

Zienswijzennota

Bestemmingsplan “Wageningen 2^e herziening, Costerweg 65”

Februari 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen.....	3
1.2 Procedure bestemmingsplan “Wageningen 2e herziening, Costerweg 65”	4
2. zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.....	6
3. Conclusie en samenvatting aangebrachte wijzigingen	14
3.1 Conclusie	14
3.2 Samenvatting aangebrachte wijzigingen	14

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De locatie Costerweg 65 maakt deel uit van een transformatiegebied, waarbij vroegere bedrijvigheid plaats maakt voor voorzieningen, commerciële functies, zorg en wonen op een mooie plek naast de binnenstad. Verschillende percelen van het voormalige bedrijventerrein zijn inmiddels herontwikkeld. Zo zijn verpleeghuis Pieter Pauw, appartementen in de Lawickse Poort en Costerstaete, woningen aan de Mennonietenweg en een supermarkt met daarboven appartementen gerealiseerd. De locatie Costerweg 65 is één van de percelen waarvoor nog geen herontwikkeling is gerealiseerd. De bestaande bebouwing is inmiddels gesloopt.

Op het perceel Costerweg willen wij nieuwbouw ten behoeve van studentenhuysvesting realiseren. De nieuwbouw bestaat uit drie appartementengebouwen: één bouwmassa evenwijdig aan de Costerweg en twee haaks hierop staande, lagere bouwmassa's. Centraal op het perceel wordt voorzien in een half verdiepte fietsparkeerkelder met een groene inrichting op het dak. Aan de westkant van het perceel worden bovengrondse parkeerplaatsen voor auto's voorzien. In totaal voorziet het plan in maximaal 264 studentenwoningen.

Deze gewenste ontwikkeling is ruimtelijk en functioneel niet mogelijk op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, waarin het plangebied een maatschappelijke en een sportbestemming heeft. Herziening van dit bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt via de coördinatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening tevens een omgevingsvergunning voor het bouwen aangevraagd. Daarnaast is een besluit tot verlening van hogere waarden Wet geluidhinder noodzakelijk.

In het kader van de wettelijk voorgeschreven procedure hebben het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder van 6 juni tot en met 17 juli 2019 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend, zodat deze uit dien hoofde ontvankelijk zijn. In onderstaande tabel worden de ingekomen zienswijzen kort samengevat:

	Kenmerk	Onderwerp	Ingekomen
1.	18.0029704 en 19.0011763	Stedelijke wand doet afbreuk aan karakter Wageningen, hoogte en plaats van het hoogste gedeelte hoofdgebouw, vermindering uitzicht en daarmee samenhangend de waarde van de eigen woning	24 september 2018 en 3 juli 2019
2.	19.0021077	Aantasting van het woon- en leefklimaat, wijze van totstandkoming besluitvorming 2017, verkeerssituatie, zorg om overlast door plaatsen van fietsen en zwerfafval, waardedaling van de woning, hogere waarden Wet geluidhinder, geen integrale afweging plaatsgevonden, strijd met gemeentelijke structuurvisie, strijd met gemeentelijke Woonvisie, selectieve interpretatie van het overheidsbeleid, verleende omgevingsvergunning huisvesting 5 studenten Mennonietenweg 2, alternatief plan	2 juli 2019

3.	19.0905406	Aansluiten bij zienswijze 2, onduidelijkheid bij aankoop woning, vrees voor vermindering woongenot, waardedaling woning, strijd met het gemeentelijk beleid, plan voldoet niet aan de eisen die gesteld worden aan goede ruimtelijke ordening, vrees voor geluidsoverlast met name gericht op vleugels aan de achterzijde van het complex, alternatief plan	26 juni 2019
4.	19.09050917	Veiligheidseisen	10 juli 2019

Voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit van het vast te stellen bestemmingsplan. De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 een samenvatting van de ingekomen zienswijzen waarop puntsgewijs wordt gereageerd. Het feit dat de zienswijzen samengevat worden weergegeven, betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld. Daarnaast wordt per zienswijze aangegeven of de zienswijze geen, geheel of gedeeltelijk aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat ten slotte een overzicht van de wijzigingen die in het plan worden doorgevoerd, voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

1.2 Procedure bestemmingsplan “Wageningen 2e herziening, Costerweg 65”

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 14 juni 2018 gereageerd op dit bestemmingsplan. De opmerkingen die de provincie heeft gemaakt zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Zienswijzenprocedure

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben het ontwerpbestemmingsplan “Wageningen 2^e herziening, Costerweg 65” met de daarbij behorende bijlagen, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit toekennen hogere waarde Wet geluidhinder gedurende zes weken ter inzage gelegen. Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft er een publicatie gestaan in de Staatscourant en het Gemeentebled. Het bestemmingsplan heeft zowel digitaal, via de website www.ruimtelijkeplannen.nl als analoog ter inzage gelegen. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit toekennen hogere waarde Wet geluidhinder hebben eveneens gedurende zes weken analoog ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling eventuele zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad. Er zijn in totaal vier zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van ingekomen reacties hebben wij onderzoek verricht naar de effecten van het plan op de bezonning van omliggende woningen. In deze bezonningstudie zijn de twee maximale planologische situaties vergeleken, te weten de maximale invulling van het thans geldende bestemmingsplan “Wageningen, 2^e herziening” en de maximale invulling van het ontwerpbestemmingsplan “Wageningen 2^e herziening, Costerweg 65”. Uit deze bezonningsstudie is gebleken dat de effecten van de nieuwe ontwikkeling minimaal zijn. Daarnaast zijn de enkele negatieve effecten enkel in de ochtend waarneembaar. Dit omdat de zon naar het westen draait en hierdoor de schaduwval richting de Costerweg valt en geen van de omliggende percelen hier hinder van ontvangen. Voor de woningen aan de Mennonietenweg zijn de effecten slechts waarneembaar rond 9.00 uur en hebben in twee van de drie gevallen betrekking op locaties die fungeren als opslag/berging en/of parkeren. Voor het woon-zorgcomplex “Pieter Pauw” zijn er effecten waarneembaar op de hogere verdiepingen. Echter, ook deze effecten zijn enkel waarneembaar in de ochtend rond 9.00 uur. De bezonningstudie is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd en zal eveneens als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

In de aanmeldingsnotitie MER behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan is kort ingegaan op het aspect stikstof, waarbij is geconcludeerd dat er geen sprake is van een toename in

stikstofuitstoot. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hebben wij deze gegevens geactualiseerd. Ook dit rapport is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd. De resultaten hiervan zullen worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en uiteraard wordt het rapport ook als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Vaststelling van het bestemmingsplan

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over het al dan niet (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ingekomen zienswijzen meegewogen. Wanneer het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) wordt vastgesteld, kan door belanghebbenden hiertegen beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en het Gemeentebled. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage, opnieuw zowel digitaal als analoog.

Met het toepassen van de coördinatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening wordt gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan eveneens een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van het appartementencomplex. Daarnaast worden er hogere waarden Wet geluidhinder toegekend aan de locatie Costerweg 65.

2. zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan

Zienswijze 1 (nummers 18.0029704 en 19.0011763, ontvangen op 24 september 2018 en 3 juli 2019)

Betreft: Stedelijke wand doet afbreuk aan karakter Wageningen, hoogte en plaats van het hoogste gedeelte hoofdgebouw, vermindering uitzicht en daarmee samenhangend de waarde van de eigen woning

Samenvatting

- 1) De stedelijke wand die ontstaat doet afbreuk aan het karakter van Wageningen.
- 2) Indiener heeft bezwaar tegen de hoogte en de plaats van het hoogste deel van het gebouw. Wanneer dit 2,5 à 3 meter naar achteren wordt verplaatst, ontstaat er geen stedelijke wand. Daarnaast ontstaat er dan minder aantasting van het uitzicht. Tot slot wordt Pieter Pauw dan geen "achtergeschoven kindje". Met deze aanpassing vervallen slechts 3 appartementen in de laagbouw.
- 3) Indiener is van mening dat er sprake is van vermindering van uitzicht en vreest voor daarmee samenhangende waardevermindering van de woning.

Gemeentelijke reactie

- 1) De Costerweg kenmerkt zich onder andere door een hoog stedelijk milieu met stevige bebouwing. Zowel publieke voorzieningen als woongebouwen vormen de wanden van deze straat. De hoogtes variëren van 2 bouwlagen tot 9 bouwlagen. De volumes zijn steeds grootschalig. Door de gemeenteraad is in oktober 2017 een nota van uitgangspunten vastgesteld voor de locatie Costerweg 65. In deze uitgangspunten is opgenomen dat de bouwhoogte van de nieuwbouw niet hoger mag zijn dan Costerstaete. Deze uitgangspunten zijn nader uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan en het ontwerp-inrichtingsplan. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft ingestemd met deze plannen. Met de bouwmassa wordt qua hoogte en situering aangesloten op de naastgelegen bebouwing. Wij zijn dan ook van mening dat hiermee sprake is van een passende invulling van de locatie.
- 2) De ruime doorgaande weg met in het midden een groene strook met bomen is statig. Aan deze weg zal het nieuwe volume aansluiting zoeken met het naastgelegen Costerstaete. Enigszins afwijkend in de structuur aan de Costerweg is het zorgcomplex Pieter Pauw. Dit complex met 2 bouwlagen ligt een stuk terug vanaf de weg. Het voorterrein bij het zorgcomplex heeft een meer besloten karakter en is in gebruik als parkeerterrein ten behoeve van het zorgcomplex. Het wooncomplex Costerstaete staat strak op de rooilijn. Hierop is aangesloten met een bouwblok met een hoogteaccent. Het gebouw sluit hiermee aan op de verspringende rooilijnen langs de ventweg. Het verzoek om het pand verder naar achter te plaatsen is uitvoerig in de gemeenteraad besproken ten tijde van het vaststellen van de uitgangspunten voor de locatie Costerweg 65. Een ingediende motie hierover is dan ook niet aangenomen door de gemeenteraad. Overigens is de vraag om de voorgevel met enkele meters naar achteren te verplaatsen ook besproken in de werkgroep, waaraan verschillende omwonenden deelnemen. Door verschillende omwonenden is aangegeven dat bij het naar achteren verplaatsen van de voorgevel een voortuin zou ontstaan aan de zijde van de ventweg van de Costerweg. Gevreesd wordt daarbij dat die onverzorgd en rommelig zal worden, vanwege zwerfafval en achtergelaten fietsen. Uiteindelijk is in gezamenlijk overleg besloten om het gebouw niet naar achter te verplaatsen.
- 3) Nieuwe ontwikkelingen binnen de bebouwde kom kunnen veroorzaken dat er in enige mate een vermindering van uitzicht ontstaat. 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. Wanneer iemand op het moment van aankoop van een woning nog een aardig uitzicht heeft, moet er rekening mee worden gehouden dat in de toekomst dit uitzicht kan wijzigen, bijvoorbeeld door bebouwing of het vervangen van bestaande bebouwing waarbij het uitzicht wijzigt. Het pand van indiener ligt op circa 100 meter van de perceelsgrens van de ontwikkeling. Wij erkennen dat het plan tot een verandering leidt in het uitzicht. Wij zijn echter van mening zorgvuldig omgegaan te zijn met de belangen van de verschillende 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 schade lijdt door waardevermindering van de woning, is het mogelijk om 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.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen te doen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2 (nummer 19.0021077, ontvangen op 2 juli 2019)

Betreft: aantasting van het woon- en leefklimaat, wijze van totstandkoming besluitvorming in 2017, verkeerssituatie, zorg om overlast door plaatsen van fietsen en zwerfafval, waardedaling van de woning, hogere waarden Wet geluidhinder, geen integrale afweging, strijd met gemeentelijke structuurvisie, strijd met gemeentelijke Woonvisie, selectieve interpretatie van het overheidsbeleid, verleende omgevingsvergunning huisvesting 5 studenten Mennonietenwet 2, alternatief plan

Samenvatting

- 1) Indiener is van mening dat de huisvesting van het grote aantal studenten het woon- en leefklimaat van de woningen aan de Costerweg en de Mennonietenweg aantast, waar een zorginstelling is gevestigd en waar verder voornamelijk ouderen en gezinnen met jonge kinderen wonen, elk met een geheel ander levensritme dan studenten.
- 2) Indiener is niet te spreken over de wijze van totstandkoming van de besluitvorming in 2017. Zo zou er in eerste instantie sprake zijn geweest van gemengde studenten- en seniorenhuisvesting. Daarnaast is er geen sprake geweest van enige vorm van participatie, op het moment dat er meegesproken mocht worden, lag er al een uitgewerkt plan.
- 3) Het plan leidt tot meer verkeer op de toch al moeilijke verkeerssituatie in de omgeving van de Costerweg.
- 4) Indiener vreest overlast door bijvoorbeeld het plaatsen van fietsen, toename van zwerfafval en lawaai. Zo is in het bestemmingsplan te lezen dat in de collectieve binnentuin onder andere barbecuevoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij indiener verwacht dat deze voornamelijk in de avonden zullen worden gebruikt, ook na 22.00 uur.
- 5) Indiener is bezorgd over de waardedaling van de woning als gevolg van de vestiging van zo veel studenten op de locatie.
- 6) Uit paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan, dat gaat over geluid en het te verlenen besluit hogere waarden, blijkt niet duidelijk of de bouw van de nieuwe studentenhuisvesting een hogere geluidbelasting teweeg brengt. Indiener vraagt zich dan ook af of de hogere geluidsbelasting door de omgeving op het op te richten gebouw nu al aanwezig is of nog verder verhoogd zal worden door de nieuwbouw aan de Costerweg.
- 7) Er heeft geen integrale afweging plaatsgevonden, waardoor geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De belangen van de omwonenden zijn niet voldoende meegenomen en er is op geen enkele wijze met de bezwaren van omwonenden rekening gehouden.
- 8) Indiener is van mening dat het plan op diverse punten in strijd is met de gemeentelijke structuurvisie, in ieder geval met betrekking tot het aspect verkeer en het doel om een prettige en divers woon- en leefklimaat in Wageningen te bieden.
- 9) Indiener geeft aan dat het plan in strijdig is met de gemeentelijke Woonvisie. Huisvesting van ouderen is wenselijk. Deze locatie is juist een uitgelezen kans daarvoor.
- 10) De beoogde ontwikkeling van studentenhuisvesting op de locatie Costerweg 65 valt moeilijk te rijmen met het toekomstbeeld uit de Structuurvisie waarin wordt gesteld dat na 2020 de behoefte aan studentenhuisvesting zal afnemen.
- 11) Naar de mening van indiener is het plan strijdig met een goed bestuur. Indiener is dan ook van mening dat hoofdstuk 3 van het ontwerpbestemmingsplan een selectieve interpretatie weergeeft van het overheidsbeleid.
- 12) Er is sprake van onaanvaardbare cumulatieve gevolgen in combinatie met de verleende omgevingsvergunning voor huisvesting van 5 studenten in de woningen Mennonietenweg 2.
- 13) Indiener heeft een alternatief plan waarmee de gevreesde hinder aanzienlijk kan worden verminderd. Dit kan door in de twee vleugels aan de achterzijde van het complex geen 120 studenten te huisvesten, maar 60 appartementen te realiseren voor ouderejaarsstudenten,

promovendi en dergelijke. Daarnaast wenst indiener terug te gaan naar het eerdere voornemen, het realiseren van een combinatie van studentenhuysvesting en wonen met zorg.

Gemeentelijke reactie

- 1) In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is aandacht besteed aan alle relevante aspecten conform de vigerende wetgeving, waarbij ook de effecten op het woon- en leefklimaat zijn meegenomen. De effecten van het plan op de omgeving zijn in het ontwerpbestemmingsplan daarom onderzocht. Het bestemmingsplan maakt inderdaad de huysvesting van studenten mogelijk. Naar ons oordeel heeft indiener aantasting van het woon- en leefklimaat onvoldoende aannemelijk gemaakt. De enkele omstandigheid dat studenten een ander levensritme hebben dan gezinnen of ouderen, is onvoldoende om op voorhand aan te nemen dat het te realiseren plan het woon- en leefklimaat in onevenredige mate zal aantasten.
- 2) Wij betreuren het dat indiener zich door de eerdere berichtgeving misleid voelt. Gewijzigde inzichten kunnen echter leiden tot wijzigingen van een oorspronkelijk voornemen, hetgeen in dit geval ook zo is. De herontwikkeling van dit perceel loopt al vele jaren. Om verdere verslechtering van het milieu te voorkomen was er een noodzaak om deze locatie snel aan te pakken. Daarnaast werd duidelijk dat studentenhuysvesting elders in de stad en op de campus niet mogelijk was. Daarom heeft het college aangegeven dat deze locatie aan de Costerweg als eerste op de lijst voor studentenhuysvesting wordt geplaatst. Uiteraard betekent dit niet dat er geen aandacht is voor andere doelgroepen. Naar aanleiding hiervan heeft ontwikkelaar een plan ontwikkeld voor studentenhuysvesting. Zoals indiener ook aangeeft, er zijn twee bijeenkomsten geweest voordat er besluitvorming heeft plaatsgevonden over de uitgangspunten voor de locatie. Om tegemoet te komen aan de wens van omwonenden heeft de gemeenteraad een amendement en enkele moties aangenomen. De strekking hiervan heeft betrekking op het realiseren van 6 tot 8 zorgwoningen (dan wel appartementen voor partners van cliënten van Vidente) in het complex. Abusievelijk is in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid tot het realiseren van 6 tot 8 zorgwoningen op de begane grond niet opgenomen. Dit wordt hersteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast werd gevraagd om het realiseren van een zorgconstructie waarbij studenten zorg kunnen verlenen aan ouderen. Na overleg met de verschillende partijen is gebleken dat vanwege de intensieve en specifieke zorgvraag van cliënten van Vidente het niet mogelijk is om studenten structureel in te zetten. Wel zien partijen een mogelijkheid en kans in een samenwerking tussen de studenten die er gaan wonen en vrijwilligerswerk doen op de locatie. Tot slot wordt er flexibel gebouwd. Mocht de situatie in de toekomst veranderen, dan zijn de 12 zelfstandige kamers op de begane grond geschikt voor eenpersoonszorgappartementen.
- 3) In paragraaf 4.10 van de toelichting bij het bestemmingsplan is uitvoering ingegaan op de verkeersgeneratie en -afwikkeling. In planologisch opzicht is er sprake van een afname van de verkeersgeneratie. Het is bekend dat in de omgeving van deze ontwikkeling een aantal verkeerssituaties aandacht en verbetering behoeft. Daarom is in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan uitgebreid ingegaan op de wijze waarop de gemeente hiermee wil omgaan. Daarnaast is eveneens ingegaan op de relatie van het plan met deze aandachtsituaties. Ter plaatse van de oversteek bij Duivendaal worden bijvoorbeeld nadere maatregelen onderzocht. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan echter niet in de weg, aangezien de ontwikkeling zelf zorgt voor een verbetering van de planologische situatie.
- 4) In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan alle relevante aspecten volgens de geldende wet- en regelgeving, waarbij de effecten van het plan op de omgeving zijn onderzocht. Het bestemmingsplan maakt inderdaad de komst van studenten mogelijk. Zoals wij onder 1 hebben aangegeven, zijn wij van mening dat de enkele omstandigheid dat studenten een ander levensritme hebben onvoldoende is om op voorhand aan te nemen dat er ook daadwerkelijk overlast zal ontstaan. Desondanks hebben wij begrip voor de vrees voor overlast van de indiener. Alle complexen van Idealis hebben een complexbeheerder, zo ook de locatie Costerweg 65. De complexbeheerder is regelmatig zichtbaar aanwezig op de complexen en treedt in situaties waarin overlast wordt bezorgd aan overige bewoners en omwonenden corrigerend op. De complexbeheerder geeft huurders zowel pro-actief als reactief informatie en advies en is behulpzaam bij het oplossen van allerlei problemen die verband houden met het zelfstandig wonen van jongeren. Ook bemiddelt de complexbeheerder bij overlast indien omwonenden van het complex hinder ondervinden van de huurders of externen en zet daar waar nodig de Sociaal Beheerder en/of andere instanties in. De sociaal beheerder is werkzaam bij Idealis en wordt

ingezet bij problemen die de complexbeheer zelf niet kan oplossen. Daarnaast worden de volgende maatregelen genomen ter voorkoming van mogelijke overlast vanuit het gebouw zelf:

- a. De afzonderlijke woningen krijgen geen buitenruimte zoals een terras of balkon aan de buitenzijde van de woonblokken. Geluidsoverlast door stemgeluiden van studenten op balkons aan de buitenzijde van het gebouw wordt daarom niet verwacht.
- b. Er komt een gemeenschappelijke buitenruimte op het binnenterrein. De nieuwe gebouwen die rondom dit binnenterrein worden gebouwd, zullen een geluidswerende werking hebben voor de omwonenden. Ook de aankleding, bijvoorbeeld door middel van beplanting op het binnenterrein zelf zal een positieve bijdrage leveren, doordat het (stem)geluid geabsorbeerd wordt. In paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is inderdaad te lezen dat er mogelijkheden zijn voor barbecuevoorzieningen. Wij begrijpen de zorg van indiener. Idealis heeft echter aangegeven niet actief een barbecuevoorziening te realiseren, daarom zal deze specifieke zinsnede worden verwijderd uit de toelichting van het bestemmingsplan. Uiteraard zal het heus wel eens voorkomen dat op de centrale buitenruimte wordt gebarbecued, echter hiervoor kunnen geen bepalingen in het bestemmingsplan worden opgenomen omdat het niet gaat om ruimtelijk relevante aspecten.
- c. De geluidwering van de gevels van de studentenwoningen aan de zijde van de Costerweg worden verzaagd uitgevoerd vanwege de geluidsbelasting door het wegverkeer. Deze gevels worden dus extra geïsoleerd. De geluidswering is primair bedoeld om geluid van buiten naar binnen te weren, maar het werkt ook voor de geluiden van binnen naar buiten.
- d. De gemeenschappelijke ruimtes van de woningen, zoals de woonkeukens worden aan de binnenzijde (tuinzijde) van de nieuwe gebouwen gesitueerd. De aan de buitenzijde gelegen kamers vormen hier een geluidbuffer. Deze kamers bieden ruimte aan een student die daar slaapt, studeert en woont.
- e. Incidenteel wordt een raam opengezet door een kamerbewoner waardoor mogelijk geluidsoverlast kan worden ervaren. Zoals hierboven reeds is omschreven hebben alle complexen van Idealis een complexbeheerder die aanspreekbaar is op dit gebied.

Mogelijke overlast op de openbare weg / op straat wordt ingeperkt door het realiseren van een halfverdiepte fietsparkeerkelder onder de gemeenschappelijke buitenruimte en nabij de ingang van de gebouwen. De kans dat fietsen overal rondom de gebouwen worden gestald is daarmee klein. Ook hier wordt toezicht op gehouden door de complexbeheerder, evenals op zwerfafval. Indien nodig zal de complexbeheerder ook corrigerend optreden.

- 5) Met het vaststellen van een bestemmingsplan kan er in sommige gevallen een waardevermindering van omliggende panden ontstaan. Om een eventuele waardevermindering vast te stellen, is in de Wet ruimtelijke ordening een aparte procedure opgenomen. Wanneer indiener van mening is dat hij door het bestemmingsplan schade lijdt door waardevermindering van de woning, is het mogelijk om 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) 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 geluidgevoelig object, zoals een woning waarbij voldaan kan worden aan de voorkeurgrenswaarde. In paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan is daarom ingegaan op het geluidsaspect, een van de verplichte aspecten om te onderzoeken of de ontwikkeling een passende ontwikkeling is. Uit de toelichting valt te halen dat de geluidsbelasting, veroorzaakt door wegverkeer, hoger is dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat kan, onder voorwaarden, een procedure voor het toekennen van hogere waarden specifiek ten behoeve van een ontwikkeling. In een hogere waarde procedure op grond van de Wet geluidhinder wordt de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer berekend op het nieuwe pand. In de geluidsberekeningen is uitgegaan van de verkeersintensiteiten over 10 jaar. De invloed van het plan op de geluidsproductie is echter minimaal. Daarom heeft het plan geen invloed op de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op bestaande omliggende panden. Overigens is het zo geregeld dat alleen de toekomstige bewoners van het betreffende pand belanghebbende. Dat betekent dat door omwonenden geen bezwaar en/of beroep kan worden ingesteld tegen het besluit om een hogere waarde toe te kennen aan een specifieke ontwikkeling.

- 7) In oktober 2017 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten voor deze locatie vastgesteld. Ingestoken is op een open planproces en bewonersparticipatie. Daarom is een werkgroep samengesteld bestaande uit omwonenden van de locatie. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn dan ook besproken met de werkgroep Costerweg 65. Naast de constructieve bijeenkomsten met de werkgroep, vond er ook regelmatig overleg plaats tussen een vertegenwoordiger van deze werkgroep en de gemeente op momenten dat er zaken speelden, zoals vragen over de ontheffing van de Wet natuurbescherming in verband met de aanwezigheid van huismussen. Hoewel er sprake was van constructieve gesprekken, waren er ook omwonenden die zich zorgen maken over de beoogde ontwikkeling. Wij volgen indiener in zoverre dat op een eerder moment toepassing gegeven had kunnen worden aan het participatietraject. Wij willen dan ook bij nieuwe ontwikkelingen omwonenden in een eerder stadium betrekken bij deze ontwikkeling. De redenering dat wij op geen enkele wijze met de bezwaren van omwonenden rekening hebben gehouden, volgen wij niet. Wij zijn van mening dat wij zorgvuldig omgegaan zijn met de belangen van de verschillende belanghebbenden. In dit geval hebben wij het belang van het realiseren van voldoende huisvesting voor studenten laten prevaleren boven de belangen van indiener.
- 8) In paragraaf 3.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd omschreven waarom het plan een voorname bijdrage levert aan een centrale opgave die in de structuurvisie is geformuleerd, te weten het versterken van de relatie tussen stad, universiteit en kenniseconomie. Daaronder valt ook het bieden van voldoende mogelijkheden voor studentenhuisvesting. In onze reactie op de ingediende zienswijze zijn wij reeds onder punt 3 ingegaan op het verkeersaspect, waar wij dan ook naar verwijzen. De mening dat het plan afbreuk doet aan het bieden van een prettige en diverse woonomgeving niet gedeeld. Hiertoe wordt mede verwezen naar onze reactie onder de punten 1 en 4 van deze zienswijze. Tot slot willen wij opmerken dat wij ook voor studenten een prettige woon- en leefomgeving willen creëren. Met onderhavig plan bieden wij dan ook een prettige woonomgeving op een geschikte locatie.
- 9) In de Woonvisie wordt beschreven dat voor een aantal doelgroepen specifiek behoefte bestaat aan vergroting van de beschikbaarheid van woonruimte. Dit betreft inderdaad onder meer de doelgroep ouderen, maar ook lagere middeninkomens, studenten, PhD'ers, kenniswerkers en statushouders. Reeds in 2014 heeft de gemeenteraad de locatie Costerweg 65 aangewezen als mogelijk geschikte locatie voor studentenhuisvesting. Daarnaast is geprobeerd om een combinatie van woningen voor studenten en ouderen te realiseren, dit is echter niet haalbaar gebleken. Met de thans beoogde invulling van de locatie met 264 studentenwoningen van verschillende typen wordt ingespeeld op één van de opgaven uit de Woonvisie. Wij bestrijden niet dat huisvesting van senioren belangrijk is, maar dat betekent niet dat voorliggend plan daarom in strijd is met de Woonvisie.
- 10) Wageningen UR, Idealis en de gemeente Wageningen maken jaarlijks gezamenlijk een update van de prognose van vraag naar en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studiejaar. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag en aanbod studentenhuysvesting Wageningen. Uit de meest recente monitor blijkt dat er sprake is van een verwachte toename van de vraag naar huisvesting in 2019/2020 circa 400 eenheden betreft, oplopend tot 1.725 eenheden voor het studiejaar 2023/2024. Deze vraag kan deels worden opgevangen door ontwikkeling zoals op de locaties Costerweg 65 en Churchillweg 2 (Kirpestein). Wij volgen indiener dan ook niet in de stelling dat de vraag naar studentenhuysvesting na 2020 zal afnemen.
- 11) De Wet ruimtelijke ordening stelt eisen aan een bestemmingsplan. Een daarvan is dat in de toelichting bij het bestemmingsplan de voor het plan relevante beleidsaspecten worden benoemd. Het is immers niet mogelijk dat een ontwikkeling aan alle gemeentelijke doelstellingen kan bijdragen. In de hoofdstukken 3 tot en met 5 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op alle van toepassing zijnde aspecten voor de ontwikkeling van studentenhuysvesting op de locatie Costerweg 65. Wij volgen indiener dan ook niet in de bewering dat er sprake is van een selectieve interpretatie.
- 12) Indiener doelt hier op een verleende omgevingsvergunning in het kader van kamergewijze verhuur op het perceel Mennonietenweg 2. Hiervoor is een aparte procedure lopende, waarbij moet worden opgemerkt dat de rechtbank Gelderland heeft aangegeven dat bij het verlenen van deze omgevingsvergunning terecht geen rekening is gehouden met de ontwikkeling van het studentencomplex op de Costerweg 65. In het beleid kamergewijze verhuur is overigens opgenomen dat grootschalige complexen, vanaf 10 kamers niet vallen onder deze beleidsregels,

zodat hiervoor een aparte procedure moet worden doorlopen, hetgeen nu ook gebeurt voor Costerweg 65. Zoals hiervoor al aangegeven hebben wij bij de belangenafweging het belang van het realiseren van studentenwoningen laten prevaleren boven andere belangen. Wij zijn van mening dat met de genomen maatregelen er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden.

- 13) 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 en niet alle mogelijke alternatieven. Het plan voor het realiseren van 60 appartementen voor ouderejaarsstudenten is in de vroege beginfase besproken. De ontwikkelaar geeft aan dat hier niet voor is gekozen, omdat het risico op afzet te groot bleek. Daarnaast is het mogelijk dat Idealis bepaalde doelgroepen specifiek gaat toewijzen aan locaties, echter dit is geen ruimtelijk aspect dat meegenomen kan worden in een bestemmingsplan. Tot slot wordt er flexibel gebouwd, mocht blijken dat in de toekomst geen behoefte meer is aan studentenwoningen, kunnen de kamers makkelijk omgebouwd worden ten behoeve van een andere doelgroep.

Conclusie

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

- In het bestemmingsplan worden regels opgenomen waarmee het mogelijk is om 6 tot 8 appartementen op de begane grond als zorgwoning te realiseren.
- De maatregelen die getroffen worden om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zoals beschreven onder punt 4 van deze zienswijze worden opgenomen in paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan.
- In paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de specifieke zinsnede over centrale barbecuevoorzieningen verwijderd.

Zienswijze 3 (nummer 19.0905406, ontvangen op 26 juni 2019)

Betreft: aansluiten bij zienswijze 2, onduidelijkheid bij aankoop woning, vrees voor vermindering woongenot, waardedaling woning, strijd met het gemeentelijk beleid, plan voldoet niet aan de eisen die gesteld worden aan goede ruimtelijke ordening, vrees voor geluidsoverlast met name gericht op vleugels aan de achterzijde van het complex, alternatief plan

Samenvatting

- 1) Indiener sluit zich aan bij ingekomen zienswijze 2.
- 2) Eerder zou er sprake zijn geweest van een gecombineerde ontwikkeling van studentenhuisvesting en zorg. Indiener voelt zich misleid door de gemeente en zou diens woning niet hebben gekocht in de wetenschap dat de thans voorziene ontwikkeling met 264 studentenwoningen zou gaan plaatsvinden.
- 3) Het realiseren van een complex voor 264 studenten pleegt een grote aanslag op het woongenot van indiener.
- 4) Indiener vreest voor waardedaling van de woning.
- 5) Het plan is op diverse punten strijdig met het gemeentelijk beleid, zowel de uitgangspunten uit de Structuurvisie als de Woonvisie.
- 6) Het bestemmingsplan voldoet niet aan de vereiste goede ruimtelijke ordening en laat de effecten van de ontwikkeling op de omgeving en op andere belangen buiten beschouwing. Specifiek worden zorgen geuit over de twee vleugels aan de achterzijde van het complex waar 120 studenten worden gehuisvest, direct grenzend aan de achterzijde van de woning van indiener.
- 7) Indiener heeft een alternatief plan waarmee de gevreesde hinder aanzienlijk kan worden verminderd. In de ogen van indiener kan dit namelijk door in de 12 woningen elk 5 appartementen te realiseren voor PhD-studenten, postdocs en tijdelijke medewerkers van de WUR.

Gemeentelijke reactie

- 1) Voor een inhoudelijke reactie verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 2.
- 2) Wij betreuren het dat indiener zich door de eerdere berichtgeving misleid voelt. Gewijzigde inzichten kunnen echter leiden tot wijzigingen van een oorspronkelijk voornemen, hetgeen in dit

geval ook zo is. De herontwikkeling van dit perceel loopt al vele jaren. Om verdere verslechtering van het milieu te voorkomen was er een noodzaak om deze locatie snel aan te pakken. Daarnaast werd duidelijk dat studentenhuisvesting elders in de stad en op de campus niet mogelijk was. Daarom heeft het college aangegeven dat deze locatie aan de Costerweg als eerste op de lijst voor studentenhuisvesting wordt geplaatst. Uiteraard betekent dit niet dat er geen aandacht is voor andere doelgroepen. Naar aanleiding hiervan heeft ontwikkelaar een plan ontwikkeld voor studentenhuisvesting. Zoals indiener ook aangeeft, er zijn twee bijeenkomsten geweest voordat er besluitvorming heeft plaatsgevonden over de uitgangspunten voor de locatie. Om tegemoet te komen aan de wens van omwonenden heeft de gemeenteraad een amendement en enkele moties aangenomen. De strekking hiervan heeft betrekking op het realiseren van 6 tot 8 zorgwoningen (dan wel appartementen voor partners van cliënten van Vilente) in het complex. Abusievelijk is in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid tot het realiseren van 6 tot 8 zorgwoningen op de begane grond niet opgenomen. Dit wordt hersteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast werd gevraagd om het realiseren van een zorgconstructie waarbij studenten zorg kunnen verlenen aan ouderen. Na overleg met de verschillende partijen is gebleken dat vanwege de intensieve en specifieke zorgvraag van cliënten van Vilente het niet mogelijk is om studenten structureel in te zetten. Wel zien partijen een mogelijkheid en kans in een samenwerking tussen de studenten die er gaan wonen en vrijwilligerswerk doen op de locatie. Tot slot wordt er flexibel gebouwd. Mocht de situatie in de toekomst veranderen, dan zijn de 12 zelfstandige kamers op de begane grond geschikt voor eenpersoonszorgappartementen.

- 3) In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is aandacht besteed aan alle relevante aspecten conform de vigerende wetgeving, waarbij ook de effecten op het woon- en leefklimaat zijn meegenomen. De effecten van het plan op de omgeving zijn in het ontwerpbestemmingsplan daarom onderzocht. Het bestemmingsplan maakt inderdaad de huisvesting van studenten mogelijk. Naar ons oordeel heeft indiener aantasting van het woon- en leefklimaat onvoldoende aannemelijk gemaakt. De enkele omstandigheid dat studenten een ander levensritme hebben dan gezinnen of ouderen, is onvoldoende om op voorhand aan te nemen dat het te realiseren plan het woon- en leefklimaat in onevenredige mate zal aantasten.
- 4) Met het vaststellen van een bestemmingsplan kan er in sommige gevallen een waardevermindering van omliggende panden ontstaan. Om een eventuele waardevermindering vast te stellen, is in de Wet ruimtelijke ordening een aparte procedure opgenomen. Wanneer indiener van mening is dat hij door het bestemmingsplan schade lijdt door waardevermindering van de woning, is het mogelijk om 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.
- 5) In de gemeentelijke reactie op zienswijze 2 is in de punten 8, 9 en 10 ingegaan op het gemeentelijk beleid. Korthedshalve verwijzen wij dan ook naar deze beantwoording.
- 6) De Wet ruimtelijke ordening stelt eisen aan een bestemmingsplan. Een daarvan is dat in de toelichting bij het bestemmingsplan de voor het plan relevante beleidsaspecten worden benoemd. Het is immers niet mogelijk dat een ontwikkeling aan alle gemeentelijke doelstellingen kan bijdragen. In de hoofdstukken 3 tot en met 5 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op alle van toepassing zijnde aspecten voor de ontwikkeling van studentenhuisvesting op de locatie Costerweg 65. Zoals onder punt 4 van zienswijze 2 is opgenomen, worden er verschillende maatregelen getroffen om de mogelijke overlast zoveel mogelijk te beperken. Korthedshalve verwijzen wij indiener dan ook naar deze inhoudelijke reactie.
- 7) 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 en niet alle mogelijke alternatieven. Het plan voor het realiseren van 60 appartementen voor ouderejaarsstudenten is in de vroege beginfase besproken. De ontwikkelaar geeft aan dat hier niet voor is gekozen, omdat het risico op afzet te groot bleek. Daarnaast is het mogelijk dat Idealis bepaalde doelgroepen specifiek gaat toewijzen aan locaties, echter dit is geen ruimtelijk aspect dat meegenomen kan worden in een bestemmingsplan. Tot slot wordt er flexibel gebouwd, mocht blijken dat in de toekomst geen behoefte meer is aan studentenwoningen, kunnen de kamers makkelijk omgebouwd worden ten behoeve van een andere doelgroep.

Conclusie

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

- In het bestemmingsplan worden regels opgenomen waarmee het mogelijk is om 6 tot 8 appartementen op de begane grond als zorgwoning te realiseren.
- De maatregelen die getroffen worden om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zoals beschreven onder punt 4 van zienswijze 2 worden opgenomen in paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4 (nummer 19.0905917, ontvangen op 9 juli 2019)

Betreft: Veiligheidseisen

Samenvatting

De provincie Gelderland heeft op 6 juni 2019 aangekondigd de omgevingsvergunning milieu van indiener ambtshalve aan te passen om voorschrift 4.2.13 van de PSG29 aan de vergunning te verbinden. Aangegeven wordt dat met alle kwetsbare objecten binnen een straal van 1 kilometer rondom het bedrijf rekening moet worden gehouden. Met het plan worden nieuwe kwetsbare objecten in deze zone toegevoegd en eerder heeft de gemeente Wageningen diverse andere ruimtelijke ontwikkelingen met toevoeging van kwetsbare objecten binnen deze straal toegestaan. In het plan is enkel getoetst aan het Bevi. Indiener heeft bezwaar tegen de bouw van drie woongebouwen in het plangebied, zolang de regels voor een veilige beoordeling voor indiener niet hetzelfde zijn als voor realisatie van nieuwe kwetsbare objecten. Aan de gemeente en provincie wordt gevraagd hieromtrent een eenduidig standpunt in te nemen.

Gemeentelijke reactie

Richtlijn PSG29 betreft een BBT-document. Hierin worden de meest doeltreffende methoden opgenomen die technisch en economisch haalbaar zijn, om emissies en andere nadelige gevolgen voor het milieu van een bedrijf te voorkomen. De maatregel die door dit document moet worden aangepast, staat los van de onderhavige ontwikkeling. Het invloedsgebied groepsrisico van het bedrijf van indiener is 162 meter (bron: Antea Groep, QRA Bestemmingsplan Plus en Milieueffectrapport Haven, 25 februari 2019). Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied, waardoor een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om aanpassingen te doen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

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. Daarom hebben wij de belangen voor het realiseren van studentenwoningen laten prevaleren boven de belangen van indieners van de zienswijzen.

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	Wijziging
	Regels	
Zienswijze 2 en 3	Artikel 3 Wonen	Opnemen dat er 6 tot 8 woningen tot zorgwoning kunnen worden gerealiseerd
Ambtshalve aanpassing	Artikel 3.2.6 voorwaardelijke verplichting akoestiek ten gevolge van wegverkeer	Dit artikel wijzigen in: Het bouwen van zelfstandige en onzelfstandige woonruimten, waarvan de cumulatieve geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op de gevel hoger is dan 53 dB, is uitsluitend toegestaan indien met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de binnenwaarde van de geluidgevoelige ruimten niet meer bedraagt dan 30 dB. Bij de bepaling van deze cumulatieve geluidsbelasting op de gevel wordt geen aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder toegepast.
	Toelichting	
Zienswijze 2	Paragraaf 2.2.2 – Toekomstige situatie	In paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de specifieke zinsnede over het realiseren van centrale barbecuevoorzieningen in de binnentuin verwijderd.
Zienswijze 2 en 3	Paragraaf 4.6 – Geluid	De maatregelen die getroffen worden om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals beschreven onder punt 4 van zienswijze 2 worden opgenomen in paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan.
Ambtshalve aanpassing	Hoofdstuk 2 – gebiedsprofiel	Aan dit hoofdstuk wordt een paragraaf toegevoegd over de bezonningsstudie. Daarnaast dit rapport als bijlage bij de toelichting voegen.