummer 3 een parkeerverbod. De ontwikkeling van een woongebouw voor studenten doet hieraan niets af. Hoewel het uitrijden van inritten bij de woningen een aandachtspunt is, zijn wij van mening dat er sprake is van een verkeersveilige situatie, gelet op de geringe hoeveelheid verkeer op het Delpad.

- 11) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuisvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuisvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huisvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuisvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225

eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.

- 12) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
- 13) Het is een onjuiste constatering dat in het bestemmingsplan niets is opgenomen over planschade. In hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid is opgenomen dat wij met de initiatiefnemer een overeenkomst hebben gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over planschade. Opgenomen is namelijk dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het is wel een terechte constatering dat er geen uitspraken gedaan zijn over waardedaling van specifieke panden. Indien indiener van mening is dat er ten gevolge van het bestemmingsplan sprake is van een waardedaling van zijn/haar woning, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade volgens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.
- 14) Bij ontwikkelingen zoals in onderhavig bestemmingsplan wordt voorgesteld, is het zeer gebruikelijk om voorafgaand aan de bouw een opname van de staat van de omliggende panden wordt gedaan. Ook hier zal initiatiefnemer een vooropname / nulmeting uitvoeren voordat de bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het uitvoeren van een bouwkundige vooropname zal als vergunningvoorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning om aan de belangen van indiener tegemoet te komen.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018";

- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 43 (nummer 18.0026479, ontvangen 17 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, molenbiotoop, fietsenstalling, aantal studenten

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massiever ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan is bedoeld voor een groot studentencomplex. Onduidelijk is wat er gaat gebeuren wanneer het aantal studenten afneemt;
- 3) Bij het studentencomplex worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op deze zeer beperkte parkeerruimte zijn alternatieve bestemmingen voor het pand zeer beperkt of niet aanwezig, in het geval dat er minder studenten zijn. Omdat er nu gerekend wordt met de laagst mogelijke parkeernorm, vreest indiener voor parkeerproblemen en is indiener van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 4) Hoewel er afspraken zijn gemaakt met de molenaar, wordt de molenbiotoop alsnog overschreden door het toestaan van een balkonbalustrade van 1,2 meter hoog. Dit betekent dat de maximaal toegestane hoogte van 14 meter (ten behoeve van de molenbiotoop) met 2,2 dan wel 8,2 meter overschreden;
- 5) In het ontwerpbestemmingsplan wordt parkeerbehoefte van bezoekers en bewoners bij elkaar opgeteld, wat leidt tot 21 parkeerplaatsen. Indiener stelt dat er een maximale auto-parkeerbehoefte is van 13 plekken;
- 6) In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor fietsen uitwisselbaar zijn tussen bezoekers en bewoners. Deze "aftrek" van 26 fietsparkeerplaatsen is niet onderbouwd vanuit de parkeernota. Daar waar voor de autoparkeerplaatsen een bijtelling geldt voor bezoekers, zou deze lijn ook moeten gelden voor fietsen. Gezien de zeer beperkte ruimte rondom het gebouw voorziet indiener ernstige hinder door wild parkeren van fietsen;
- 7) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de

hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere platiek die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.

- 2) Het is een terechte constatering dat het bestemmingsplan uitgaat van het realiseren van een groot studentencomplex. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuysvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuysvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 3) Zoals uit de reactie op onderdeel 2 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuysvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huysvesting van studenten, dan zal moeten worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.

- 4) Het is een juiste constatering dat onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om een terrasafschieding met een hoogte van 1,2 meter te realiseren. Hiermee wordt de molenbiotoop met een hoogte van 1,2 meter overschreden. Om aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop te voldoen, worden de bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om de maximaal toegestane bouwhoogte te overschrijden, uit het bestemmingsplan verwijderd. Het gaat hierbij om de artikelen 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte). Met deze aanpassingen en het uitvoeren van compenserende maatregelen aan de molen zelf wordt aan de regels met betrekking tot de molenbiotoop voldaan.
- 5) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.
- 6) Bij het bepalen van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen uit de "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" gebruikt. Op basis van de richtlijnen uit de CROW publicatie 317 zijn in deze nota aanwezigheidspercentages opgenomen, omdat uit onderzoek blijkt dat de parkeervraag over verschillende tijdstippen van de dag en/of week fluctueert. De maatgevende tijdstippen zijn de werkdag nacht en de zaterdagavond. Aan de hand van deze aanwezigheidspercentages is berekend dat er 166,4 stallingsplekken moeten worden gerealiseerd voor de bewoners. Daarnaast is er een behoefte van 25,6 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om aan deze fietsparkeerbehoefte te voldoen. Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag wordt expliciet aan de fietsparkeereis getoetst. Het doel van deze toets is het voorkomen van wild geparkeerde fietsen in de openbare ruimte. Dit doel wordt mede bereikt doordat verhuurder met een huismeester werkt, die de bewoners / bezoekers zal aanspreken op ongewenst gedrag.
- 7) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuisvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuisvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huisvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuisvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en

aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties), artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterrassen) en artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018".

Zienswijze 44 (nummer 18.0026508, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Hoogte bebouwing, uitzicht, inblik, vooroverlegreactie provincie, parkeerplaatsen, geluidsbelasting

Samenvatting

- 1) In het vigerende bestemmingsplan is een maximale hoogte van 18 meter opgenomen. In het nieuwe plan wordt voorgesteld om dit op te trekken naar 21 meter. Enerzijds door de torenflat aan de Churchillweg en anderzijds door de bouw van de woningen hoek Ritzema Bosweg – Otto van Gelreweg voelt indiener zich ingebouwd tussen massieve blokken. Indiener pleit er dan ook voor om de maximale hoogte vast te stellen op 18 meter;
- 2) Juist het woonkamergedeelte van indiener is voor een groot deel voorzien van ramen. Een nieuwbouw van 7 woonlagen is een enorm blok waar indiener tegenaan gaat kijken, temeer omdat het ook in de breedte gezien een fors blok wordt;
- 3) Indiener voorziet veel inblik en vraagt dan ook of er maatregelen genomen kunnen worden om inblik zoveel mogelijk te beperken;
- 4) In de vooroverlegreactie van de provincie Gelderland wordt een aanbeveling gedaan om het gebouw toekomstbestendig te maken door nu al rekening te houden met bijvoorbeeld voldoende parkeergelegenheid. Met deze opmerking is niets gedaan;
- 5) In het plan wordt melding gemaakt van een groei van studenten tot 2020, maar dat is een beperkte visie. Gebouwen gaan over het algemeen wel 40-50 jaar mee en op termijn kan helemaal niets gezegd worden over studentenaantallen. Indiener is dan ook van mening dat het goed zou zijn om alvast rekening te houden met diverse factoren indien de geplande studenteneenheden ooit aan de reguliere woningvoorraad zouden worden toegevoegd;

- 6) Momenteel zijn er 19 parkeerplaatsen voorzien, hetgeen volgens de richtlijn voldoende is voor studentenhuisvesting. Indien het gewone woningbouw zou betreffen, is dit echter ruim onvoldoende en kan niet aan de geldende richtlijnen worden voldaan;
- 7) De locatie leent zich uitstekend voor niet alleen studentenhuisvesting, maar ook gezins- en ouderenhuisvesting. In het licht van de komende vergrijzing is het logisch om ook hierop in te spelen, door bijvoorbeeld rekening te houden met een lift;
- 8) Wageningen kampt met een groeiend tekort aan parkeerplaatsen, zodat het naar mening van indiener een goed idee zou zijn om het gebouw te onderkelderen en die garage in eerste instantie in te zetten als openbare parkeergarage. Hiermee kijk je wel naar de toekomst, waarbij ook rekening gehouden wordt met een mogelijk andere doelgroep en dus ander gebruik van de woningen wanneer studentenhuisvesting niet meer aan de orde is;
- 9) De uitkomst van de geluidsmetingen zouden voor indiener van deze zienswijze aanleiding zijn om een second opinion uit te voeren naar de geluidsbelasting. Reden hiervoor is dat de belasting exact uitkomt op de maximale geluidsbelasting en het allemaal maar net past. Indiener is dan ook van mening dat de algemene indruk bestaat dat naar deze grenswaarde is toegerekend.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere platiek die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.
- 2) Het is geldende jurisprudentie dat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht bestaat. Nederland is immers zo klein en dichtbebouwd dat iedereen er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden of bestaande bebouwing worden vervangen, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan

stond.

Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd.

- 3) Bij nieuwe ontwikkelingen kan er sprake zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde kom brengen immers met zich mee dat er altijd enige mate kan zijn van aantasting van de privacy. Ook kan niet volledig worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het gegeven dat het woongebouw in de bebouwde kom komt te staan. Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Overigens moet worden opgemerkt dat op basis van het geldende bestemmingsplan ook een gebouw kan worden gerealiseerd.
- 4) Het is een terechte veronderstelling dat de provincie Gelderland heeft aangegeven om het gebouw toekomstbestendig te maken. Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuisvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuisvesting. Daarnaast heeft Idealis aangegeven dat deze locatie aan de kernvoorraad wordt toegevoegd. Dit betekent dat het gaat om een permanente studenteneenheid die uitsluitend verhuurd kunnen worden aan studenten of PhD-ers en niet geschikt zijn voor verhuur of verkoop aan andere doelgroepen. Verschillende aspecten spelen daarbij een rol, namelijk de locatie of de fysieke aard van het gebouw. Indien de situatie zich voordoet dat het noodzakelijk wordt om studenteneenheden uit de markt te halen (bijvoorbeeld omdat het aantal studenten fors terugloopt), dan zullen de complexen uit de kernvoorraad als laatste uit de markt worden gehaald. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om te verwachten dat de locatie voor een andere functie gebruikt gaat worden.
- 5) Zoals uit de reactie op onderdeel 4 van deze zienswijze blijkt, is het niet de verwachting dat op de lange termijn minder vraag is naar studentenhuisvesting. Daarnaast zal de nieuwbouw tot de kernvoorraad van Idealis gaan behoren. Mocht uiteindelijk toch blijken dat er geen behoefte is aan de huisvesting van studenten, dan zal moeten worden onderzocht wat er op dat moment mogelijk is. Wanneer er sprake is van een functiewijziging moet getoetst worden aan het op dat moment geldende beleid inzake parkeren.
- 6) Zie voor een inhoudelijke reactie punt 4 en 5 van deze zienswijze.
- 7) Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om een woongebouw voor studentenhuisvesting mogelijk te maken. Zoals beschreven in dit bestemmingsplan, en onder punt 3 van deze zienswijze is

hier behoefte aan. Wij realiseren ons dat er ook behoefte is aan woningen voor andere doelgroepen. Daarom starten wij binnenkort met een woningmarktstrategie. Met deze woningmarktstrategie kunnen wij een goede afweging maken bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de verschillende doelgroepen.

- 8) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeer ruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.
- 9) Allereerst merken wij op dat door indiener geen rapport is overlegd op basis waarvan blijkt dat het uitgevoerde onderzoek niet voldoet. Het akoestisch onderzoek is door een gerenommeerd bureau opgesteld. Wij hebben geen aanleiding om te twifelen aan de uitkomst van het onderzoek en zijn dan ook van mening dat het uitvoeren van een second opinion geen toegevoegde waarde heeft.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1.

Zienswijze 45 (nummer 18.0028836, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerskaatsing verkeersgeluid, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning

Samenvatting

- 1) Het overlopen van de hoogbouw op de stadsbrink naar de laagbouw in de wijken daaromheen past niet in het landschap. Het nieuwe plan lijkt volledig op zichzelf te staan, aangezien er geen aansluiting is met de wijk aan de oost-, zuid-, west- en noordkant. Indiener is dan ook van mening dat er sprake is van een niet samenhangende, massieve en buitenproportioneel hoge bebouwing op een zichtbare en prominente plaats in Wageningen en geeft hiervoor de volgende argumenten:
 - a. in het huidige bestemmingsplan is opgenomen dat een klein deel van de bebouwing maximaal 18 meter hoog mag zijn, het overige deel van de bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn. In het nieuwe plan wordt de maximaal toegestane hoogte verhoogd naar 21 meter;
 - b. de maximale hoogte van 21 meter geldt in het nieuwe plan voor een veel groter deel van de bebouwing dan nu mogelijk is. Dit zorgt voor een veel massievere ogende bebouwing dan volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk is;
 - c. het resterende deel van de driehoek aan bebouwing mag maximaal 15 meter hoog worden. Ook dit betekent een fiks hogere bebouwing dan de rest van de omgeving;
- 2) Indiener maakt zich ernstige zorgen over geluidsoverlast van groepen studenten vanaf de balkons en/of terrassen die mogelijk zijn conform het ontwerpbestemmingsplan;
- 3) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een uitgevoerd akoestisch onderzoek. Dit onderzoek ontbreekt echter in de bijlagen. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over de weerskaatsing van verkeersgeluid van de Ritzema Bosweg richting woning indiener;

- 4) Er is in het hele plan geen enkele argumentatie te vinden waarom er huisvesting voor 128 studenten moet komen. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook onvoldoende gemotiveerd;
- 5) Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 83 van de Wet Geluidhinder een hogere waarde toe te kennen aan de ontwikkeling van het woongebouw. Indien er is het oneens met de hogere waarde omdat het uitgevoerde akoestisch onderzoek alleen gericht is op de nieuwbouw die binnen het perceel Churchillweg 2 gaat plaatsvinden. Uit niets blijkt wat de invallende geluidsbelasting wordt op de gevels van bestaande bebouwing. Het nieuwe plan heeft namelijk een groot effect op de akoestiek in de omgeving. Niet alleen vanwege de verkeersdruk op het pand, maar ook in verband met de 128 studenten die in de buitenruimte verblijven. Indien er is dan ook van mening dat onderzocht moet worden of de wijk geen extra geluidsbelasting op de gevels gaat ontvangen;
- 6) In het plan is niets opgenomen over planschade. Het lijkt indiener logisch om hier wel iets over te vermelden, gelet op de te verwachten waardedaling van de woning die indiener gaat ondervinden wanneer dit plan doorgang vindt.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het bestemmingsplan "Wageningen, 2^e herziening" is inderdaad een bouwvlak opgenomen waarbinnen parallel aan de Churchillweg een rechthoekig volume tot maximaal 18 meter hoogte mag worden gerealiseerd. Aangrenzend mag bebouwing met een driehoekige vorm tot 4 meter hoogte worden gerealiseerd. Een afwijkingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, dus ook de hoogte, van 10% is eveneens opgenomen, zodat ter plekke gebouwen van 19,8 meter en 4,4 meter kunnen worden opgericht. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere platiek die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief op is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.
- 2) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het

gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.

- 3) Ten behoeve van de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de maximale gevelbelasting. Anders dan indiener stelt, heeft dit onderzoek zowel op papier als digitaal ter inzage gelegen, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
- 4) Wageningen UR, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studie jaren. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen. Uit de monitor 2018 blijkt dat op basis van de meest recente studentenprognose de verwachting is dat de vraag tussen 2018 en 2023 een toename kent van 2.650 studenten. Omdat prognoses van het aantal studenten en van de vraag naar studentenhuisvesting onzeker zijn naarmate de berekeningen een langere termijn bestrijken, is er voor gekozen om vijf jaar aan te houden. Uit de afgelopen periode is echter gebleken dat de prognoses nog te voorzichtig zijn opgesteld, zodat er een groeiende behoefte is aan studentenhuisvesting. In paragraaf 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat uit de "Monitor vraag en aanbod studentenhuisvesting Wageningen / Ede" uit 2015 blijkt dat er een toename wordt voorzien van 2.500 studenten in de periode 2015 – 2020 en dat hiermee ook sprake is van een toename in de huisvestingsvraag van studenten in deze periode. Daarnaast blijkt uit de "Monitor" van 2017 van de gemeente Wageningen dat er naar verwachting vanaf het studiejaar 2018/2019 toenemende tekorten ontstaan. Dit wordt bevestigd in de meest recente "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen" uit 2018. Door de verwachte groei van het aantal studenten zal de vraag naar studentenhuisvesting de komende jaren sterk toenemen. De verwachte toename van de vraag betreft circa 525 eenheden in het studiejaar 2018/2019, oplopend tot 1.800 eenheden in studiejaar 2020/2021 en 2.650 eenheden in studiejaar 2022/2023. Als alle nu bekende plannen tijdig gerealiseerd worden, zal in het studiejaar 2018/2019 mogelijk sprake zijn van een evenwicht in vraag en aanbod. Evenwicht betekent dat de laatste eerstejaars uiterlijk 1 mei van het eerste studiejaar een kamer heeft. In het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. Daarbij wordt uitgegaan van oplevering van Kortenoord in maart/april 2020. Mocht die termijn echter niet gehaald worden, dan komen deze eenheden pas beschikbaar voor het studiejaar 2020/2021. In dat geval zal het tekort in 2019/2020 verder toenemen van circa 225 eenheden naar 525 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden. Met de gegevens uit deze "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen" is de behoefte aan een woongebouw met 128 studentenkamers aangetoond. Paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) van de toelichting van het bestemmingsplan zal op basis van de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuisvesting Wageningen 2018" worden aangevuld.

- 5) Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet geluidhinder wordt onderzocht of er een goed woon- en leefklimaat ontstaat voor de gebruikers van een geluidgevoelige object, zoals een woning. Wanneer een woning wordt gerealiseerd binnen de wettelijke geluidzone van een weg, wordt de geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeer berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder schrijft niet voor dat het onderzoek zich moet richten op bestaande woningen in de omgeving van het plangebied. Om inzicht te krijgen op het effect van weerkaatsing van geluid via het nieuwe gebouw op omliggende woningen, is een reflectieonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gezien de stedelijke situatie met een hoge geluidsbelasting die veroorzaakt wordt door meerdere wegen, het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen niet verslechtert door de nieuwe invulling van de locatie. Het onderzoek is als bijlage bij deze nota toegevoegd en zal ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.
- 6) Het is een onjuiste constatering dat in het bestemmingsplan niets is opgenomen over planschade. In hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid is opgenomen dat wij met de initiatiefnemer een overeenkomst hebben gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over planschade. Opgenomen is namelijk dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het is wel een terechte constatering dat er geen uitspraken gedaan zijn over waardedaling van specifieke panden. Indien indiener van mening is dat er ten gevolge van het bestemmingsplan sprake is van een waardedaling van zijn/haar woning, kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade volgens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1;
- paragraaf 4.1.2 (toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid) wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018";
- paragraaf 5.1 (geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018 dat eveneens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Zienswijze 46 (nummer 18.0026509, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, geluidsoverlast weerkaatsing verkeersgeluid, schending privacy/persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 6. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 6.

Zienswijze 47 (nummer 18.0026381, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy /persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning, voor-schouw

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 48 (nummer 18.0026382, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy /persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning, voor-schouw

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 49 (nummer 18.0026383, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy /persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning, voor-schouw

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 50 (nummer 18.0026384, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy /persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning, voor-schouw

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 51 (nummer 18.0026385, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy /persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning, voor-schouw

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 52 (nummer 18.0026386, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy /persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning, voor-schouw

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 53 (nummer 18.0026387, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: *Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning, voor-schouw*

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 54 (nummer 18.0026388, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: *Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning, voor-schouw*

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 55 (nummer 18.0026389, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: *Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning, voor-schouw*

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 56 (nummer 18.0026390, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: *Landschappelijke inpassing, toekomstbestendigheid, geluidshinder balkons en terrassen, schending privacy / persoonlijke leefruimte, inval zonlicht / daglicht, verlies van uitzicht, molenbiotoop, verkeersoverlast, fietsenstalling, aantal studenten, hogere grenswaarde geluid / akoestisch onderzoek omliggende gevels, waardedaling woning, voor-schouw*

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 9. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 9.

Zienswijze 57 (nummer 18.0026436, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: *Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning*

Samenvatting

- 1) Indiener van deze zienswijze is van mening dat de bewoners van Wageningen de dupe worden van het paniekvoetbal van de gemeente, die zich gedwongen ziet om snel een bouwproject erdoor te drukken dat ook nog eens financiële schade zou moeten beperken;
- 2) Het rechtstreeks contact met de omliggende buurten ontbreekt;
- 3) Er is sprake van een enorme studentenflat. Indiener is van mening dat voor een dergelijke massale vorm van studentenhuysvesting de campus van de WUR een logischer locatie zou zijn;

- 4) Hoewel de naastliggende ABN-toren een vergelijkbare hoogte heeft, is deze veel smaller en minder massief dan het voorliggende plan. Het is dan ook de vraag of deze invulling het lelijke "Gat van Kirpestein" verbetert. Indiener is van mening dat het gebouw aan de andere hoek van de Stadsbrink (hoek Lawickse Allee – Rooseveltweg) een betere inpassing zou zijn, aangezien daarbij wel rekening is gehouden met hoogte en uiterlijk van de omringende bebouwing;
- 5) Het nu ontworpen gebouw heeft waarschijnlijk invloed op de molenbiotoop van molen De Vlijt. Onduidelijk is of de aangeboden noodgrepen werken en of die niet het karakter van de molenbuurt sterk aantasten;
- 6) Studenten hebben veelal een auto en hoogstwaarschijnlijk veel meer dan het kleine aantal van 19 plaatsen waar nu rekening mee wordt gehouden. Indiener vreest dan ook parkeeroverlast, omdat er nu ook al sprake is van het parkeren van auto's voor de woningen;
- 7) Indiener vreest voor geluidsoverlast vanaf de balkons en dakterrassen, mede gelet op het grote aantal studenten;
- 8) Indiener is van mening dat de buurt niet berekend is op extra woon- en verkeersbelasting van 128 mensen op een klein oppervlak;
- 9) Indiener verwacht dat door deze ontwikkeling de woningen in de omgeving in waarde zullen dalen. De gemeente zal daar ook voor aansprakelijk gesteld worden.

Gemeentelijke reactie

- 1) De locatie Churchillweg 2, Kirpestein, is al jaren een terrein voor herontwikkeling. In de gemeentelijke structuurvisie, waarin de ruimtelijke ambities van de gemeente worden beschreven, is opgenomen dat er een stijgende lijn is in het aantal studenten in Wageningen. Dat betekent dat er behoefte is aan studentenhuisvesting. Wij hebben dan ook in onze structuurvisie opgenomen dat er ingespeeld moet worden op actuele ontwikkelingen in de vraag naar studentenhuisvesting. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een ontwikkeling die niet passend is binnen dit geldende bestemmingsplan. Omdat wij moeten reageren op een ingekomen verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan, is onderzocht of betreffende ontwikkeling een passende ontwikkeling is op deze locatie. Daarbij wordt onder andere getoetst of de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is. Dit wordt bij de gemeente Wageningen onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gedaan. Op basis van een ingediende stedenbouwkundige studie heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangegeven dat de ontwikkeling passend gevonden wordt op de locatie Churchillweg 2. De actuele stedenbouwkundige studie, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is in oktober 2018 aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd, waarbij aanbevolen is om de richting uit het eerdere plan te volgen, door te kiezen voor een heldere plasticiteit die te maken heeft met het karakter van de omgeving. Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast aan de stedenbouwkundige visie waar in 2015 een positief oordeel is gegeven. Hierbij volgt de opbouw van het volume de hiërarchie van de wegen Delpad, Ritzema Bosweg en Churchillweg. De Ritzema Bosweg wordt begeleid door een duidelijke gevel die ten opzichte van de rooilijn niet verspringt. Het volume bouwt zich evenwijdig aan de Ritzema Bosweg in hoogte op, waardoor deze met zijn meest lage (en smalle) gevel aansluit op de woningen aan het Delpad en met een hoogteaccent reageert op het kruispunt van de Ritzema Bosweg, Churchillweg en Bevrijdingsstraat. De aansluiting met het Delpad wordt verder verzacht door een set-back van de bovenste bouwlagen ten opzichte van de rooilijn. Hiermee wordt deze gevel ondergeschikt aan de gevel aan de Ritzema Bosweg, waardoor het volume geen sterke splitsing vormt tussen de Ritzema Bosweg en het Delpad. Deze aanpassingen worden op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is ter hoogte van het adres Delpad 1 sprake van een aanpassing van het bouwvlak en de maximaal toegestane hoogte. Dit houdt in dat het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1 doorloopt en waarbij een deel een maximale bouwhoogte krijgt van 7 meter, zijnde twee bouwlagen.
- 2) Zoals onder punt 1 van deze zienswijze is opgenomen, is de stedenbouwkundige studie voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

- 3) De gemeenteraad heeft op 13 januari 2014 besloten om verschillende locaties als voorkeurslocatie voor studentenhuisvesting aan te wijzen. De locatie Kirpestein is daar een van. Vervolgens heeft het college op 7 juli 2015 uitgesproken om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van studentenhuisvesting op de locatie Kirpestein, via het herzien van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is daar een gevolg van. In 2017 is opnieuw gekeken naar de voorkeurslocaties voor studentenhuisvesting. Hierbij is uitgesproken dat de concentratie van studentenhuisvesting in het binnenstedelijk gebied en aan de KennisAs verder mag worden geïntensiveerd.
- 4) Zoals onder punt 1 van deze zienswijze is opgenomen, is de stedenbouwkundige studie voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze heeft geoordeeld dat er sprake is van een passende stedenbouwkundige invulling.
- 5) Uit de zienswijze blijkt dat het indiener niet geheel duidelijk is op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de molenbiotoop van windkorenmolens De Vliet. In de plantoelichting is aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de molenbiotoop van windkorenmolens De Vliet. Hieraan ligt een onderzoek van molendeskundigen van Peutz ten grondslag. In de planregels zijn op basis van dit onderzoek en de Omgevingsverordening Gelderland regels opgenomen ter bescherming van de molenbiotoop van windkorenmolens De Vliet. De provincie Gelderland heeft aangegeven dat wij het provinciaal beleid op juiste wijze hebben verwerkt in het bestemmingsplan. Ook heeft de ontwikkelaar financiële middelen ter beschikking gesteld aan de molenaar om de windvang van de molen te verbeteren.
- 6) In de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" is opgenomen dat een ontwikkelaar/initiatiefnemer verplicht is om de benodigde parkeer ruimte op eigen terrein te realiseren. Daarnaast zijn in de gemeentelijke "Nota Parkeernormen Wageningen 2015" normen opgenomen op basis waarvan de parkeerbehoefte kan worden berekend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte van de kengetallen van de meest recente publicatie van het CROW (publicatie 317). Uit de berekening blijkt dat er een parkeerbehoefte ontstaat van 19 parkeerplaatsen. Bij het woongebouw worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota.
- 7) Anders dan indiener stelt, zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheden voor het realiseren van balkons opgenomen. In artikel 4.2.1 sub d van de regels van het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om een dakterras te realiseren. Deze bepaling is ten onrechte in het bestemmingsplan gekomen. Artikel 4.2.1 sub d van de regels zal dan ook uit de regels worden verwijderd. Mogelijk wordt een buitenruimte in de vorm van een atrium aan de binnenzijde van het gebouw gerealiseerd. Stemgeluid en daarmee mogelijke geluidsoverlast vanwege studenten op balkons of een gemeenschappelijk terras aan de buitenzijde van het gebouw vindt daarom niet plaats.
- 8) In het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd en aangetoond dat met het realiseren van een woongebouw voor studentenhuisvesting voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening, zonder daarbij het woon- en leefklimaat van omwonenden onevenredig aan te tasten. Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van belanghebbenden. Mocht indiener desondanks van mening zijn dat hij door het bestemmingsplan in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, dan kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk beroep op tegemoetkoming in planschade kan pas worden gedaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- 9) Zoals onder punt 8 van deze zienswijze is opgenomen is het mogelijk om op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.

Conclusie

Om aan indiener van deze zienswijze tegemoet te komen, stellen wij voor om de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren:

- aanpassing van de stedenbouwkundige massa waarbij er differentiatie wordt aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn, zoals opgenomen op bijgevoegde verbeelding van het bestemmingsplan;
- aanpassing van het bouwvlak tot 2 meter vóór de woning Delpad 1;
- aanpassing van de maximale bouwhoogte tot 7 meter ter plaatse van de woning Delpad 1.

Zienswijze 58 (nummer 18.0028883, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 59 (nummer 18.0026438, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 60 (nummer 18.0026437, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 61 (nummer 18.0026439, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 62 (nummer 18.0026440, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 63 (nummer 18.0026372, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 64 (nummer 18.0026441, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 65 (nummer 18.0026442, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 66 (nummer 18.0026443, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 67 (nummer 18.0026444, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 68 (nummer 18.0026445, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 69 (nummer 18.0026446, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 70 (nummer 18.0026447, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 71 (nummer 18.0026448, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 72 (nummer 18.0026449, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 73 (nummer 18.0026450, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 74 (nummer 18.0026435, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 75 (nummer 18.0026434, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

Zienswijze 76 (nummer 18.0026433, ontvangen 18 juli 2018)

Betreft: Paniekvoetbal gemeente, contact omliggende buurten, massaliteit, molenbiotoop, parkeerplaatsen, aantal studenten / geluidsoverlast van balkons en dakterrassen, extra woon- en verkeersbelasting, waardedaling woning

Deze zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan zienswijze 57. Voor een inhoudelijke reactie op de zienswijze wordt dan ook verwezen naar zienswijze 57.

3. Conclusie en samenvatting aangebrachte wijzigingen

3.1 Conclusie

Wij hebben de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van de indieners van de zienswijzen afgewogen. Met inachtneming van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan op enkele punten aangepast, zie hiervoor het overzicht onder paragraaf 3.2 van deze nota. Met deze aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn wij van mening dat er sprake is van een passende invulling van het perceel en dat de ontwikkeling geen onevenredige aantasting betekent op het woon- en leefklimaat. Er kan daarom niet geconcludeerd worden dat de belangen van de indieners van zienswijzen dermate geschonden worden door verwezenlijking van het plan dat de ontwikkeling geen doorgang kan krijgen.

3.2 Samenvatting aangebrachte wijzigingen

In deze paragraaf worden de wijzigingen genoemd die worden doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan, behalve de wijzigingen van ondergeschikte aard, zoals typefouten.

Aanleiding	Waar Regels	Wijziging
Zienswijzen 1 tot en met 6, 9 tot en met 16, 19 tot en met 27, 29, 32 tot en met 40, 42, 43 en 46 tot en met 76	artikel 4 – Wonen Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels	Artikel 4.2.1 sub b (afwijking van de bouwhoogte voor liftschachten, liftkokers en (ondergeschikte) dakopbouwen ten behoeve van technische ruimten en installaties) verwijderen uit de regels. Artikel 4.2.1 sub d (toestemming dakterras) verwijderen uit de regels. Artikel 8 sub e (algemene afwijkingsregel, waarmee afgeweken kan worden van de maximaal toegestane hoogte) verwijderen uit de regels.
Zienswijze 3	Artikel 7 – Algemene aanduidingsregels Artikel 7.1 – Vrijwaringszone – molenbiotoop	Dit artikel aanpassen aan de formulering zoals thans is opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan “Wageningen, 2 ^e herziening”.
Zienswijze 3	Artikel 4 – Wonen	Aan artikel 4 de volgende voorwaardelijke verplichting opnemen: “voordat kan worden gestart met de bouw van het woongebouw op de locatie Churchillweg 2, Kirpestein, moet de omgevingsvergunning voor het aanpassen van de wieken van de molen onherroepelijk zijn verleend.”
	Verbeelding	
Zienswijzen 1 tot en met 6, 9 tot en met 16, 19 tot en met 27, 29, 32 tot en met 40, 42, 43 en 46 tot en met 76.		De verbeelding wordt aangepast met de volgende punten: - Er wordt differentiatie aangebracht in hoogte ten opzichte van de rooilijn; - Het bouwvlak loopt tot maximaal 2 meter vóór de woning Delpad 1;

		- De maximale bouwhoogte ter plaatse van de woning Delpad 1 bedraagt 7 meter; - De maximale hoogte van de rooilijn tot aan de set-back van de verdiepingen bedraagt maximaal 9.5 meter.
	Toelichting	
Zienswijzen 1, 4 tot en met 38, 40, 41, 42 en 45 tot en met 76	Paragraaf 4.1.2 toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid	Deze paragraaf wordt aangevuld met de meest recente gegevens uit de "Monitor vraag & aanbod studentenhuysvesting Wageningen 2018".
Zienswijzen 1, 4 tot en met 7, 9 tot en met 16, 18 tot en met 33, 35 tot en met 40, 42, 44 tot en met 56	Paragraaf 5.1 geluid	Deze paragraaf wordt aangevuld met de resultaten uit het akoestisch onderzoek naar verschillende geluidsaspecten woongebouw Kirpestein d.d. november 2018. Daarnaast dit rapport als bijlage bij de toelichting voegen.
Zienswijzen 1, 2, 5, 9 tot en met 16, 27, 29 tot en met 36, 41, 46 tot en met 56.	Hoofdstuk 3 planbeschrijving	In dit hoofdstuk wordt een paragraaf toegevoegd over de bezonningsstudie. Daarnaast dit rapport als bijlage bij de toelichting voegen.