



Omgevingsdienst
De Vallei

Wageningen University Stichting Wageningen Research
De heer W.R. van den Bos
Postbus 52
6700 AB WAGENINGEN

Deze vergunning regelt de afwijking van het bestemmingsplan.

Onderwerp
U krijgt een omgevingsvergunning

Hiernaast zal er ook een vergunning voor de activiteit (ver)Bouwen
aangevraagd en verleend moeten worden. Deze aanvraag zal getoetst
worden aan de eisen van tijdelijke bouw uit het Bouwbesluit 2019

Geachte heer Van den Bos,

U heeft op 1 november 2018 een omgevingsvergunning aangevraagd om voor
10 jaar af te wijken van het bestemmingsplan voor studentenhuysvesting. Wij
hebben een besluit genomen over uw aanvraag.

U krijgt een omgevingsvergunning

Bij deze brief vindt u de omgevingsvergunning.

Belangrijke informatie voordat u uw plan uitvoert

Bij de omgevingsvergunning horen voorschriften en tekeningen. Daar moet u
zich aan houden als u de vergunning gebruikt. De voorschriften leest u in
bijlage 1. Er is ook andere belangrijke informatie waarmee u rekening moet
houden als u uw plan uitvoert. Deze informatie staat in bijlage 2.

Ingangsdatum van de omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning gaat in op de dag nadat de zes weken voorbij zijn
dat beroep kan worden ingesteld. Is er tijdens deze periode een voorlopige
voorziening aangevraagd? Dan moet de rechter eerst een besluit over deze
aanvraag nemen. Uw omgevingsvergunning gaat dan nog niet in. Hierover
leest u meer uitleg in bijlage 2.

Beroep instellen

Belanghebbenden kunnen beroep instellen als ze het niet eens zijn met deze
omgevingsvergunning. Daarvoor hebben zij zes weken de tijd. In bijlage 3
leest u hierover meer informatie. Ook kunt u zelf beroep instellen. In bijlage 3
staat hoe u dat doet.

Kosten

Volgens de Legesverordening artikel 4 lid i kunnen geen leges geheven

Datum
17 juni 2021

Ons kenmerk
2018W2607

Nummer omgevingsloket
4006843

Behandeld door
J.J. Polderman
088 - 116 99 73
s.polderman@oddevallei.nl

Kopie aan
Sweco Nederland B.V.
De heer M.J.J. Moes
maurits.moes@sweco.nl

Brandweer Gelderland-
Midden
risicobeheersing.brandweer@vggm.nl

Ronald.Gordijn@Wageningen.nl

Indiener zienswijze via brief

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente **wageningen**

provincie
Gelderland

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

worden voor diensten, waarvan de kosten krachtens afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie) zijn of worden verhaald. Op grond van een anterieur contract zullen de plankosten in rekening worden gebracht aan de Wageningen Universiteit.

Heeft u vragen?

Neem contact op met de heer J.J. Polderman. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 99 73
- Stuur een e-mail naar: s.polderman@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2018W2607 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen,
namens dezen,



R.P. Guldemon

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:

- Uw omgevingsvergunning en de stukken die erbij horen
- Bijlage 1: Voorschriften bij uw omgevingsvergunning
- Bijlage 2: Belangrijke informatie over uw omgevingsvergunning
- Bijlage 3: Informatie over beroep instellen

Omgevingsvergunning

Kenmerk 2018W2607

Omgevingsvergunning voor:

voor 10 jaar afwijken van het bestemmingsplan voor studentenhuisvesting perceel Haarweg 333 A, B, C, D, E, F en G in Wageningen

17 juni 2021

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit:

- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

Eerder verleende omgevingsvergunningen

Momenteel staan op deze locatie 7 gebouwen met 360 tijdelijke studentenkamers, die door WUR worden verhuurd aan studenten. De gebouwen zijn in twee fasen opgebouwd:

- Gebouw A t/m D omvatten ca. 200 kamers en hebben een vergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor vijf jaar, ingaande op 23 september 2009, welke eenmaal is verlengd tot 23 september 2019;
- Gebouw E t/m G omvatten ca. 160 kamers en hebben een vergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor vijf jaar, ingaande op 1 januari 2012, welke eenmaal is verlengd tot 1 januari 2022.

Door de WUR is op 22 januari 2021 een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) aangevraagd bij de provincie. Het is namelijk niet zonder meer duidelijk of de natuur in de Natura 2000 gebieden er wat betreft de effecten van stikstofdepositie erop vooruit gaat (of minimaal gelijk blijft) ten opzichte van de referentiesituatie. Aanvraag 2021-001226 dd. 21 januari 2021. Wij hebben vastgesteld dat deze aanvraag overeenkomst met de aangevraagde omgevingsvergunning. Dat betekent dat de Wet Natuurbescherming niet aanhaakt aan de omgevingsvergunning.

Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?

Voor uw aanvraag geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dat staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan bepaalde voorwaarden ('toetsingscriteria'). Is dat niet het geval? Dan kunnen wij de vergunning weigeren.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- de Wabo
- het Besluit omgevingsrecht
- de Regeling omgevingsrecht

Wij leggen nu uit waarom u een omgevingsvergunning krijgt voor de activiteit die u heeft aangevraagd.

Beoordeling

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.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Agrarisch - Onderzoek en onderwijs' en de dubbelbestemmingen 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' en 'Waarde - Archeologie 3'.

De voor Agrarisch - Onderzoek en onderwijs aangewezen gronden zijn bestemd voor het bieden van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het landbouwonderzoek en het landbouwonderwijs.

Wonen is hiermee in strijd. Het bestemmingsplan kent hiervoor geen afwijkingsmogelijkheid. Via bijlage II van Bor kan ook geen afwijking van het bestemmingsplan verleend worden.

Aan het plan kan alleen via art 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo meegewerkt worden.

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning alleen kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt of
- het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing staat.

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.

Principe besluit

Op 20 juni 2018 is door het College aangegeven in principe mee te willen werken aan uw verzoek, mits:

- met de netbeheerder wordt afgestemd m.b.t. de nabijheid van de hoogspanningsmast;
- het parkeren van auto's en fietsen op eigen terrein wordt opgelost;
- de noodzakelijke onderzoeken door u worden uitgevoerd;
- u de buurt betreft bij het plan voordat men de definitieve aanvraag indient, De reactie uit de omgeving op het plan wordt een onderdeel van de aanvraag.

De situering van de units is bij de plaatsing afgestemd met Liander. Inmiddels heeft Liander Infra N.V. op 30-7-2019, onder nummer 2019W1380, een omgevingsvergunning gekregen voor het deels ondergronds brengen van de 50 kV hoogspanningsverbinding. Het tracé van de ondergrondse leidingen loopt nu langs het perceel met de units in plaats van er dwars overheen.

Door de WUR is een communicatieplan gemaakt om de omgeving bij het plan te betrekken en is er een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd. De gemeente is hierbij als toehoorder aanwezig geweest. Er kwamen geen zwaar inhoudelijke bezwaren naar voren.

Ruimtelijke onderbouwing

Met bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing "Studentenhuisvesting Haarweg 333, Wageningen" van Sweco, is aangetoond dat de voortzetting van het bestaande studentencomplex niet in strijd is met Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De ontwikkeling is 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.

Verklaring van geen bedenkingen

De raad van de gemeente Wageningen heeft op 7 oktober 2019 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor uw plan.

Reactie op uw aanvraag

Na publicatie van de aanvraag heeft op 5 december 2018 een bewoonster van de Van Houtenstraat 10 een zienswijze ingediend tegen deze aanvraag.

1. Zij adviseert de mogelijkheden te onderzoeken om studenten van de WUR niet alleen in Wageningen te huisvesten maar hiervoor ook in de regio te kijken.
2. Er wordt ook getwijfeld aan de noodzaak van de termijn van 10 jaar en de handhaafbaarheid hiervan.
3. Hiernaast wordt aangegeven dat er, vooral zomers, soms sprake is van geluidsoverlast.

Wij vinden de argumenten ongegrond. Hieronder lichten wij dit toe.

Ad. 1. Dit valt buiten de reikwijdte van deze aanvraag maar in Ede wonen ook studenten die aan de WUR studeren.

Ad. 2. De termijn van 10 jaar is uitvoerig gemotiveerd (gezien deze nodig is om tot gedegen toekomstplannen te komen voor de locatie al dan niet in de vorm van studentenhuisvesting). Ook de urgentie van het vraagstuk gezien de aanhoudende kamernood in Wageningen en de zoektocht van Gemeente Wageningen en Idealis naar nieuwe locaties in Wageningen en omliggende regio zijn aan de orde geweest.

De units gaan nog zeker 10 jaar mee. Dit is bevestigd door onze inspecteur. Na afloop van de termijn moet weer voldaan worden aan het vigerende bestemmingsplan. De units moeten dus voor afloop verwijderd worden. Hierop zal gehandhaafd worden. Mocht er eerder een einde komen aan de behoefte dan zullen de units eerder verwijderd worden.

Ad. 3. Klachten ten aanzien van leefbaarheid en beheer zijn aan de beheerder doorgegeven. Bij geluidsoverlast kan men altijd de politie bellen. Bij de politie zijn over de bewoners wel eens klachten binnengekomen, maar deze waren nooit van dien aard dat van structurele overlast sprake was.

Zoals verwoord in paragraaf 5.2.2 van de Ruimtelijke onderbouwing zijn, ruim voordat de definitieve plannen ter inzage zijn gelegd omwonenden per brief uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst.

Hier zijn omwonenden uitvoerig over de plannen geïnformeerd en zijn de hierboven genoemde punten aan de orde geweest, aangezien deze ook andere omwonenden treffen.

Iedereen die dat wilde kon vanaf 21 oktober 2019 uw aanvraag, het voornemen om de omgevingsvergunning te geven en alle stukken die erbij

Omgevingsdienst De Vallei

horen bekijken. Dat hebben wij laten weten op <https://www.overheid.nl/overuwbuurt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Wageningen. Wie een reactie ('zienswijze') wilde geven op het voornemen, kon dat binnen zes weken doen. Binnen deze periode kon u ook zelf reageren.

Geen reactie

Naar aanleiding van het ontwerp besluit heeft verder niemand een reactie gegeven op het voornemen om de omgevingsvergunning te geven. Ook u heeft geen reactie op het ontwerp-besluit gegeven.

De reactie naar aanleiding van de aanvraag is voor ons geen reden om u de omgevingsvergunning te weigeren.

Bijlage 1: Voorschriften

U heeft een omgevingsvergunning gekregen voor het voor 10 jaar afwijken van het bestemmingsplan. U moet zich daarbij houden aan de volgende voorschriften:

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. Deze vergunning geldt voor een periode van 10 jaar, te rekenen vanaf de datum dat dit besluit in werking treedt. Hierna moeten de units op Haarweg 333 A, B, C, D, E, F en G verwijderd zijn en blijven.
2. Deze vergunning regelt de afwijking van het bestemmingsplan. Hiernaast zal er ook een vergunning voor de activiteit (ver)Bouwen aangevraagd en verleend moeten worden. Deze aanvraag zal getoetst worden aan de eisen van tijdelijke bouw uit het Bouwbesluit 2019.
3. Aanwijzingen van de toezichthouder moet u altijd opvolgen.
4. Van deze vergunning mag pas gebruik gemaakt worden wanneer de gevraagde vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming is afgegeven door Gedeputeerde Staten van Gelderland, respectievelijk wanneer door GS verklaard is dat een dergelijke vergunning niet noodzakelijk is.

Aanvraag nr 2021-001226 dd. 22 januari 2021

Bijlage 2: Belangrijke informatie over uw omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Het is belangrijk dat u de informatie in deze bijlage leest. Dit moet u doen voordat u begint met het uitvoeren van uw plan.

1. Algemeen

Bekendmaking van het besluit

Het besluit over uw omgevingsvergunning maken wij bekend op <https://www.overheid.nl/overuwbuurt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Wageningen. Dat doen wij zodat belanghebbenden weten dat dit besluit is genomen.

Wie is belanghebbende?

Als aanvrager van de omgevingsvergunning bent u belanghebbende. Ook anderen kunnen belanghebbende zijn. Een belanghebbende is iemand die betrokken is bij een besluit of geschil en daar (direct) belang bij heeft. De voorwaarden staan in de wet en rechterlijke uitspraken. Met deze voorwaarden bepaalt de rechter of iemand belanghebbende is wanneer diegene beroep instelt. Voldoet iemand aan de voorwaarden? Dan wordt het beroep inhoudelijk behandeld.

Beroep instellen: zes weken de tijd

De omgevingsvergunning is niet meteen onherroepelijk (definitief). Belanghebbenden kunnen hiertegen beroep instellen. Zij kunnen ook aan de rechter vragen om de werking van het besluit uit te stellen. Dat kunnen zij doen door een voorlopige voorziening aan te vragen. Stelt de rechter de werking van het besluit uit? Dan kunt u in het uiterste geval de omgevingsvergunning niet gebruiken.

U mag uw omgevingsvergunning pas gebruiken nadat de periode van beroep instellen voorbij is én de rechter geen voorlopige voorziening heeft toegewezen.

Wilt u zelf beroep instellen? Bijvoorbeeld omdat u het niet eens bent met een voorschrift? Hoe u beroep instelt, leest u in bijlage 3.

Uw plan aanpassen

Wilt u uw plan veranderen? Dan heeft u misschien een nieuwe omgevingsvergunning nodig. Neem hierover zo snel mogelijk contact op met team Vergunningverlening. U kunt bellen naar het telefoonnummer 088 - 116 99 73.

2. Andere toestemmingen

U heeft een omgevingsvergunning gekregen voor de werkzaamheden die in de vergunning staan genoemd. De vergunning geldt niet voor andere werkzaamheden. Misschien heeft u daarom ook andere toestemmingen nodig. Misschien moet u nog een vergunning aanvragen. Of misschien moet u een melding doen. Hieronder leest u meer informatie.

Bijlage 3: Informatie over beroep instellen

Ik ben het niet eens met het besluit. Wat kan ik doen?

U kunt de rechtbank laten weten dat u het niet eens bent met het besluit. Dat doet u door beroep in te stellen.

Let op: u kunt alleen beroep instellen als u een reactie ('zienswijze') heeft gegeven op ons voornemen om u geen omgevingsvergunning te geven.

Hoe kan ik beroep instellen?

Dat doet u door een brief te sturen naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. Dat kunt u doen via de website www.rechtspraak.nl. U heeft hiervoor uw DigiD nodig.

Wat zet ik in mijn beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres
- de datum
- het kenmerk: 2018W2607
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt
- een kopie van het besluit waartegen u bezwaar maakt (als dit mogelijk is)
- de reden(en) waarom u beroep instelt
- uw handtekening

Kan iemand anders beroep voor mij instellen?

Ja, dat kan. U moet dan wel een schriftelijke machtiging meesturen. Dat is een brief waarin u toestemming geeft dat iemand anders namens u beroep instelt. Onder deze brief moet u uw handtekening zetten.

Hoeveel tijd heb ik om beroep in te stellen?

U heeft zes weken de tijd om beroep in te stellen. De periode begint op de dag nadat dit besluit is gepubliceerd. Wij publiceren het besluit op <https://www.overheid.nl/overuwbuur>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Wageningen. Op de laatste dag van de periode moet uw beroep binnen zijn bij de rechtbank. Anders bent u te laat en kan de rechtbank het beroep niet in behandeling nemen.

Hoe weet ik dat mijn beroepschrift is aangekomen?

U krijgt een ontvangstbevestiging van de rechtbank. Ook krijgt u dan informatie hoe het verder gaat.

Ik kan echt niet wachten op de uitkomst van het beroep. Wat nu?

Het besluit blijft geldig wanneer u beroep instelt. Heeft u een dringende reden waarom u niet kunt wachten op de uitkomst van het beroep? Bij een spoedeisende situatie kunt u bij de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dit betekent dat u vraagt om een tijdelijke beslissing van de rechter.

Omgevingsdienst De Vallei

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur een brief naar:

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

U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening aanvragen. Dat kunt u doen via de website www.rechtspraak.nl. U heeft hiervoor uw DigiD nodig.

Let op: u kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen als u eerst beroep heeft ingesteld.

Wat kost het om beroep in te stellen?

Voor beroep instellen moet u griffierecht betalen. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Wat kost het om een voorlopige voorziening aan te vragen?

Ook voor een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Ik heb nog een andere vraag over beroep instellen.

Op de website www.rechtspraak.nl kunt u meer informatie vinden. Wilt u extra vragen stellen? Op deze website vindt u daarvoor de contactgegevens.