



Kadans Science Partner XXIV B.V.
De heer [REDACTED]
Rijksweg 5
5076 PB HAAREN

Onderwerp
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum
14 december 2023

Ons kenmerk
2023W1001

Nummer omgevingsloket
7658797

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

Kopie aan
Proof of the sum B.V.
De heer [REDACTED]
[\[REDACTED\]@proofofthesum.com](mailto:[REDACTED]@proofofthesum.com)
[\[REDACTED\]@wageningen.nl](mailto:[REDACTED]@wageningen.nl)

Geachte heer [REDACTED],

U heeft op 10 mei 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van het bedrijfsverzamelgebouw Plus Ultra III, op het adres Bronland 8 in Wageningen. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

Voornemen: Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning te geven
In bijlage 1 leest u hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld.

Als u de omgevingsvergunning krijgt, dan horen daar voorschriften en andere stukken bij, zoals tekeningen. Daar moet u zich aan houden als u de vergunning gaat gebruiken. De voorschriften leest u in bijlage 2.

Reageren op dit voornemen

Wij publiceren uw aanvraag, het voornemen om u een omgevingsvergunning te geven en alle stukken die erbij horen op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Daarnaast wordt dit voornemen bekend gemaakt in de Stad Wageningen. Dat doen wij zodat iedereen die dit wil, kan reageren op ons voornemen. Reageren kan binnen zes weken na de publicatie. Daarna nemen wij een definitief besluit of u een omgevingsvergunning krijgt. Krijgen wij reacties binnen? Dan betrekken wij deze bij ons definitieve besluit.

U kunt zelf ook binnen zes weken een reactie geven op dit voornemen. Dat kan per brief, e-mail of telefoon:

- Stuur een brief naar: Omgevingsdienst de Vallei, t.a.v. de heer J.J. Polderman, Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: s.polderman@oddevallei.nl
- Bel naar: 088 - 116 99 73

Wilt u kenmerk 2023W1001 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

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:



Kosten

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Wageningen, de legesverordening. Het bedrag bestaat uit:

(ver)bouwen van een bouwwerk	€	
gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening	€	
<i>Totaalbedrag leges</i>	€	

Na het definitieve besluit krijgt u de rekening van de gemeente Wageningen.

Hoe is het bedrag voor 'bouwen van een bouwwerk' berekend?

Het bedrag hangt af van de hoogte van de vastgestelde bouwkosten. Hoe hoger de bouwkosten, hoe hoger het bedrag. De opgegeven en vastgestelde bouwkosten zijn € XXXXXXXXXX exclusief btw.

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 2023W1001 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen,



R.P. Guldemon

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag
- Bijlage 2: Voorschriften
- Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W1001

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van bedrijfsverzamelgebouw Plus Ultra III
perceel Bronland 8 in Wageningen

Voornemen

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven voor de volgende activiteit(en):

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

In deze bijlage leest u per activiteit de beoordeling van uw aanvraag.

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

Bouwen van een bouwwerk

Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- het bestemmingsplan
- redelijke eisen van welstand
- het Bouwbesluit
- de bouwverordening

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan. Uw aanvraag voldoet wel aan de andere onderdelen. Dit lichten wij per onderdeel toe.

Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan staat wat iemand mag doen met een stuk grond ('perceel') en wat er op dat perceel gebouwd mag worden. Het perceel waarover uw aanvraag gaat, valt in de vigerende bestemmingsplannen Geluidruimteverdeling 'Wageningen Campus e.o.', 'Paraplubestemmingsplan kennisecosysteem' en '3e kwadrant Business Strip'.

Het pand heeft volgens het bestemmingsplan 'Geluidruimteverdeling 'Wageningen Campus e.o.' de bestemming 'milieuzone - geluidruimteverdeling Wageningen Campus e.o.', waardoor de regeling ter verdeling en bescherming van de geluidruimte, zoals is aangegeven op de bij deze regels behorende Geluidverkeerskaart, geldt. Aangetoond moet worden dat door het plan de geluidruimte niet wordt vergroot.

Middels Akoestisch rapport M.2022.1235.00.R001 is aangetoond dat voldaan wordt aan de kavelwaardes.

Volgens het 'Paraplubestemmingsplan kennisecosysteem' valt het plan voor wat betreft het linkerdeel in de gebiedsaanduiding 'overige zone - bedrijf tot en met categorie 2' en voor het rechterdeel in 'categorie 3.1'.

Volgens het bestemmingsplan '3e kwadrant Business Strip' heeft het pand de bestemming 'Gemengd' met een:

- maximum bebouwingspercentage van 80% en
- maximum bouwhoogte van 22 m.

Volgens artikel 3.2 gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bruto-vloeroppervlak bedraagt maximaal 17.300 m²;
- c. de bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte bedragen;
- d. gebouwen mogen de op het noorden gerichte bouwgrens met maximaal 5 meter overschrijden;
- e. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 80%.

Aangezien het pand 24 m hoog wordt en de al gerealiseerde panden Plus Ultra I en II samen 20.133 m² groot zijn, is het plan strijdig met de voorschriften.

Volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is uw aanvraag daarom ook een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Volgens de Wabo kunnen wij u toestemming geven om van het bestemmingsplan af te wijken.

Welstand

De gemeente Wageningen heeft verschillende regels opgesteld voor een prettige woonomgeving. Eén daarvan is het welstandsbeleid. Dit beleid bepaalt hoe gebouwen en andere bouwwerken eruit mogen zien en hoe ze in de omgeving passen. Dat heet redelijke eisen van welstand.

Op 17 mei 2023 is uw bouwplan door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst aan redelijke eisen van welstand. Uw bouwplan voldoet daaraan.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit 2012 staan technische regels waar elk bouwwerk in Nederland aan moet voldoen. Deze regels gaan onder andere over veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

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

Bouwverordening

In de bouwverordening van de gemeente Wageningen staan de overige regels waaraan een bouwwerk moet voldoen. Bijvoorbeeld dat er niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond.

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

Beoordeeld is het verkennend bodemonderzoek Bronland 12G, uitgevoerd door Inpijn Blokpoel d.d. 13 jan 2013 met kenmerk 22MP0298-adv-01. In de bovengrond (0.0 - 0.5 m-mv) zijn gehalten aan lood en pcb's aangetoond in gehalten boven de achtergrondwaarde. De ondergrond (0,5 - 2,0 m-mv) is niet verontreinigd. Het grondwater (1,2 m-mv) is licht verontreinigd met barium en molybdeen. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Geen belemmering voor de bouw qua bodemkwaliteit.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De voorwaarden voor deze activiteit staan in artikel 2.12 van de Wabo.

Het gaat om de volgende voorwaarden:

- Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om daarvan af te wijken.
- Het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt een mogelijkheid om af te wijken.
- Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het heeft een goede ruimtelijke onderbouwing.

Volgens het bestemmingsplan '3e kwadrant Business Strip' heeft het pand de bestemming 'Gemengd' met een maximum bouwhoogte van 22 m.

Artikel 3.2 stelt dat voor het bouwen van gebouwen het bruto-vloeroppervlak maximaal 17.300 m² mag bedragen.

Aangezien het pand 24 m hoog wordt en de al gerealiseerde panden Plus Ultra I en II samen 20.133 m² groot zijn, is het plan strijdig met de voorschriften.

Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Waarom wijken wij af van het bestemmingsplan?

Uw plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook heeft het plan een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarom kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan.

U vindt de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage.

Milieu

Op 19 september 2023 is de milieumelding Activiteitenbesluit, met kenmerk 2023M0186, door ons geaccepteerd.

Wet natuurbescherming

Uit de ingediende Aeriusberekening blijkt dat geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Wageningen heeft op 12 december 2022 besloten om een algemene verklaring van geen bedenkingen af te geven. In dit besluit staat een aantal activiteiten waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. De raad geeft toestemming voor deze activiteiten. Uw aanvraag valt onder een van deze activiteiten. Daardoor heeft u geen verklaring van de raad nodig.

Bijlage 2: Voorschriften

Als u een omgevingsvergunning krijgt, moet u zich houden aan de volgende voorschriften:

Bouwen van een bouwwerk

1. U moet ons berekeningen en tekeningen sturen van:
 - funderingsconstructies
 - betonconstructies
 - staalconstructies
 - andere constructies

Dit moet u doen uiterlijk drie weken voordat u met elke constructie begint. De berekeningen en tekeningen stuurt u naar het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2023W1001. U mag pas met de bouw beginnen als u daarvoor toestemming heeft gekregen.

2. U moet het volgende melden aan het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2023W1001.

Uiterlijk twee werkdagen voordat u begint met:

- het bouwen (let op: ook als u gaat graven)
- het slaan van funderingspalen en/of proefpalen
- grondverbetering

Uiterlijk één werkdag voordat u:

- beton gaat storten
- beton-, metsel- of buitenpleisterwerk gaat verwerken als de temperatuur lager is dan 2° C

Uiterlijk op de dag zelf:

- als u klaar bent met bouwen
- als u het bouwwerk in gebruik neemt

3. Bij het bepalen van het peil en de situering van het bouwwerk moet u de aanwijzingen van de toezichthouder opvolgen. Ook andere aanwijzingen van de toezichthouder moet u altijd opvolgen.
4. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.
5. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden, teneinde het vernielen van nesten te voorkomen. Als dit niet kan dient de mogelijkheid tot broeden binnen het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden vooraf onmogelijk gemaakt te worden.