



Plegt-Vos Bouwgroep B.V.

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
3 april 2018

Ons kenmerk
2017W0741

Nummer omgevingsloket
2868747

Behandeld door

Geachte

Op 30 maart 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het plaatsen van een tijdelijk woongebouw met 312 studentenwoningen op het perceel Nieuwe Kanaal 1 in Wageningen.

De woningen zijn genummerd als:

- Nieuwe Kanaal 1 001 t/m 031 en 032 t/m 072;
- Nieuwe Kanaal 1 101 t/m 131 en 132 t/m 179;
- Nieuwe Kanaal 1 201 t/m 231 en 231 t/m 281;
- Nieuwe Kanaal 1 301 t/m 332 en 333 t/m 381.

Afschrift aan

Besluit

Wij verlenen u voor de periode van 10 jaar de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

Indieners zienswijzen

Bijlage
- diverse

De gewaarmerkte stukken en bijlagen, waaronder de aangepaste ruimtelijke onderbouwing en de zienswijzennota, maken deel uit van deze vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan deze vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. Houd u bij de uitvoering van uw plan ook rekening met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



omgevingsvergunning te bouwen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Kortenoord' de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Volgens artikel 3.1 zijn de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden bestemd voor kennisintensieve bedrijven en kantoren in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten I, met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige bedrijven en bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid (Bevi) of het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo) niet zijn toegelaten.

Het gebouw voldoet aan de bouwvoorschriften, maar het gebruik als wonen voldoet niet aan het bestemmingsplan. Hiervan kan volgens de voorschriften niet afgeweken worden.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Welstand

De woonunits worden tijdelijk geplaatst waardoor het plan formeel niet hoeft te voldoen aan redelijke eisen van welstand.

de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft het plan wel bekeken en heeft haar waardering uitgesproken voor de zorgvuldige aanpak binnen de beperkte mogelijkheden voor de ontwikkeling van een dergelijk plan. De architectuur is niet hoogwaardig te noemen, maar (mede gezien het tijdelijke karakter) voor deze locatie wel aanvaardbaar, aldus de CRK.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Op de locatie is het bodemonderzoek 'Verkenkend bodemonderzoek NEN 5740 en NEN 5707 Nieuwe Kanaal', uitgevoerd door Kruse Groep op 13 april 2017, met kenmerk 17018616, uitgevoerd. In de bovengrond (0,0 - 0,5 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aangetroffen aan kobalt, kwik en nikkel. In de ondergrond (0,5 - 2,1 m-mv) is een licht verhoogd gehalte aangetroffen aan kobalt. Het grondwater (1,7 m-mv) is licht verontreinigd met barium. Er is geen asbest op de locatie aangetroffen. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van tijdelijke studentenwoningen.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Wageningen heeft op 12 maart 2018 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor uw plan.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 27 november 2017 tot en met 8 januari 2018 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/zoeken/gemeentebblad>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Wageningen. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

Er zijn 2 zienswijzen ingekomen.

Reactie op zienswijzen

Om eenieder over de plannen te informeren is op 4 april 2017 een informatieavond gehouden. Tijdens deze bijeenkomst konden omwonenden en andere belanghebbenden zich nader laten informeren over het bouwplan en zijn zij in de gelegenheid gesteld een reactie te geven. Er zijn in totaal zeven reacties ontvangen, waarin in de reactienota d.d. 12 september 2017 op is gereageerd.

Eenieder kon met ingang van 27 november 2017 gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

In bijlage "Zienswijzennota" zijn de ingekomen zienswijzen van de omliggende bedrijven en enkele omwonenden en onze reacties hierop ten aanzien van het ontwerpbesluit opgenomen. Wij vinden de bedenkingen voor een deel gegrond. De ruimtelijke onderbouwing is aangepast en aan de vergunning wordt een geldigheidsduur van 10 jaar toegevoegd.

Voor toelichting en motivatie verwijzen wij korthedshalve naar deze zienswijzennota

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Beroep

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. Ook u kunt beroep instellen tegen dit besluit. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Wageningen en is als volgt opgebouwd:

(ver)Bouwen van een tijdelijk woongebouw	€	17.975,00
Planologisch strijdig gebruik – tijdelijke afwijking	€	606,25
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>18.581,25</i>

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Wageningen.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 575.000,00, exclusief BTW.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer J.J. Polderman via s.polderman@oddevallei.nl of 088 - 116 99 73. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2017W0741) te noemen?

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen,
namens deze,

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
3. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
4. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen.
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden.
 - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton.
 - Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius.
 - Onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.

Gebruik

9. het vergunde bouwwerk en het gebruik moeten uiterlijk 10 jaar na ingebruikname worden verwijderd en beëindigd;

Verlichting

10. Het toepassen van verlichting tijdens de bouwfase:
 - Gebruik zo min mogelijk kunstmatige verlichting op de

bouwplaats, tussen zonsondergang en zonsopkomst. Helemaal geen kunstmatige verlichting is het beste.

- Indien toch kunstmatige verlichting noodzakelijk is, dient de lichtbundel strak naar beneden gericht te zijn. De lichtbundel mag niet buiten het besluitgebied reiken en mag ook niet te veel weerkaatst worden door gebouwen of andere structuren. De lichten moeten zo zwak mogelijk worden afgesteld.

tijdens de gebruiksfase:

- Plaats bij voorkeur geen extra straatverlichting aan de zijde van het Nieuwe kanaal en de Binnenhaven.
- Richt ook hier alle strikt noodzakelijke straatverlichting strak naar beneden, waarbij de lichtbundel niet buiten het besluitgebied reikt.
- Maak de armaturen zo laag mogelijk.

11. Voor plaatsing van de verlichting moet een lichtplan ter goedkeuring ingediend worden. Dit lichtplan moet opgesteld worden in samenwerking met een ecooloog met kennis van vleermuizen en met inachtneming van bovenstaande voorwaarden om te voorkomen dat er lichtverstoring optreedt.

Brandveiligheid

Doordat de patio een besloten ruimte is, zijn de voorschriften 2.106 en 2.110 van het Bouwbesluit van toepassing.

12. De vluchtroutes moeten worden uitgevoerd als extra beschermde vluchtroutes. Hierdoor dienen de geveldelen grenzend aan de patio, een brandwerendheid (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag) van minimaal 30 minuten te bezitten (artikel 2.106 lid 3b).
Draaiende delen moeten zelfsluitend worden uitgevoerd (artikel 6.26 lid 1).
13. De maximale loopafstand vanaf een woning tot aan een onafhankelijke vluchtmogelijkheid, mag maximaal 30 meter bedragen (artikel 2.106 lid 3c).
14. De voorwaarden bij punt 12 en 13 komen te vervallen indien de vluchtroute een veiligheidsvluchtroute is of een niet besloten ruimte. Voor de criteria van een niet besloten ruimte zie artikel 2.107 lid 12 en de bijhorende toelichting uit het Bouwbesluit.
Voordat aan de berekening of uitvoering van een niet besloten ruimte wordt begonnen, wordt geadviseerd met de Brandweer Gelderland-Midden contact op te nemen om de uitgangspunten te bespreken.
15. U heeft bij de aanvraag testrapporten ingediend waarbij wordt aangetoond dat er wordt voldaan aan de voorschriften voor brandvoortplanting. Voor de brandwerendheid (conform NEN 6068, NEN 6069 en/of NEN-EN 13501-2) van de wanden, onderlinge vloeren/plafonds en deuren moeten nog testrapporten ter goedkeuring worden ingediend.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Beroepstermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat de omgevingsvergunning aan u is verstuurd, kunnen belanghebbenden beroep instellen en de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning. Wij wijzen u er op dat als u binnen de beroepstermijn van 6 weken met de activiteiten start, dat dit op uw eigen risico is.

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 99 73.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar gebied

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk waarneembaar niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Slopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een slopmelding altijd verplicht.

U kunt de slopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de slopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de slopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Bijlage 3: Informatie over beroep instellen

Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op www.rechtspraak.nl.

Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt;
- het zaaknummer;
- de reden(en) waarom u beroep instelt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u beroep instelt. Als iemand anders namens u beroep instelt, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van beroep?

U heeft *zes weken* de tijd om beroep in te stellen. De termijn begint op de dag na de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd. De rechtbank moet uw beroep voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw beroepschrift stuurt de rechtbank u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Kosten?

U bent voor het instellen van beroep een vergoeding verschuldigd: griffierecht. Ook voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. De hoogte van de bedragen kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.