

Studentenhuisvesting Haarweg 333, Wageningen

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen	4
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Gebieds- en projectbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Planvoornemen	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Verkeer en parkeren	15
4.3	Kabels en leidingen	15
4.4	Geluid	15
4.5	Luchtkwaliteit	16
4.6	Externe veiligheid	16
4.7	Bodem	17
4.8	Ecologie	17
4.9	Archeologie	17
4.10	Cultuurhistorie	17
4.11	Water	18
4.12	Besluit milieueffectrapportage	18
4.13	Conclusie	18
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	19
5.1	Economische uitvoerbaarheid	19
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
Hoofdstuk 6	Conclusie	21

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Wageningen University heeft enkele jaren geleden 343 studentenkamers gerealiseerd aan de Haarweg 333 in Wageningen. De studentenkamers zijn in twee fases gerealiseerd en mogelijk gemaakt door twee tijdelijke omgevingsvergunningen en twee verlengingen van de ontheffingen. Op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 2 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht in samenhang met artikel 4 lid 11 van bijlage II van de Besluit Ruimtelijke Ordening (Kruimelgevallenregeling) kon worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" voor een periode van maximaal 10 jaar.

Het einde van de periode nadert en daarom heeft Wageningen University de gemeente Wageningen verzocht om de omgevingsvergunningen voor de tijdelijke studentenhuisvesting te verlengen. De gemeente heeft op 26 juni 2018 een positief principebesluit genomen om mee te werken aan een omgevingsvergunning voor het verlengen van de tijdelijke studentenhuisvesting met een termijn van 10 jaar.

Uit een recente uitspraak van de Raad van State (201601791/1/A1, d.d. 22 februari 2017) blijkt dat het niet mogelijk is om opnieuw de reguliere procedure te doorlopen op grond van de kruimelgevallenregeling, omdat de maximale termijn van 10 jaar reeds is 'verbruikt'. Wel bestaat de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3° van de Wabo. Hiervoor dient de uitgebreide procedure te worden doorlopen. Onderhavige rapportage vormt de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van deze procedure.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Haarweg 333 in Wageningen en behoort tot het perceel kadastraal bekend als sectie G, perceelnummer 2282. Het plangebied bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van Wageningen, grenzend aan het buitengebied. Ten noorden van het plangebied worden woningen gerealiseerd. De Zuid-, en westzijde van het plangebied kenmerken zich door agrarisch landschap met daarin enkele solitaire boerderijen en is grotendeels in gebruik voor maatschappelijk onderzoek en onderwijs door Wageningen University & Research. Ten oosten van het plangebied, tot aan de rotonde bevindt zich het studentencomplex De Haarweg van beheerder Idealis. Op onderstaande afbeelding is het plangebied rood omlijnd weergegeven.



Figuur 1.1: ligging plangebied binnen gemeente Wageningen (bron: google.nl/maps)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen

Het vigerende bestemmingsplan betreft "Buitengebied", dat onherroepelijk is vastgesteld op 11 juni 2014. De gronden van plangebied kennen binnen het bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch - Onderzoek en Onderwijs". Volgens deze bestemming zijn gronden aangewezen voor het bieden van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het landbouwonderzoek en -onderwijs. Binnen het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Er geldt een bebouwingspercentage van 80%. Enkele nevenactiviteiten en extensieve recreatief medegebruik is tevens toegestaan binnen de bestemming.

Een deel van de gronden van het plangebied kent de dubbelbestemmingen "Leiding Hoogspanningsverbinding", "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Archeologie 4". Dit betekent dat, behalve de daar voorkomende bestemming, ook rekening dient te worden gehouden met de aanwezige hoogspanningsverbinding en bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Hiervoor zijn enkele bouwbeperkingen vastgelegd. De bestaande bebouwing houdt hier rekening mee en is in overleg met de netbeheerder hierop aangepast. Voorliggend plan ziet toe op het planologisch regelen van de bestaande situatie. Onderhavige procedure maakt geen nieuwbouw dan wel uitbreiding van bestaande gebouwen mogelijk.



Figuur 1.2: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" biedt geen mogelijkheden voor studentenhuysvesting in een grootschalig studentencomplex. Om in de groeiende vraag naar studentenhuysvesting te kunnen voorzien is enkele jaren geleden het complex aan de Haarweg 333 ontwikkeld. Ten behoeve van deze ontwikkelingen zijn onderstaande (omgevings)vergunningen door het college van B&W afgegeven en opnieuw verlengd om voor een periode van 10 jaar af te kunnen wijken van het (destijds) vigerende bestemmingsplan:

- Tijdelijke bouwvergunning, gemeente Wageningen VGv/09.0032262, d.d. 23 september 2009;
- Omgevingsvergunning Omgevingsdienst De Vallei: verlenging tijdelijke studentenhuysvesting (op grond van vergunning 23 september 2009), 2015W0088, d.d. 21 juli 2015;
- Omgevingsvergunning Omgevingsdienst De Vallei: verlenging tijdelijke studentenhuysvesting 2016W1699, d.d. 28 december 2016.

Uit een recente uitspraak van de Raad van State (201601791/1/A1, d.d. 22 februari 2017) blijkt dat het niet mogelijk is om opnieuw met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo juncto artikel 4 lid 11 van Bijlage II van het Bor met een omgevingsvergunning tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan, omdat de maximale termijn van 10 jaar reeds is 'verbruikt'. Wel bestaat de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3° van de Wabo. Hiervoor dient de uitgebreide procedure (in de zin van artikel 3.10 lid 1 onder a Wabo) doorlopen te worden.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft het project;
- Hoofdstuk 3 behandelt het ruimtelijke beleidskader met daarin het Rijksbeleid, provinciale beleid, regionale beleid en gemeentelijk beleid;
- In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de relevante milieuaspecten;
- De uitvoerbaarheid van het project komt aan bod in hoofdstuk 5;
- Tot slot volgt de conclusie in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De afgelopen jaren heeft Wageningen University een sterke groei van studenten gekend. Enkele jaren geleden is daarom binnen het plangebied een complex van 343 studentenkamers gerealiseerd. De studentenkamers zijn gebouwd om te voorzien in de opvang van een tijdelijke woningbehoefte van studenten van de Wageningen University. Het gaat met name om internationale studenten die vanuit de universiteit een kamergarantie krijgen.

De studentenkamers zijn in twee fasen gebouwd. In de eerste fase zijn 190 kamers gebouwd in vier verschillende gebouwen. De gebouwen betreffen de woonunits A t/m D. De tweede fase voorzorg in de bouw van 153 kamers in drie verschillende gebouwen, woonunits E t/m G. In totaal bestaat het studentencomplex uit zeven gebouwen met elk zelfstandige kamers en aanvullende voorzieningen.



Figuur 2.1: woonunit behorende bij het studentencomplex (Bron: www.studentlivingwageningen.nl)

Direct grenzend aan het plangebied bevindt zich het studentencomplex De Haarweg, een complex van woningcorporatie Idealis, waar 1040 studenten zijn gehuisvest. Het studentencomplex bestaat uit verschillende afdelingen, variërend van zes tot zestien personen, met elke een gemeenschappelijke keuken en eventueel een woonkamer.

2.2 Planvoornemen

Voor de komende studiejaar wordt een verdere groei van studenten verwacht. Op dit moment wordt verwacht dat Wageningen University in 2023 ongeveer 15.000 studenten telt. Dat zijn ruim 3.000 studenten meer ten opzichte van het huidige aantal. De toename wordt veroorzaakt doordat de studies in Wageningen, met name op het vlak van gezondheid en voeding, steeds populairder worden voor binnenlandse en buitenlandse studenten. Met name in de masterfase kent de universiteit relatief veel buitenlandse studenten, die moeten worden gehuisvest in of in de nabije omgeving van de universiteit.

Vanwege het kamertekort zijn verschillende plannen in gang gezet, onder andere op de locaties Mouterijnoort, Kirpesteinterrein, Costerweg 65, Marijkeweg en Bornsesteeg. Naast studentencomplexen worden ook steeds meer reguliere woonhuizen omgebouwd tot studentenkamers.

Ondanks de huidige nieuwbouwplannen wordt een groeiend tekort aan studentenkamers verwacht. Dit is de conclusie uit een nieuwe monitor studentenhuishuisvesting die de gemeente, Wageningen University en Idealis gezamenlijk hebben opgesteld. De tekorten worden zo goed als mogelijk met tijdelijke huisvesting opgevangen, waaronder de 343 kamers aan de Haarweg 333.

Voorliggend plan ziet toe op de verlenging van de periode van tijdelijke studentenhuishuisvesting in het studentencomplex aan de Haarweg 333. Deze verlenging is wenselijk om het reeds bestaande kamertekort niet te vergroten, totdat er voldoende permanente, geschikte locaties zijn gevonden waar studenten van de Wageningen University kunnen wonen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In deze structuurvisie geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degeene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro).

De nationale belangen uit de SVIR zijn niet van directe betekenis voor voorliggend plan. Het relevante beleidskader wordt met name gevormd door beleid van de provincie Gelderland, de regio FoodValley en de gemeente Wageningen. In paragraaf 3.2, 3.3 en 3.4 wordt op dit beleid ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regeling met betrekking tot de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Dit betreft bijvoorbeeld het Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN), voorheen bekend als de ecologische hoofdstructuur.

De nationale belangen uit de SVIR, die juridisch zijn geborgd in het Barro, zijn niet van betekenis voor voorliggend plan.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Het instrument beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van de laddertoets is de vraag of de ontwikkeling 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft. De definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1., lid 1 onder i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Bij de afweging of de uitgebreide laddertoets uitgevoerd dient te worden, dan wel kan worden volstaan met een beperkte laddertoets, gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden (uitgebreide laddertoets). Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, dan kan worden volstaan met beperkte laddertoets die uitsluitend ingaat op de behoefte van deze ontwikkeling. Een motivatie voor de locatie hoeft niet te worden gegeven, omdat het om een binnenstedelijke ontwikkeling gaat.

In onderhavig geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Immers, er is geen sprake van een nieuw beslag op de ruimte. In de bestaande situatie is sprake een studentencomplex van 343 kamers die in nieuwe situatie slechts wordt gecontinueerd. Er worden geen nieuwe studentenkamers mogelijk maakt. Dit laat echter onverlet dat bij onderhavig plan sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.12 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiermee kan worden volstaan in een motivering van de noodzaak van het tijdelijk continueren van de bestaande situatie.

Wageningen University, gemeente Wageningen en Idealis maken jaarlijks een gezamenlijke afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting, telkens voor de komende vijf studiejaar. Het resultaat daarvan is te vinden in de Monitor vraag & 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. Als alle nu bekende (nieuwbouw) 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. Echter, in het daarop volgende studiejaar 2019/2020 zal er sprake zijn van een tekort van circa 225 eenheden. In het studiejaar 2022/2023 wordt de grootste spanning tussen vraag en aanbod verwacht: een mogelijk tekort van circa 550 eenheden.

Bovenstaande doorkijk laat zien dat er een grote vraag bestaat naar studentenhuysvesting binnen Wageningen. Het tijdelijke handhaven van de huidige studentenwoningen aan de Haarweg 333 is noodzakelijk om het tekort niet verder op te laten lopen. Een verlenging van de omgevingsvergunning voor tijdelijke huysvesting biedt studenten een volwaardige woonruimte en geeft lucht voor de in ontwikkeling zijnde projecten die voorzien in studentenhuysvesting binnen gemeente Wageningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De provincie Gelderland heeft een integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld. Een tweede en derde actualisatie van de Omgevingsvisie over water en natuur is op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. In juni 2017 zijn de omgevingsvisie en omgevingsverordening opnieuw geactualiseerd.

De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. In de Omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige en innovatieve bedrijven enerzijds en een kwalitatief goed aanbod aan werklocaties, woonlocaties en arbeidspotentieel anderzijds. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten, niet alleen door innovatie, maar ook door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:
 - a. ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
 - b. zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - c. een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties;
 - d. bij droogte, hitte en waterovervloed, een gezonde en veilige leefomgeving;
 - e. een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven die elkaar aanvullen:

- dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau;
- mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling;
- divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

3.2.1.1 FoodValley

Het plangebied is gelegen in de regio FoodValley (zie ook onder 3.3.1). De provincie Gelderland en haar partners hebben de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om mensen blijvend te binden. De FoodValley is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving. De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen.

In het studentencomplex aan de Haarweg 333 in Wageningen wordt tijdelijk ruimte geboden aan 343 (internationale) studenten van de Wageningen University. Momenteel is er sprake van een kamertekort, waardoor het wenselijk is om de tijdelijke opvang te continueren. Het planvoornemen voorziet in deze continuering en draagt hierdoor bij aan een goede (tijdelijke) leefomgeving van de studenten. Daarnaast voorkomt het plan dat de studenten op de korte termijn elders moeten worden gehuisvest, waardoor de vestiging voor andere kennisedewerkers niet mogelijk is.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Het ruimtelijke beleid van de provincie zoals dat in de Omgevingsvisie Gelderland is verwoord, is deels verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland. De verordening is op 24 september 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. Een eerste en tweede actualisatie op de thema's water en natuur zijn op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. In juni 2017 is omgevingsverordening, tegelijkertijd met de omgevingsvisie opnieuw geactualiseerd.

De verordening is een juridisch instrument dat net als de omgevingsvisie ingaat op vrijwel alle aspecten van de fysieke leefomgeving. De verordening bevat echter alleen regels ten aanzien van onderwerpen uit de omgevingsvisie waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid op lokaal niveau juridisch gewaarborgd is. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem.

Voorliggend plan ziet toe op het planologisch regelen van een bestaande situatie waarin studenten tijdelijk worden gehuisvest in het studentencomplex aan de Haarweg 333 in Wageningen. Het plan is niet in strijd de regels van de omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regio FoodValley

Gemeente Wageningen maakt onderdeel uit van de Regio FoodValley. De regio bestaat uit de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen. De regio vormt een belangrijke vestigingsplaats voor zowel internationale topbedrijven als Midden- en Kleinbedrijven (MKB). Dit samenwerkingsverband is opgericht om als regionale overheid een bijdrage te leveren aan het ontwikkelen van de Food Valley regio tot een Europese topregio en internationale thuisbasis voor bedrijven en kennis- en onderzoeksinstellingen voor duurzame en gezonde voeding en de gezonde mens.

De ambitie is de Regio FoodValley te ontwikkelen tot hét agrofoodcentrum van Europa, de internationale topregio voor kennis en innovaties op gebied van gezonde en duurzame voeding. Regio FoodValley is een samenwerking tussen regionale overheden, ondernemers, onderwijs- en kennisinstellingen om het vestigingsklimaat te bevorderen en ondernemen, wonen, werken en studeren aantrekkelijk te maken.

3.3.1.1 Strategische agenda 2015 - 2019

In januari 2016 de Strategische Agenda 2015-2019 'Van denken naar doen' gepubliceerd. De Strategische Agenda is de opvolger van de eerdere strategische agenda uit 2011. De FoodValley regio wil uitgroeien tot een economisch sterke, innovatieve en kennisintensieve regio. Deze doelstelling wordt bereikt door de volgende vijf opgaven:

- het verbeteren van de kennisinteractie;
- het uitbouwen van zogeheten global pipelines;
- het vergroten van de innovatiekracht;
- het aanscherpen en verbeteren van branding & marketing;
- het versterken van een fysiek en sociaal duurzame leefomgeving.

De wijze waarop deze opgaven in de vorm van afzonderlijke projecten worden uitgevoerd, is vastgelegd in programma's. Voor voorliggende ontwikkeling is programma wonen van belang.

3.3.1.2 Vastgoedmonitor 2018 en Uitvoeringsplan 2018 - 2021 Regionale Woonagenda 2.0

Onder het motto 'meten is weten' en 'bouwen moet je verantwoord doen' brengen aannemers, overheid, woningcorporaties en vastgoedorganisaties verenigd in de Stichting Vastgoedmonitor regio Food Valley jaarlijks de vastgoedmonitor uit met daarin feiten, visie en cijfers over vastgoed- en volkshuisvestingsvraagstukken voor de komende jaren.

In de vastgoedmonitor is vastgelegd dat het aantal studenten jaarlijks blijft groeien. De werkgelegenheid groeit sterk. Het World Food Centre, dat in 2021 in Ede haar deuren opent, kan nog een extra impuls betekenen. Die combinatie van factoren zorgt voor een extra aantrekkingskracht van de regio die los staat van de spanning op de woningmarkt in de Randstad. Een herhaling van de analyse van lokale verhuisgegevens maakt het mogelijk ook meer grip te krijgen op de verhuisbewegingen van studenten tijdens hun studie en daarna.

In het uitvoeringsplan 2018 - 2021 zijn 7 belangrijke thema's genoemd, waaromheen uitgangspunten zijn geformuleerd en afspraken zijn gemaakt. De doelstelling van de regionale woonagenda uit 2014 luidt:

"Het vergroten van de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen in de FoodValley regio, uitgewerkt in het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad (energiezuinigheid/duurzaamheid, levensloopbestendigheid, leefbaarheid) en voorzien in de (nieuwe) woningbehoefte van starters, ouderen, studenten, kenniswerkers en doorstromers."

De regionale woonagenda 2.0 bestaat uit 7 thema's. In samenspraak heeft elke gemeente één of meerdere thema's 'geadopteerd'. De thema's zijn:

- flexibiliteit en differentiatie in woningbouw;
- middenhuur;
- duurzaamheid;
- bestaande woningvoorraad: wonen, welzijn en zorg/kwetsbare en bijzondere doelgroepen;
- transformatie en herontwikkeling;
- leefbaarheid/na-oorlogse wijken;
- monitoring.

Het planvoornemen is in overeenstemming met de ambities van de Regio FoodValley en speelt in op de cijfers uit de vastgoedmonitor en thema's uit het uitvoeringsplan. Het bestaande studentencomplex voorziet tijdelijk in de woonbehoefte van studenten, totdat nieuwe studentenwoningen kunnen worden gerealiseerd. Met het plan wordt deze situatie gecontinueerd en wordt een bijdrage geleverd om wonen en studeren in Wageningen mogelijk te maken voor bestaande en nieuwe studenten.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Wageningen

In de structuurvisie wordt aangegeven wat de urgente ruimtelijke opgaven zijn voor de gemeente. De structuurvisie beschrijft de ruimtelijke ambities en vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de komende 10 jaar. De structuurvisie biedt voldoende flexibiliteit om te kunnen sturen op veranderingen in de markt en om te kunnen anticiperen op nog onbekende ontwikkelingen. De structuurvisie is door de gemeenteraad van Wageningen vastgesteld in haar vergadering van 3 december 2013. Wageningen Campus is een belangrijk gebied binnen de gemeente Wageningen. De ambitie van de gemeente Wageningen is dan ook het versterken van de relatie tussen de stad, universiteit en de kenniseconomie. Dit vindt zijn vertaling de ambitie 'Kennisstad'. Wageningen wil alle ruimte bieden aan de kenniseconomie. Dit betekent ruimte voor bedrijfslocaties, een aantrekkelijk woon- en leefgebied voor de kenniswerkers (studenten, professoren, onderzoekers), goede verbindingen en de zichtbaarheid van de kennis in de bestaande stad. Studentenhuisvesting is een belangrijke opgave. De komende jaren worden nieuwe kamers gerealiseerd op de Campus, Nobelweg en Lawickse Hof. In de tussenperiode is tijdelijke studentenhuisvesting, ook op andere dan genoemde locaties, wenselijk om het tekort aan kamers op te vangen.

Het planvoornemen betreft de continuering van een bestaand, tijdelijk studentencomplex in Wageningen, zodat met name internationale studenten met een kamergarantie tijdens hun studie een plek hebben om zich te huisvesten en de druk op studentenkamers voor Nederlandse studenten niet verder verhogen. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het behalen van de gemeentelijke ambitie en past binnen de ruimtelijke kaders van de structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie 2016 - 2025

In Woonvisie Wageningen 2016-2025 'Samen Wonen' beschrijft de gemeente Wageningen het woonbeleid voor de komende vijf jaar met een doorkijk naar 2025. De woonvisie heeft als doel een kader te bieden waarbinnen toekomstige ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

In de woonvisie zijn drie thema's nader uitgewerkt, te weten 'Wonen en gezondheid', 'Betaalbaarheid' en 'Kennis en wonen'. In dit geval is het thema 'Kennis en wonen' van belang. De ambitie bij het thema 'kennis en wonen' is om studenten en PhD'ers blijvend aan stad te binden. Dit wil Wageningen bereiken door een woonomgeving (woningen, woonmilieus en voorzieningen) te bieden die aantrekkelijk is voor nieuwe en bestaande kenniswerkers. De woningvoorraad en nieuwbouwprojecten dienen flexibel en creatief in te spelen op de dynamische en diverse woningvraag van studenten, PhD'ers en kenniswerkers.

In de woonvisie wordt beschreven dat in regionaal verband kwantitatieve afspraken worden gemaakt over het aantal nieuw te bouwen woningen in de gemeente Wageningen (KWP4). Voor de periode 2015-2025 betekent dit een toevoeging van 1.600 woningen. Ook wordt beschreven dat er behoefte is aan nieuwbouw voor studentenkamers de komende jaren. Hierbij is het van belang dat zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve vraag naar studentenkamers in evenwicht is met het aanbod. De komende jaren wordt er nog een toename in de vraag naar studentenhuysvesting verwacht.

Voorliggend plan voorziet in de voortzetting van een tijdelijk woongebouw voor studenten, bestaande uit 343 studentenkamers. Hiermee wordt tijdelijk voorzien in de behoefte aan studentenwoningen, totdat er permanente, geschikte locaties zijn gevonden waar studenten van de Wageningen University kunnen worden gehuisvest.

3.4.3 Klimaatplan 2017 - 2021

Het beleid op het gebied van duurzaamheid is door de gemeente Wageningen vastgelegd in het 'Klimaatplan 2017-2021'. Dit klimaatplan is een nadere invulling van de al bestaande routekaart 'Wageningen klimaatneutraal in 2030' voor de periode 2017-2021. In 2008 besloot de gemeente Wageningen om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Het werken aan deze doelstelling wordt op basis van de volgende thema's gedaan: duurzame energie, energiebesparing, mobiliteit, voedsel en klimaatbestendigheid. Doel van het klimaatplan tot 2021 is om een versnelling in gang te zetten. De focus ligt op twee punten:

- keuzes maken: stimuleer projecten die direct bijdragen aan de doelstelling. Dit betekent ook dat projecten die niet direct bijdragen aan de doelstelling minder of geen prioriteit krijgen;
- opschalen: zorg dat er tot 2021 voldoende grote projecten uitgevoerd worden om toe te werken naar de doelstelling voor 2030.

Wat betreft duurzaam bouwen is er niet alleen het streven om aan de landelijke eisen voor nieuwbouw (EPC) te voldoen, maar nieuwbouw in Wageningen zoveel mogelijk gasloos te maken. Aandachtspunt hierbij is wel dat dit een vooralsnog bovenwettelijke eis is.

De gebouwen behorende tot het studentencomplex zijn technisch gezien nog niet afgeschreven. Voorliggend plan voorziet in het verlengen van de functionele levensduur van een bestaand studentencomplex, aansluitend bij de verwachte technische levensduur van de gebouwen. Het langer gebruiken van de gebouwen betreft hiermee een duurzame oplossing voor het huisvesten van studenten.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan is een aantal milieu- en omgevingsaspecten van belang. De relevante aspecten worden in dit hoofdstuk toegelicht, te weten:

- Verkeer en parkeren;
- Kabels en leidingen;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Bodem;
- Ecologie;
- Archeologie;
- Cultuurhistorie;
- Lichthinder;
- Water;
- Besluit milieueffectrapportage.

4.2 Verkeer en parkeren

Er is voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied, waardoor het parkeren van auto's en fietsen volledig op eigen terrein wordt opgelost. Hiermee wordt voldaan aan de geldende (fiets)parkeerbeleid van de gemeente Wageningen.

4.3 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied ligt een hoogspanningsleiding van Liander. De leiding heeft betrekking op het traject van Frankeneng - Wageningen en kent een spanning van 150 kV. De grond aan weerszijden van de leiding moet worden vrijgehouden in verband met het beheer en onderhoud van de leiding. Dit wordt ook wel de zakelijke rechtsstrook genoemd. In het vigerende bestemmingsplan zijn de hoogspanningsleiding en de zakelijke rechtsstrook voorzien van de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding".

De gebouwen van het studentencomplex zijn op een zodanige wijze gesitueerd dat deze geen hinder vormen voor de hoogspanningsleiding en de zakelijke rechtsstrook. Met voorliggend plan wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan, waardoor ook in de toekomst geen hinder zal worden ervaren. Liander heeft plannen om de hoogspanningsleiding onder de grond te brengen. Dit is tevens mogelijk binnen de huidige situering van de gebouwen.

4.4 Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, dient bij ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht in hoeverre na realisatie van een plan sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn regels en grenswaarden opgenomen.

De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Studentenkamers kunnen worden aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Ten behoeve van de eerdere vergunningaanvraag in 2009 is daarom een akoestisch uitgevoerd. Destijds is beoordeeld dat er sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie binnen het plangebied.

Voorliggend plan voorziet slechts in het planologisch vastleggen van een bestaande situatie en maakt geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk. Na realisatie van het plan is sprake van dezelfde geluidssituatie als voorheen. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering.

4.5 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de luchtkwaliteit gelden diverse wettelijke grenswaarden en drempelwaarden. Deze komen direct uit Europese richtlijnen en zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer. Hierin zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waar in de toekomst aan moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijnstof. Voor andere in de Wet milieubeheer genoemde stoffen wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de minimale vereisten.

Op grond van artikel 5.16 Wm kan alleen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden verleend, wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- de activiteit niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het vergunde plan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbetert, of;
- de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of;
- de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit als gevolg van het vergunde plan blijft per saldo gelijk, omdat de bestaande (reeds vergunde) situatie wordt voortgezet.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van de aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Hierbij gaat het om inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard of bewerkt, om transportroutes van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en om ondergrondse buis.

Binnen of nabij het plangebied bevinden zich geen inrichtingen of transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden bewaard, bewerkt of vervoerd. Door het plangebied loopt wel de hoogspanningsverbinding tussen Frankeneng en Wageningen. Met betrekking tot gezondheidsrisico's in relatie tot hoogspanningsverbinding mogen kinderen niet langdurig verblijven binnen het gebied rond de hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4. Het plangebied is ingericht als studentencomplex. Kinderen zullen hier niet langdurig verblijven.

4.7 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de bodemkwaliteit op de locatie geschikt te zijn voor de gewenste functie. Hiervoor dient over het algemeen een historisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd, waarmee de gebruikshistorie en (geohydrologisch) bodemopbouw van locatie wordt onderzocht. Op basis van de informatie uit het vooronderzoek kan een verkennend bodemonderzoek nodig zijn.

Ten behoeve van de eerdere vergunningaanvraag in 2009 om studentenhuysvesting tijdelijk mogelijk te maken is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is destijds gebleken dat de locatie onverdacht is en geschikt voor de functie wonen. Destijds is vrijstelling verleend voor het verkennend bodemonderzoek op grond van artikel 2.1.5 van de Bouwverordening Wageningen 1993, herziening 2007.

Het gebruik van de bodem is sinds 2009 niet gewijzigd, waarmee de bodem nog steeds als geschikt kan worden gezien voor de huysvesting van studenten.

4.8 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Plannen ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Wet natuurbescherming.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied ligt op ca. 1 km van het Natura 2000 gebied Rijntakken. Met voorliggend plan wordt de huidige situatie voortgezet waardoor er geen negatieve effecten op dit natuurgebied worden verwacht. Aangezien er geen sprake is van bouw- en sloopwerkzaamheden vormt het planvoornemen tevens geen belemmering voor beschermde dier- en plantensoorten.

4.9 Archeologie

Gemeenten hebben op grond van de Erfgoedwet 2016 de taak om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" geldt voor delen van het plangebied de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Archeologie 4". Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarde.

Met voorliggend plan wordt niet in de grond geroerd waardoor archeologische waarden (in de grond) niet kunnen worden aangetast.

4.10 Cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie Gelderland, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Wageningen (CHW) is het plangebied aangewezen als stroomrugontginningsgebied dat momenteel is bebouwd, maar enigszins herkenbaar is. Met voorliggend plan wordt de bestaande bebouwde situatie voortgezet. Verder kent het plangebied geen cultuurhistorische waarde waar rekening mee gehouden moet worden.

4.11 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het project voor de waterhuishouding in het betreffende gebied.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Vallei en Veluwe. Het water wordt vanuit de bestaande bebouwing gescheiden aangeboden (vuil water via het riool en schoon water via het eigen terrein naar de sloot). Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling verandert de bestaande waterhuishouding niet, omdat het plan een bestaande situatie planologisch regelt.

4.12 Besluit milieueffectrapportage

De omgevingsvergunning die in het kader van de milieueffectrapportage relevant is, is de omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor bepaalde activiteiten kan bij plannen en/of besluiten op verschillende gronden ontstaan:

- op basis van artikel 7.2a lid 1 Wm geldt een m.e.r.-plicht en voor wettelijke of bestuursrechtelijke plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is. De omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan is geen wettelijk of bestuursrechtelijk plan;
- op basis van en plannen in kolom 3 onderdelen C en D van de bijlage Besluit milieueffectrapportage geldt kan een m.e.r.-plicht ontstaan. Een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan wordt in het Besluit milieueffectrapportage niet gezien als een plan (dit wordt nergens genoemd in kolom 3 van de onderdelen C en D);
- op basis van besluiten van kolom 4 onderdelen C en D van de bijlage Besluit milieueffectrapportage kan een m.e.r.-(beoordelings)plicht ontstaan. Een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan wordt gezien als een besluit en kan leiden tot een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Met behulp van voorliggend planvoornemen wordt een bestaande activiteit voortgezet en niet gewijzigd of uitgebreid. Het besluit behoort niet tot lijst D van de bijlage Besluit milieueffectrapportage. Een m.e.r.-beoordelingsplicht is niet noodzakelijk.

4.13 Conclusie

De ontwikkeling is getoetst aan alle relevante milieuaspecten. De continuering van het studentencomplex leidt niet tot een aantasting van het milieu of tot een overschrijding van de wettelijke normen. Daarom is er vanuit milieukundig perspectief geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden van het plangebied zijn in eigendom van de Wageningen University. Voor onderhavige procedure, het afwijken van het bestemmingsplan, vindt verrekening plaats via leges. Kosten die door gemeente Wageningen gemaakt worden ten behoeve van de omgevingsvergunning worden via leges bij de initiatiefnemer verhaald.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Proces

De regel bij het bepalen van de te volgen procedure, is dat de reguliere procedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 van de Wabo is opgenomen dat voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, de uitgebreide procedure wordt doorlopen. Deze uitgebreide procedure is van toepassing op onderhavig planvoornemen.

5.2.2 Overleg en participatie

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan is artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) van toepassing. Daarin is bepaald dat het bij bestemmingsplannen verplichte bestuurlijk vooroverleg ex. Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ook wordt gevoerd bij deze besluiten. Dit houdt in dat overleg plaatsvindt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in geding zijn als gevolg van het project.

Met de netbeheerder Liander is overleg gevoerd en is het plan afgestemd met betrekking tot de nabijheid van de hoogspanningsverbinding.

Mede in het licht van de aanstaande Omgevingswet, heeft Wageningen University de directe omwonenden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst kon een ieder zijn of haar reactie geven op het voornemen om de aanwezigheid van tijdelijke studentenhuysvesting op de Haarweg 333 te verlengen. Aanwezigen informeerden of dit betekent dat extra bebouwing ten behoeve van studentenhuysvesting gerealiseerd wordt. Naar aanleiding hiervan is paragraaf 1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing aangescherpt: onderhavige procedure ziet niet op de realisatie van nieuwbouw, maar regelt enkel planologisch de verlenging van de bestaande omgevingsvergunning voor een periode van tien jaar. Eventuele opmerkingen tijdens dit overleg die geen relatie hebben met deze ontwikkeling, zijn bij de betreffende instanties gemeld.

5.2.3 Besluitvorming

De uitgebreide voorbereidingsprocedure kent een doorlooptijd van 26 weken en kan eenmaal worden verlengd met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt de vergunningverlenende instantie het ontwerpbesluit en waar nodig de ontwerpverklaring van geen bedenkingen met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Eenieder heeft de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij besluitvorming op de aanvraag van de omgevingsvergunning worden de zienswijzen beoordeeld. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan. Na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning vormt die vergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan.

5.2.4 Beroep en hoger beroep

Na bekendmaking van de vergunning is het diegene die een zienswijze ingediend hebben mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel een voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens een voorlopige voorziening worden aangevraagd).

Hoofdstuk 6 Conclusie

Het studentencomplex aan de Haarweg 333 in Wageningen is vanaf 2009 op basis van twee tijdelijke omgevingsvergunningen en twee verleningen voor een periode van 10 jaar gerealiseerd en verder uitgebreid. Het einde van de periode nadert en daarom dient opnieuw een omgevingsvergunning te worden afgegeven om voor een bepaalde periode af te kunnen wijken van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied". Aangezien de maximale termijn van 10 jaar reeds is 'verbruikt' dient de uitgebreide afwijkingsprocedure te worden doorlopen.

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de voortzetting van het bestaande studentencomplex niet in strijd is met Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De ontwikkeling is daarentegen wenselijk vanwege het (verder groeiende) tekort aan studentenkamers in Wageningen. Daarnaast is de ontwikkeling getoetst aan alle relevante milieuaspecten. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van het milieu of overschrijding van wettelijke normen. De afwijking van het bestemmingsplan wordt hiermee aanvaardbaar geacht.