

Ruimtelijke onderbouw Plus Ultra III – 2023.10.25

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging projectgebied
- 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Planbeschrijving
- 2.3 Beeldkwaliteitsplan

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingseffecten

- 3.1 Natuur
- 3.2 Water
- 3.3 Verkeer
- 3.4 Bodem
- 3.5 Geluid

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

- 4.1 Afwijkingen project
- 4.2 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

- 5.1 Economische uitvoerbaarheid
- 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

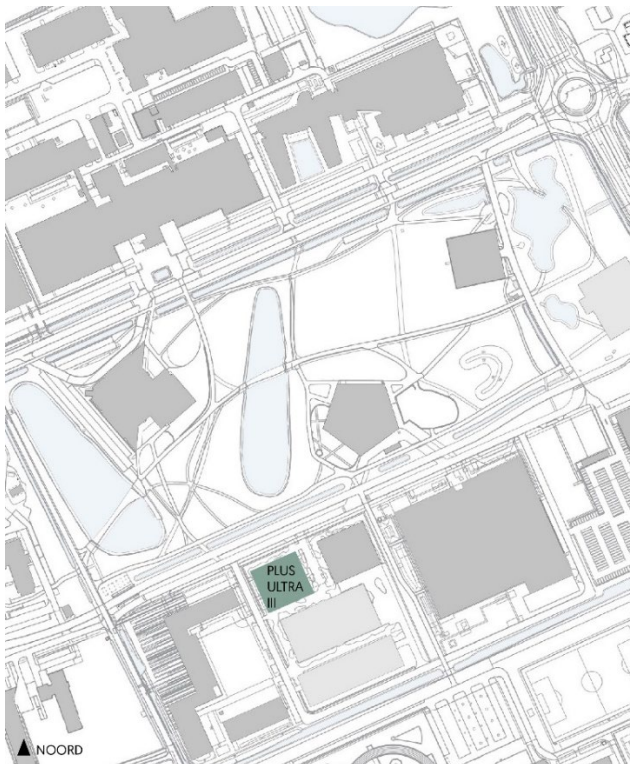
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, Kadans Science Partner, gaat een nieuw, duurzaam multi-tenant gebouw ontwikkelen en exploiteren op de campus van Wageningen Universiteit (WUR) te Bronland 8. Dit nieuwe gebouw omvat kantoren, laboratoriumfuncties en pilot plants. Deze ontwikkeling is genaamd “Plus Ultra III Wageningen”. Plus Ultra III zal het sluitstuk vormen van een aantal eerdere ontwikkelingen die op hetzelfde plot aan de Business Strip hebben plaatsgevonden onder Kadans Science Partner. Zo is eind 2015 Plus Ultra I opgeleverd, in 2020 Plus Ultra II en in hetzelfde jaar de parkeergarage en fietsenstalling. De parkeergarage biedt 321 parkeerplaatsen en de fietsenstalling 300. Zowel de garage als de stalling ondersteunen de parkeerbehoefte van Plus Ultra I, II en III.

Het vigerend bestemmingsplan is strijdig met de voorgestelde ontwikkeling van Plus Ultra III. De gemeente Wageningen kan op basis van toepassing artikel 2.1 lid 1 onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de aangevraagde (uitgebreide) omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

Op 13 februari 2023 is het project Plus Ultra III gepresenteerd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit door de architect Proof of the sum. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het voorstel getoetst aan het beeldkwaliteitsplan ‘Business Strip Wageningen Campus’. Het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, op 17 februari 2023, aan het college van Burgemeester en Wethouders van Wageningen is daarbij positief uitgevallen, citerende; ‘de commissie is van mening dat het plan voldoet aan het genoemde in het beeldkwaliteitsplan en ziet de definitieve aanvraag met vertrouwen tegemoet’.



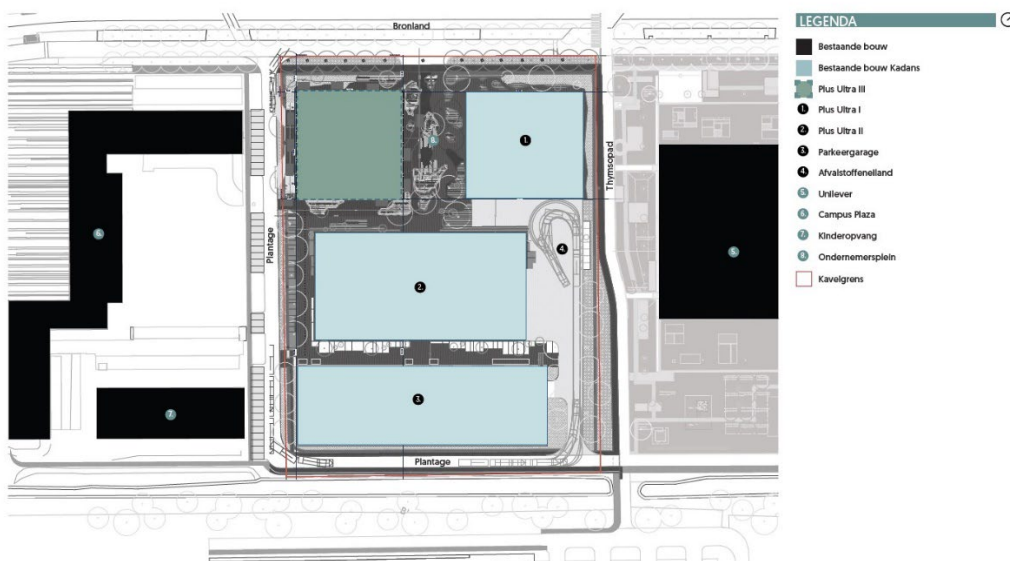
Ligging Plus Ultra III (groen) op de Campus Wageningen

1.2 Ligging projectgebied

Het voorgestelde plan van Plus Ultra III positioneert zich in het zuidelijke gedeelte van de campus van de Wageningen Universiteit. Deze zone wordt betiteld als de zogenaamde Business Strip Wageningen Campus; een bedrijvenstrook met een gemengde bestemming. In deze zone wordt ruimte verschaft voor wetenschappelijk onderwijs, onderzoek en het uitoefenen van kennisintensieve bedrijvigheid gelieerd aan de domeinen van voeding, voedsel en biobased productie, natuurlijke hulpbronnen en leefomgeving en maatschappij en welzijn. Kadans Science Partner selecteert daarbij met zorg de toekomstige huurders voor de multi-tenant gebouwen Plus Ultra I, II en III op basis van de bovengenoemde domeinen van de Wageningen Universiteit. De reden hiertoe is de educatieve en bedrijfswereld dichterbij elkaar te brengen.

Plus Ultra III maakt te samen met Plus Ultra I, II en de parkeergarage onderdeel uit van het derde kwadrant van de Business Strip. Ten noorden van het derde kwadrant, koppelt het plot zich aan Bronland; de hoofdader van de campus. Ten noorden hiervan bevinden zich enkele educatieve gebouwen van de Wageningen Universiteit, als Orion en Forum. Ten westen van het plot ligt de weg Plantage, die zich tevens ten zuiden van het plot voortbeweegt om zo de parkeergarage te ontsluiten. Aan de westkant van Plantage bevindt zich de Campus Plaza. Ten zuiden van Plantage bevinden zich sportvelden. Tot slot ligt ten oosten van het plot de fietsconnectie Thymsoad; een fietsroute van Wageningen stad naar de campus van Wageningen Universiteit. Ten oosten hiervan bevinden zich de gebouwen van het Unilever Foods Innovation Centre, Friesland Campina Research and Development en het Upfield Food Science Centre.

Zoals eerder vermeld, is het plot zelf al gedeeltelijk bebouwd met Plus Ultra I, Plus Ultra II, de parkeergarage en de fietsenstalling. Plus Ultra III zal zich positioneren op de noordwestelijke kop van het plot. Ten oosten van Plus Ultra III ligt het reeds gebouwde Plus Ultra I en ten zuiden van Plus Ultra III ligt het reeds gebouwde Plus Ultra II. Ten zuiden van Plus Ultra II liggen de fietsenstalling en de parkeergarage. De fietsenstalling en parkeergarage zijn zowel bereikbaar via Plus Ultra II, als om Plus Ultra II heen, voor de gebruikers van Plus Ultra I en Plus Ultra III.

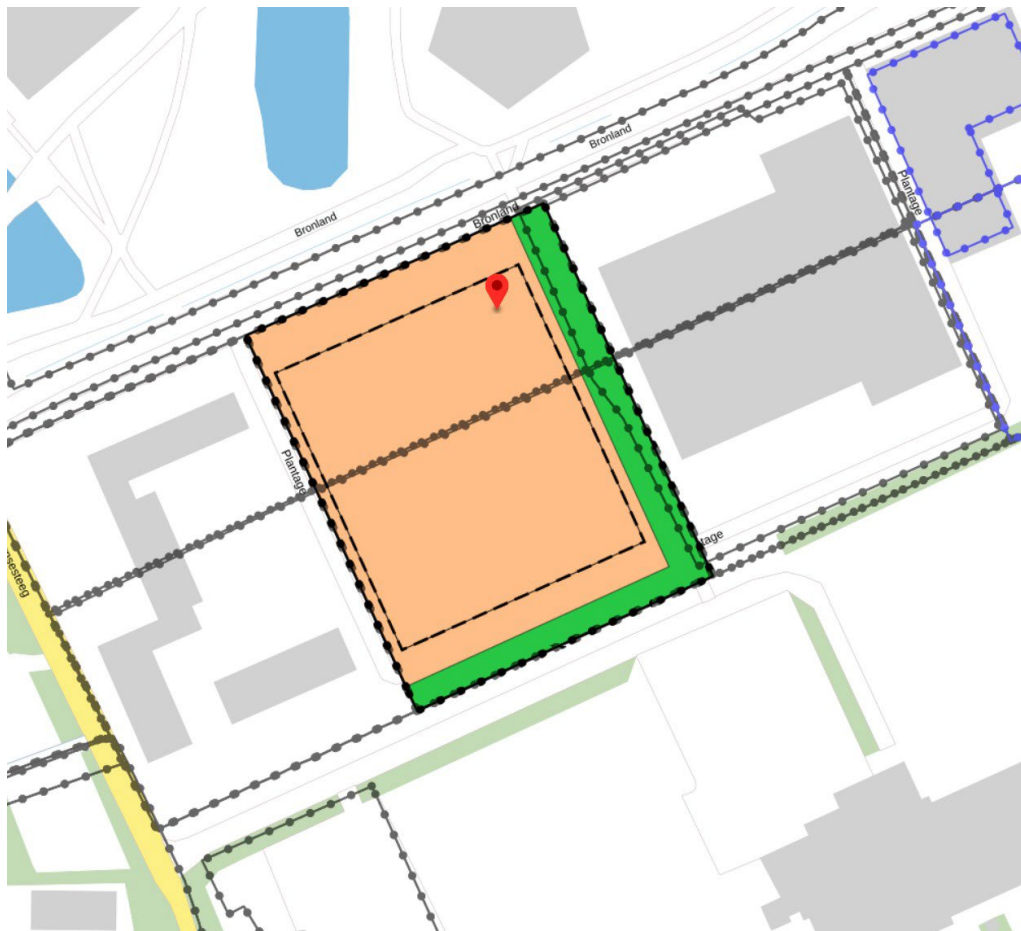


Ligging Plus Ultra III (groen) met aangegeven kavelgrens

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het projectgebied vigeert een aantal bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2014.
- Bestemmingsplan 'Geluidruimteverdeling Wageningen Campus e.o.', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2014.
- Bestemmingsplan 'Kamergewijze verhuur', vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juli 2019 en voorzien van een update op 9 december 2022, respectievelijk 22 maart 2020.
- 'Paraplubestemmingsplan kennisecosysteem', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 februari 2022.



Indicatie vigerend bestemmingsplan "3^e kwadrant Business Strip"

Bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip'

In het bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip' is het betreffende plot bestemd als 'gemengd'. De activiteiten die bestemd zijn voor 'gemengd' betreffen:

- kennisintensieve bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- onderwijs en onderzoek;
- ondersteunende horeca

- nutsvoorzieningen;

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- het bruto-vloeroppervlak bedraagt maximaal 17.300 m²;
- de bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen, zijnde 22 meter;
- gebouwen mogen de op het noorden gerichte bouwgrens met maximaal 5 meter overschrijden;
- het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 80%.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1, onder a en kan de vestiging van kennisintensieve bedrijven worden toegestaan, die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met kennisintensieve bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is het plan getoetst aan 'Paraplubestemmingsplan kennisecosysteem'. Met als conclusie, dat het plan past binnen de gestelde kaders (zie voor de onderbouwing paragraaf 4.1).

De voorgenomen ontwikkeling van Plus Ultra III past niet binnen de gegeven regels van het bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip'. Resulterende dat Plus Ultra III strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. De onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip' wordt behandeld in paragraaf 4.1. De afwijking op het bestemmingsplan bestaat uit twee componenten;

- Het voorgenomen plan van Plus Ultra III overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte van 22 meter. Maar valt nog binnen de toegestane marge van 10%, wat neerkomt op een bouwhoogte van 24,2 meter. In de algemene afwijkingsregels is opgenomen dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de in de bestemmingsregels genoemde maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- Het voorgenomen plan Plus Ultra III overschrijdt het maximaal toegestane bruto-vloeroppervlak van 17.300 m² op het 3^e kwadrant van de Business Strip. Met de kanttekening dat de reeds gerealiseerde projecten Plus Ultra I en Plus Ultra II al de maximaal toegestane bruto-vloeroppervlak overschreden. Het additionele bruto-vloeroppervlak van Plus Ultra III (circa 8.500 m²), zal dus dit maximum verder overschrijden.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Momenteel is het terrein braakliggende grond. Het landschap is reeds gedeeltelijk vormgegeven en aangelegd door de voorgaande ontwikkelingen van Plus Ultra I en II. Het terrein wordt binnenkort overgedragen vanuit Wageningen University & Research aan Kadans Science Partner.



Impressie bouwplan

2.2 Planbeschrijving

Bouwplan

Het toekomstige Plus Ultra III zal 506 gebruikers huisvesten op een totaal bruto vloeroppervlak van circa 8.499 m². Het multi-tenant gebouw biedt ruimte voor pilot plants, laboratoriumruimtes en kantoorruimtes. Van het verhuurde gedeelte is 10% van het oppervlakte bestemd voor de pilot plants, 45% voor de laboratoria en 45% voor de kantoren. Daarnaast worden de verhuurde ruimtes ondersteund door gedeelde voorzieningen als pantries, vergaderruimtes, focusplekken, lounges en logistiek/techniek ruimtes.

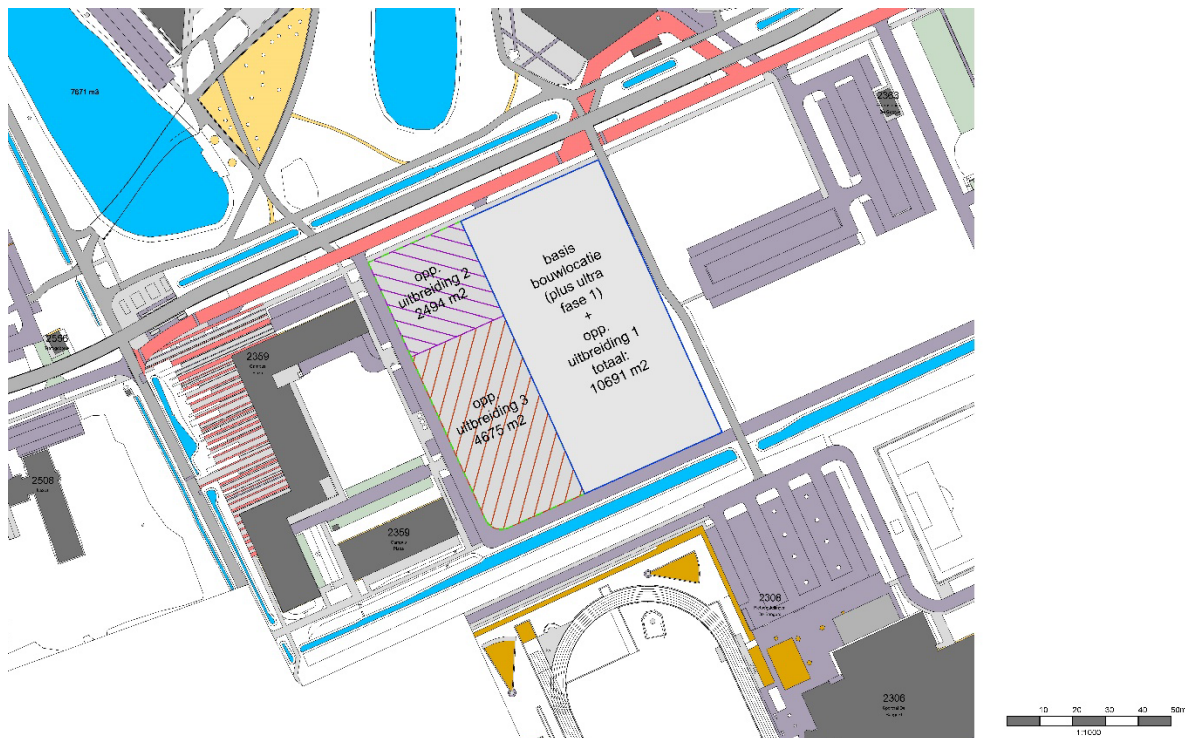
Plus Ultra III bestaat uit een vierkant volume, dat qua footprint correspondeert aan Plus Ultra I. Dit betekent dat Plus Ultra III in dezelfde rooilijn aan Bronland ligt als Plus Ultra I. Het volume bestaat uit zes bouwlagen, uitkomende op een bouwhoogte van 24,21 meter. Vanaf de eerste verdieping breiden de verdiepingen zich zijdeling uit met een overstek van telkens 10

centimeter. Deze architectonische geste heeft als reden de verschillende verdiepingen te articuleren, zoals omschreven in de randvoorwaarden van bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip', maar ook om de vormtaal van Plus Ultra I te spiegelen.

De begane grond en eerste verdieping huisvesten de pilot plants. Deze dubbelhoge ruimtes bieden met grote raampartijen een showcase aan naar de campus van Wageningen University & Research. Aan de oostkant van Plus Ultra III bevindt zich de hoofdentree, die toegang biedt voor voetgangers vanuit het Ondernemersplein. Aan de westkant bevindt zich de logistieke entree; deze entree is uitsluitend bedoeld voor de bevoorrading, uitsluitend met kleine vrachtauto's, hetgeen fysiek ook wordt afgebakend, van de verschillende huurders en de algemene technische ruimtes. De tweede tot en met de vijfde verdieping biedt flexibele, verhuurbare ruimtes voor zowel laboratorium-, als kantooractiviteiten. De helft van de vijfde verdieping accommodeert ook (uitpandige) technische ruimtes. De installaties die hier gepositioneerd zullen worden zijn echter niet van buitenaf zichtbaar, gezien de gevel voorlangs wordt doorgetrokken.

Voor de gebruiksfuncties geldt, dat 350 m² B.V.O. naar bijeenkomstfuncties gaat, 1.180 m² B.V.O. naar algemene industrie functies (de pilot plants), 2.562 m² B.V.O. naar kantoorfuncties, 3.348 m² B.V.O. naar lichte industrie functies (laboratoriumruimtes, circulatieruimtes en sanitaire ruimtes) en 139 m² B.V.O. naar overige gebruiksfuncties (gedeelde, in pandige techniekruimtes). Het totale bouwoppervlak van Plus Ultra III betreft 1.653 m².

Het totale oppervlakte van het bouwvlak, conform bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip' is 13.790 m². Hiervan is reeds 7.809 m² in totaal van bebouwd; 1.755 m² voor Plus Ultra I, 3.244 m² voor Plus Ultra II en 2.810 m² voor de parkeergarage. Met het toekomstige bouwwerk van Plus Ultra III, met een footprint van 1.653 m², zal het totaal bebouwde terreinoppervlak 9.642 m² zijn. Dit komt neer op een 70% van het terreinoppervlak en voldoet dus binnen de eis van een maximaal te bebouwen terreinoppervlak van 80% conform vigerend bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip'.



Terrein 3^e kwadrant Business Strip, als in bezit van Kadans Science Partner.

Parkeren

Net zoals Plus Ultra I en Plus Ultra II, leunt Plus Ultra III op de reeds gerealiseerde parkeergarage en fietsenstalling ten zuiden van Plus Ultra II. De parkeergarage biedt plek voor 321 auto's en de fietsenstalling biedt plek voor 300 fietsparkeerplaatsen.

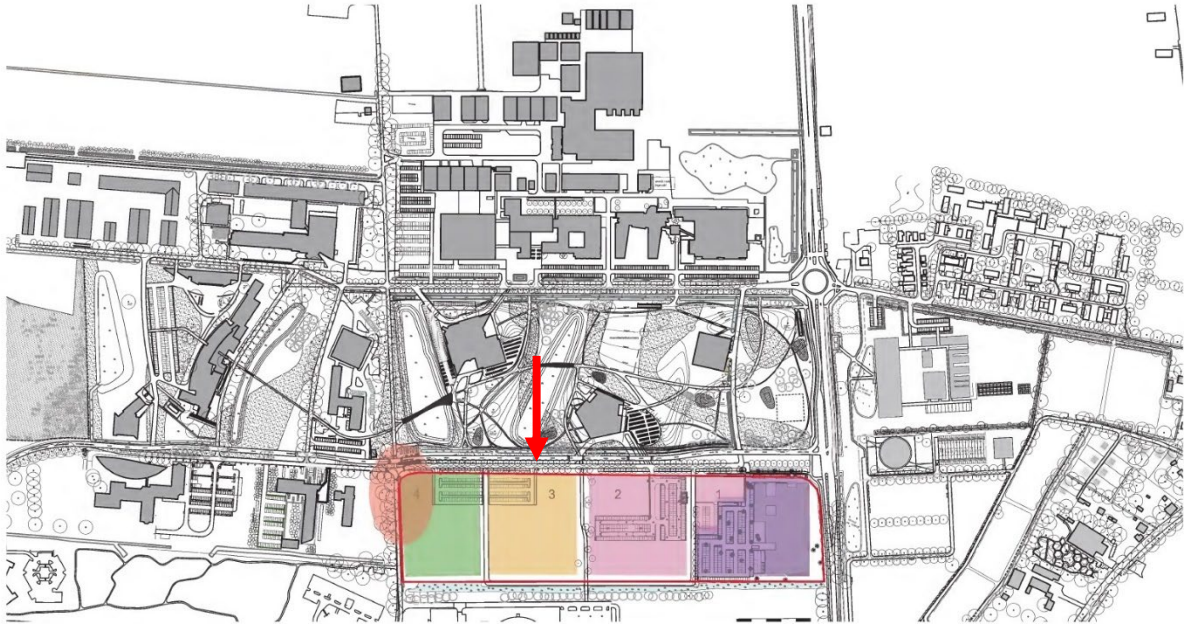
Om na te gaan of de parkeercapaciteit in de bestaande parkeervoorziening voldoende capaciteit herbergt heeft Kadans aan Bureau Goudappel gevraagd dit te onderzoeken en haar bevindingen weer te geven in een rapportage [zie document **1049_OV_mobiliteitsrapportage_230818**].

Uit deze rapportage blijkt dat de daadwerkelijke parkeerbehoefte voor auto's 235 parkeerplaatsen en voor fietsen 209 parkeerplekken is voor de drie bouwwerken. Gebaseerd op de feitelijke parkeernormen zoals door Bureau Goudappel in haar rapport verwoord voldoet de huidige capaciteit van de parkeergarage en de fietsenstalling voor de geplande uitbreiding van Plus Ultra III.

2.3 Beeldkwaliteitsplan

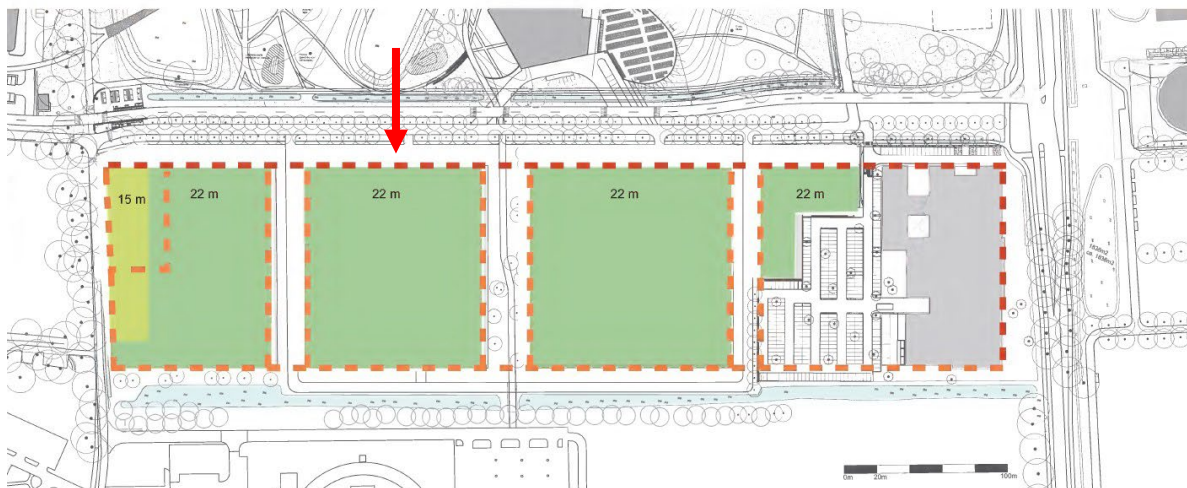
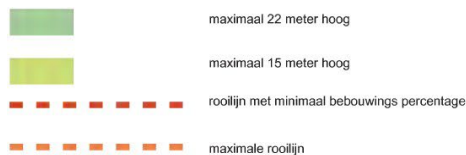
De gemeenteraad van Wageningen heeft op 27 oktober 2014 het beeldkwaliteitsplan Business Strip Wageningen Campus vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan bevat de architectonische en stedenbouwkundige kaders voor de realisatie van bebouwing op de Business Strip op het terrein Wageningen Campus. Dit beeldkwaliteitsplan is als onderdeel van de Welstandsnota het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voor toetsing van bouwplannen ten aanzien van welstandsaspecten. Op 13 februari 2023 is het project Plus Ultra III gepresenteerd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit door de architect Proof of the sum. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het voorstel getoetst en aangegeven dat het plan voldoet binnen de getoetste kaders.

De Business Strip ligt aan de zuidelijke rand van de Campus van Wageningen University & research tussen het Bronland, de Bornsesteeg, de Mansholtlaan en sportcentrum 'de Bongerd'. De Business Strip is onderverdeeld in vier zogenaamde kwadranten. In kwadrant 1 bevindt zich Friesland Campina Research & Development en het Upfield Food Science Centre. In kwadrant 2 bevindt zich Unilever Foods Innovation Centre. In kwadrant 3 (het betreffende terrein) bevinden zich momenteel Plus Ultra I, Plus Ultra II, de parkeergarage en het toekomstige Plus Ultra III gebouw. En in kwadrant 4 bevindt het Campus Plaza.



Aanduiding Busines strip met de vier kwadranten ten opzichte van de Wageningen Campus

Ieder kwadrant krijgt een eigen herkenbaar karakter, waarbij de representatieve gevels van de gebouwen gekeerd zijn naar Bronland. In dit geval geldt dat voor zowel Plus Ultra I, als het toekomstige Plus Ultra III. De terreininrichting draagt daarbij bij aan dit herkenbare karakter. De buitenranden van Wageningen Campus worden gekenmerkt door compacte gebouwen van maximaal 22 m hoog, met ieder een eigen karakter en uitstraling. Het is wenselijk dat de hogere gebouwen zo veel mogelijk aan de buitenranden staan in dezelfde rooilijn. Plus Ultra III, in kwadrant 3, heeft een maximale, toegestane bouwhoogte van 22 meter. Plus Ultra III overschrijdt deze randvoorwaarde.



Maximale hoogte per kwadrant

Volgens het beeldkwaliteitsplan van de Business Strip Wageningen Campus is er een gemiddelde rooilijn. De gemiddelde rooilijn wordt gedefinieerd door de maximale rooilijn 5 meter ten noorden van de gemiddelde rooilijn en door de minimale rooilijn 5 meter ten zuiden van de gemiddelde rooilijn. Indien de maximale rooilijn wordt toegepast, kunnen er geen parkeren en wegen worden gesitueerd in de tuin ten noorden van de bebouwing. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelt per kwadrant de rooilijnen.

Plus Ultra III hanteert, net zoals Plus Ultra I, de maximale rooilijn. Deze komt overeen met het bouwvlak van het vigerend bestemmingsplan waardoor zowel Plus Ultra I, als III 5 meter ten noorden uitsteken ten opzichte van Unilever en Friesland Campina. Dit komt voort uit de afspraak die gemaakt is met CRK; gezien toentertijd Plus Ultra I op de maximale rooilijn kwam te liggen, zou ook Plus Ultra III op deze maximale rooilijn moeten komen. In tegenstelling tot de andere kwadranten, vindt parkeren voor kwadrant 3 plaats aan de zuidzijde van het plot. Dit is opgenomen in het reeds bestaande parkeergebouw aan Plantage.



Indicatie per kwadrant van de bebouwingspercentages en rooilijnen

Voor het derde kwadrant geldt, dat minimaal 70% gebouwd moet worden in de rooilijn. De 70% bebouwing wordt gerealiseerd in maximaal twee gebouwvolumes in de rooilijn. Deze twee gebouwvolumes zijn dus Plus Ultra I en Plus Ultra III en beslaan tezamen ongeveer 77,6% van de rooilijn. Met Plus Ultra III, voldoet het derde kwadrant dus aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat Installaties onderdeel zijn van het bouwvolume, tenzij niet mogelijk wegens wettelijke eisen. Installaties op het dak zijn ofwel niet zichtbaar door de situering op het dak buiten de zichtlijnen ofwel door het doortrekken van de gevel. In het geval van Plus Ultra III, zijn de installaties uitpandig op de vijfde verdieping gepositioneerd, achter een doorgetrokken gevel. Het ritme van de ramen zal ook voor de installaties doorlopen. In plaats van glas, zoals op de andere verdiepingen, wordt er hier gekozen voor geperforeerde aluminium composietplaten (gepolijst en blank geanodiseerd). Daardoor worden de installaties gemaskeerd en wordt de hemel enigszins weerspiegeld. Ook dit is goedgekeurd door CRK.

Echter, Plus Ultra III voldoet niet aan de eis die gesteld is voor de maximale bouwhoogte van 22 meter, zoals is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Business Strip Wageningen Campus. De totale bouwhoogte wordt 24,21 meter en overschrijdt daarmee de maximaal, toegestane bouwhoogte conform de stedenbouwkundige regels.

Het maximaal toegestane bruto vloeroppervlak voor het derde kwadrant is 17.300 m², volgens het vigerende bestemmingsplan 3^e kwadrant Business Strip. Het totale bruto vloeroppervlak beslaat, met Plus Ultra III: 28.000 m² B.V.O. Dit bestaat uit: 7.735 m² B.V.O. voor Plus Ultra I, 11.674 m² B.V.O. voor Plus Ultra II, 93 m² B.V.O. voor de luchtbrug tussen Plus Ultra I en Plus Ultra II en tot slot 8.499 m² B.V.O. voor het de toekomstige Plus Ultra III. Conclusie is dat de totale vierkante meters B.V.O. overschreden worden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Het bouwplan van Plus Ultra III voldoet, op de bouwhoogte en totaal aantal vierkante meters van het bruto vloeroppervlak na, conform het beeldkwaliteitsplan van de Business Strip Wageningen Campus, het vigerende bestemmingsplan 3^e kwadrant Business Strip en het Paraplubestemmingsplan kennisecosysteem.

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingseffecten

3.1 Natuur

Ten behoeve van de ontwikkeling is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd, op basis van deze quickscan zijn de volgende conclusies getrokken [zie het rapport ter onderbouwing: **1049_OV_natuur_230818**].

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van Natura 2000-gebieden heeft onderzoek plaatsgevonden ten opzichte van de eventuele toename aan stikstofdepositie op de onderzoekslocatie. Met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland, Gelders Natuur Netwerk en beschermde houtopstanden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie [zie hiervoor het rapport van Milon: **1049_OV_stikstofdepositie_230804**] en paragraaf 3.6 in deze ruimtelijke onderbouwing].

Soortbescherming

Door de voorgenomen werkzaamheden vinden mogelijk negatieve effecten plaats op beschermde soorten en worden verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden ten aanzien van vogels en vleermuizen. Deze overtredingen worden voorkomen door:

- Ten aanzien van vleermuizen, de bomenrij te noorden functioneel en duurzaam te behouden en additionele (bouw)verlichting richting deze bomenrij tijdens de werkzaamheden en eindfase te voorkomen;
- Ten aanzien van vogels, buiten het broedseizoen werken of een broedvogelinspectie uitvoeren voor het bouwrijp maken van de onderzoekslocatie.

Conclusie

Ecologische aspecten worden niet verstoord door de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Water

Om het Plus Ultra III gebouw te realiseren, dient de watertoets doorlopen te worden. In de waterparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten van het betreffende projectgebied. Voor de ontwikkeling van de Wageningen Campus op de Born in Wageningen is in 2013 een waterparagraaf opgesteld. Omdat een gedeelte uit dit stuk nog actueel is en van toepassing, wordt voor de algemene gebiedsbeschrijvingen of reeds uitgevoerde onderdelen van het plan verwezen naar de Watertoets 2013. Voor de realisatie van het Plus Ultra III gebouw is een oplegnotitie bij de Watertoets 2013 gemaakt. Deze oplegnotitie geldt voor één kavel en is opgenomen in de bijlage **1049_OV_water_230818**. Hierin is ook de belangrijkste wijziging ten opzichte van 2013 opgenomen: het beleid van het waterschap ten aanzien afvoer en berging is gewijzigd en het percentage verharding is toegenomen.

Bergingsopgave

Een belangrijk onderdeel van het watersysteem is de bergingsopgave die op basis van de bergingseis in de Keur van waterschap Vallei en Veluwe is vastgelegd. Voor het totale

campusgebied is de bergingsopgave in 2013 doorgerekend en vertaald naar een peilstijging in het oppervlaktewater. De in 2013 gehanteerde norm is dat de peilstijging bij een T=100 maximaal 1 meter mag stijgen. Het watersysteem voldoet ruimschoots aan deze eis.

Door de herziening van het bestemmingsplan geldt voor de realisatie van Plus Ultra III de nieuwe keur met strengere eisen. Voor een T100+10% geldt:

- Eis 2013: 93 mm in 48 uur;
- Eis 2023: 87 mm in 24 uur.

Om het verschil te bepalen tussen de opgave uit 2013 en de actuele opgave is voor het plangebied met een oppervlak van 3.125 m² de toename berekend, waarbij is uitgegaan van 90% verharding. Naast de footprint van Plus Ultra III, zal er namelijk 750 m² aan verharding worden toegevoegd rondom Plus Ultra III, conform landschapsontwerp. Ongeveer 460 m² van het landschapsontwerp, direct rondom Plus Ultra III, wordt ingezet als beplanting om een deel van het regenwater te bergen.

Op basis van de nieuwe eisen is de bergingsopgave met 84 m³ toegenomen. Als dit vertaald wordt naar waterdiepte, betekent dit een stijging van 0,01 meter bij de toetsnorm (T=100+10% lang). In het watersysteem is ruim voldoende waking (0,47 m) aanwezig om deze peilstijging op te vangen, zonder daarbij de norm van maximaal 1 meter peilstijging te overschrijden.

Afvoer hemelwater

In de Watertoets 2013 is beschreven dat het water van de ontwikkeling aan de zuidzijde in de sloot langs de Plantage wordt vastgehouden en vertraagd afgevoerd via het waterretentie dak. Dit watersysteem is aangelegd en water wordt vastgehouden. Het water van de ontwikkeling kan direct worden afgevoerd op deze watergang.

Conclusie en aanbevelingen

Door de aangescherpte bergingseisen van het waterschap is een aanvullende bergingsopgave van toepassing ten opzichte van de in 2013 opgestelde waterparagraaf. Het watersysteem heeft ruim voldoende overcapaciteit om deze toename op te vangen. Het water van de ontwikkeling kan daarmee direct op de sloot aan de zuidzijde van het terrein worden geloosd zoals beschreven in de watertoets uit 2013.

3.3 Verkeer

Het ontwikkelen van een bestaande of nieuwe locatie vraagt naast een goede ruimtelijke afweging over functie, vormgeving en inpassing, ook om het in beeld brengen van de verkeerseffecten. Bij een nieuw bestemmingsplan, een bestemmingsplanwijziging of een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, wordt gesteld dat de effecten van de ontwikkeling voor verkeer goed moeten worden onderbouwd. De onderbouwing van de verkeersaspecten speelt mee bij de beoordeling van het plan.

In de verkeerstoets, zie **1049_OV_mobiliteitsrapportage_230818**, worden de effecten onderzocht van de realisatie van Plus Ultra III op de campus van Wageningen University & Research (WUR).

Verkeersstructuur

Het projectgebied ligt op de campus van de WUR. De campus ligt binnen de bebouwde kom van Wageningen en er geldt een maximumsnelheid van 30 km/u [zone]. Over de campus loopt van oost naar west een busbaan, de HOV-as. Hier geldt een maximumsnelheid van 50 km/u.

Voor gemotoriseerd verkeer zijn er twee toegangswegen tot de campus: via de Mansholtlaan (N781) en via de Bornsesteeg. Voor het Innovation Center ligt de route via de Mansholtlaan het meest voor de hand. De route over de campus naar Plus Ultra III loopt via de Droevendaalsesteeg en de Hoge Steeg. De Droevendaalsesteeg is voorzien van klinkerverharding. De weg vormt de centrale toegangsweg tot de campus en is om die reden voorzien van vrijliggende fiets- en voetpaden. De Hoge Steeg geeft toegang tot het zuidelijke deel van de campus. De weg kruist op drie plekken routes voor fietsverkeer; het fietsverkeer heeft op deze plekken voorrang op het autoverkeer. De Hoge Steeg kruist vervolgens de busbaan, waarbij verkeer op de Hoge Steeg voorrang moet verlenen aan verkeer op de busbaan.

Verkeersgeneratie en verkeersintensiteiten

Het gemeentelijk beleid heeft geen kencijfers met betrekking tot verkeersgeneratie. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling wordt aangesloten bij kencijfers van CROW. Binnen de kencijfers wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en de locatie van de planontwikkeling. Bij het bepalen van de stedelijkheidsgraad en de ligging sluit deze rapportage bij het parkeerbeleid van de gemeente Wageningen aan. Hierin is omschreven dat voor de bepaling van de kencijfers voor de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en ligging 'rest bebouwde kom' is gekozen.

De ontwikkeling van Plus Ultra III zal naar verwachting ca. 300 extra mvt/weekdagetmaal en 400 extra mvt/werkdagetmaal genereren. Het is te verwachten dat de omliggende wegen het extra verkeer in de toekomstige situatie zullen kunnen afwikkelen. De rotonde Mansholtlaan/Droevendaalsesteeg is in de huidige situatie al een knelpunt. De oplossing hiervoor, de ombouw van de rotonde tot een kruispunt met een verkeersregelinstallatie [vri] (zie volgende afbeelding), is onderdeel van alle variantstudies van Beter bereikbaar Wageningen. De aanpassing van de rotonde, is één van de in onderzoeken zijnde korte termijn maatregelen die de verkeersdruk moeten verlichten, vooruitlopend op de besluitvorming en uitvoering van het project Beter Bereikbaar Wageningen. De rotonde zal dan ook slechts tijdelijk een knelpunt vormen voor de gewenste nieuwe functie. Daarnaast

Alternatief Bestaande Route

LEGENDA:

- Verkeerslichten
- 2x2 rijstroken met busbanen
- Bijlt 1x2 rijstroken
- 2 richtingen fietspad
- 1 Aansluiting Born Oost
- 2 Fietsoversteekplaats Hooftstein
- 3 Westelijke ontsluiting WUR Campus
- 4 Onderdoorgang Nijenoord Allee

provincie
Gelderland

Parkeren

Langzaam verkeer

15

nodig voor de kruisende fietsroutes: deze vallen nu niet voldoende op en dienen attentieverhogend ingericht te worden. De WUR heeft hier al plannen voor.

Hulpdiensten

De campus is voor hulpdiensten bereikbaar via de Bornsesteeg aan de noordzijde, de Droevendaalsesteeg aan de oostzijde en via de busbaan aan de west- en oostzijde van de campus. De gehele campus is daarmee goed bereikbaar voor hulpdiensten.

Overig

Voor de realisatie van Plus Ultra III zal tijdelijk bouwlogistiek plaatsvinden. Door Kadans is met de aanpalende gebruikers van de omliggende wegen overleg gevoerd over de beste manier om deze logistieke stromen in te richten zodat overlast zoveel mogelijk wordt voorkomen. Door de aannemer zal een uitgebreid plan worden opgesteld met speciale aandacht voor logistiek en voorkomen van gevaarlijke situaties.

Conclusie

Plus Ultra III genereert circa 300 extra mvt/weekdagemaal. De wegen op de campus kunnen dit verkeer goed verwerken. Dit is verkeerstechnisch geen onevenredige toename. De rotonde Mansholtlaan/Droevendaalsesteeg zit echter in de huidige situatie al aan zijn capaciteit. Provincie Gelderland is in samenwerking met gemeente Wageningen bezig met het ontwikkelen van een oplossing voor de verkeersafwikkeling van en naar de campus. De circa 300 extra mvt/weekdagemaal blijven binnen de grenzen zoals aangegeven in het rapport Stikstof van Milon [zie daarvoor de bijlage **1049_OV_stikstofdepositie_230803**].

3.4 Bodem

Door Inpijn/Blokpoel is een bodemonderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem om na te gaan of op de locatie geen verontreinigde stoffen in de grond zitten en of het freatisch grondwater boven de (lokale) streef- en/of achtergrondwaarden aanwezig zijn. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in het rapport:

1049_OV_bodemonderzoek_230403.

In het vooronderzoek is uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie [ONV-NL]. Omdat de locatie is gelegen in een voormalige boomgaarden- en kassengebied, is één mengmonster van de bovengrond onderzocht op de aanwezigheid van OCB's

Zintuiglijk zijn in de bodem puinbijmengingen waargenomen. De ondergrond van de boring B001, geplaatst in mogelijke slootdemping, wijkt niet af van de bodemopbouw op het overige terreindeel. Daarom is gesteld dat de voormalige slootdempingen waarschijnlijk met gebiedseigen grond zijn gedempt. Analytisch zijn in de puinhoudende bovengrond (MM1)

ten hoogste lichte verhogingen met lood en som PCB's aangetoond. De zintuiglijk onverdachte ondergrond (MM2) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

In het grondwater (B001) komen barium en molybdeen enigszins verhoogd voor. Echter geven de onderzoeksresultaten aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. Het criterium voor nader onderzoek wordt omtrent de onderzochte parameters echter niet overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. De gevolgde onderzoeksopzet wordt als adequaat beoordeeld.

Lokaal zijn in de bovengrond een minimale bijmengingen met puindeeltjes van onbekende oorsprong aangetroffen. Hierdoor wordt de locatie, ongeacht de hoeveelheid puindeeltjes, conform de huidige wet- en regelgeving formeel gezien als asbestverdacht beschouwd. Opgemerkt wordt echter dat hier géén verkennend asbest bodemonderzoek conform NEN 5707 is uitgevoerd. Een dergelijk onderzoek kan door het bevoegd gezag wel worden gevraagd. Echter, is de reactie van de gemeente dat hier “geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Geen belemmering voor de bouw qua bodemkwaliteit.”

De conclusie van dit onderzoek is dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw.

3.5 Geluid

In opdracht van Kadans Science Partner heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsinvloed op de directe omgeving van Plus Ultra I, II en III gelegen aan Bronland 12 in Wageningen. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in het rapport **1049_OV_geluidsrapportage_230403** met kenmerk M.2022.1258.00.R001 van 15 december 2022, genaamd 'Plus Ultra Wageningen - Akoestisch onderzoek'.

Aanleiding voor dit onderzoek is de voorgenomen nieuwbouw van Plus Ultra III. De geluidsbronnen van dit gebouw bestaan uit op het dak te plaatsen luchtbehandelingskasten en droge koelers en vrachtwagens die zorgen voor de bevoorrading van het gebouw. De geluidsbronvermogens van deze geluidsbronnen in de representatieve bedrijfssituatie zijn gebaseerd op kengetallen en vervolgens verwerkt (aangevuld) in het bestaande akoestisch onderzoek van Plus Ultra I en II. Doel van dit onderzoek is vaststellen of (en anders op welke wijze) kan worden voldaan aan de geluidsgrenswaarden die gelden overeenkomstig het Activiteitenbesluit en de binnen het bestemmingsplan aanvullend geldende planregels met betrekking tot het milieuaspect geluid.

Doel van dit onderzoek is vaststellen of (en anders op welke wijze) kan worden voldaan aan de geluidsgrenswaarden die gelden overeenkomstig het Activiteitenbesluit en de binnen het bestemmingsplan aanvullend geldende planregels met betrekking tot het milieuaspect geluid.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen die daaromtrent zijn gesteld in de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai, 1999.

L_{Ar,LT}

Uit de rekenresultaten volgt dat op de gevel van de meest dichtstbijgelegen geluidsgevoelige bestemmingen in de representatieve bedrijfssituatie sprake is van een

langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) gedurende respectievelijk de dag-, de avond- en nachtperiode van maximaal 45, 39 en 34 dB(A) [gevel studentenhuisvesting, punt 090].

Hiermee wordt voldaan aan de geluidsgrenswaarden die gelden overeenkomstig het Activiteitenbesluit.

De kavelbijdrage bedraagt in de representatieve bedrijfssituatie 47, 42 en 39 dB(A)/m² gedurende respectievelijk de dag-, de avond- en de nachtperiode. Plus Ultra voldoet hiermee aan de binnen het vigerende bestemmingsplan gereserveerde geluidsruimte. Er is zelfs sprake van een onderschrijding van 4, 5 en 4 dB(A)/m² gedurende respectievelijk de dag-, de avond- en de nachtperiode.

L_{Amax}

Uit de rekenresultaten volgt dat de optredende maximale geluidsniveaus (piekgeluiden, L_{Amax}) in de representatieve bedrijfssituatie gedurende respectievelijk de dag-, de avond- en de nachtperiode op gevels van de dichtstbij gelegen geluidsgevoelige bestemmingen maximaal 77, 60 en 60 dB(A) bedragen (gevels Studentenhuisvesting, punten 090 en 098). De maatgevende optredende piekgeluiden worden daarbij veroorzaakt door optrekkende en manoeuvrerende vrachtwagens op het terrein van de inrichting.

Gedurende de dagperiode (lees: tussen 07.00 en 19.00 uur) zijn maximale geluidsniveaus die het gevolg zijn van het laden en lossen ten behoeve van de inrichting niet van toepassing (artikel 2.17 lid 1 sub b) en daarmee uitgesloten van beoordeling. Daar vallen ook de optrekkende en manoeuvrerende vrachtwagens onder. Daarmee wordt toch voldaan aan de geluidsgrenswaarden die gelden overeenkomstig het Activiteitenbesluit.

Hiermee wordt voldaan aan de geluidsgrenswaarden die gelden overeenkomstig het Activiteitenbesluit.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen nieuwbouw van Plus Ultra III past binnen het geldende toetsingskader [Bestemmingsplan 'Geluidruimteverdeling Wageningen Campus e.o.'] omtrent het milieuaspect geluid. De voorgenomen uitbreiding is zonder verdere beperkingen mogelijk.

3.6 Luchtkwaliteit en stikstof

Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar [zie hiervoor het rapport van Milon: **1049_OV_stikstofdepositie_230804**].

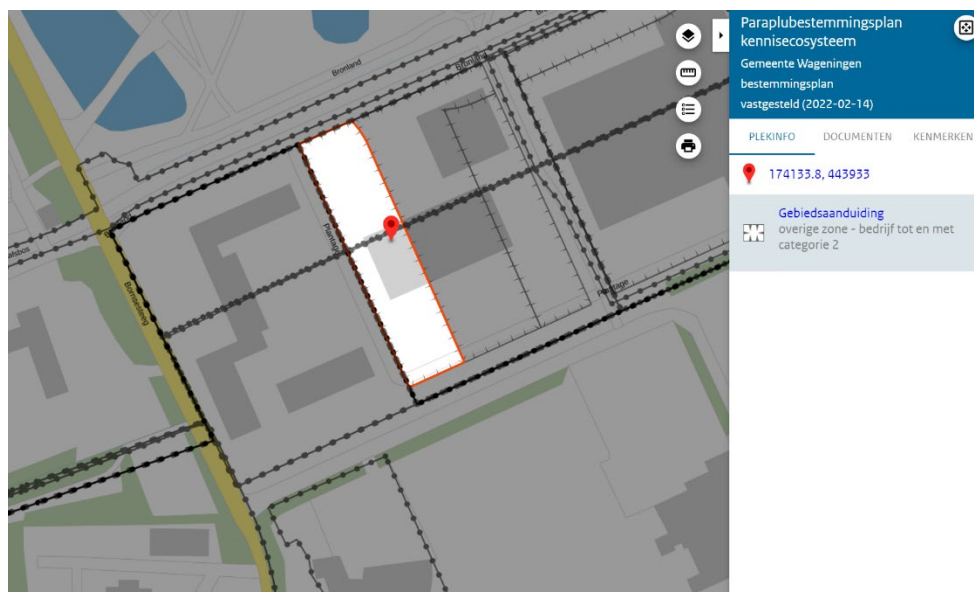
Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

3.7 Milieuzonering en externe veiligheid

Het gebouw is gericht op innovatieve bedrijven actief in de Agri & Food en de faciliteiten zullen op maat gemaakt worden en kunnen volledig naar wens van de toekomstige huurder(s)- worden ingedeeld. De laboratoria zullen zich voornamelijk richten op R&D werkzaamheden. Er zijn op dit moment nog geen directe huurders en zijn er ook nog geen installaties aanwezig. De exacte indeling en het toekomstige gebruik door de huurders is nu

nog niet duidelijk. Op het moment dat er een huurder in beeld is zal de huurder (indien nodig) zelf een melding Activiteitenbesluit indienen (zie hiervoor de rapporten van Royal Haskoning DHV, ingediend op 21 juni 2023: **melding_aimsessie_ak1ou7ljxq8** en **Toelichting melding Activiteitenbesluit - Kadans Wageningen**).

Conform het vigerende 'Paraplubestemmingsplan kennisecosysteem', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 februari 2022, zullen onderwijs, onderzoek en bedrijfsactiviteiten plaats vinden behorende tot het kennisecosysteem, met bijbehorende voorzieningen, waarbij de milieucategorie niet hoger is dan 2. Het toekomstige Plus Ultra III valt zo onder "overige zone-bedrijf tot en met categorie 2" en volgt daarbij de bijbehorende regels van Staat van bedrijfsactiviteiten.



Indicatie "Paraplubestemmingsplan kennisecosysteem", met aanduiding 'overige zone-bedrijf tot en met categorie 2'

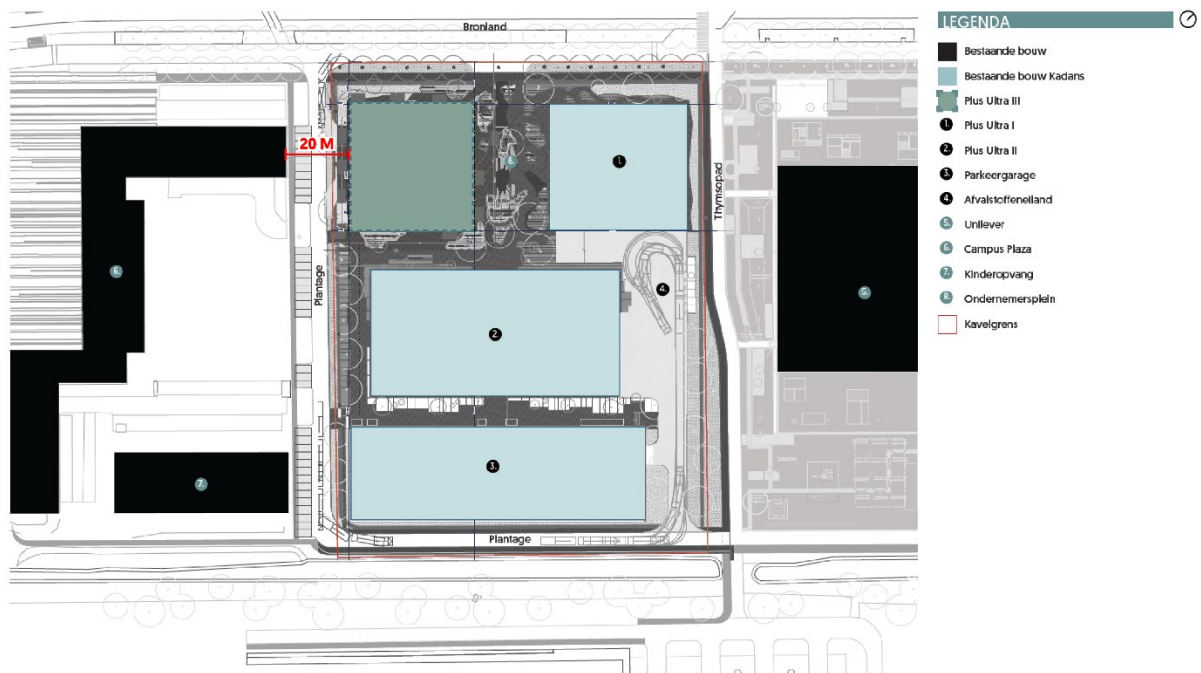
De richtafstand die bij categorie 2, gemengd gebied, minimaal aangehouden moet worden tot een gevoelige functie, bedraagt 10 meter, conform de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG. De meest nabijgelegen, gevoelige functie bedraagt in dit geval Campus Plaza, ten westen van Plus Ultra III.

RICHTAFSTANDEN TABEL

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Tabel met minimale richtafstanden, conform de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG.

Het naast gelegen Campus Plaza bevindt zich op een afstand van ongeveer 20 meter van Plus Ultra III. Dit betekent dus dat de minimale richtafstand van 10 meter wordt gewaarborgd met in acht neming van milieucategorie 2.



Overzicht van de afstand tussen Plus Ultra III en Campus Plaza.

Het geplande plan Plus Ultra III zal, als casco ontwerp ingediend zijnde, geen risicobron zijn voor externe veiligheid of milieubelastende activiteiten beslaan. Zo beslaat het casco ontwerp van Plus Ultra niet;

- opslag, productie en het transport van gevaarlijke stoffen.
- het in werking hebben van windturbines en luchthavens.

De verschillende huurders zullen de nabijheid van de gevoelige functie ten westen van Plus Ultra III, namelijk de woonfunctie van Campus Plaza, in acht nemen.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

4.1 Afwijkingen project

Bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip'

Het voorgestelde project Plus Ultra III is met de volgende punten in strijd met het vigerende bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip':

* Voor het projectgebied geldt, op basis van het vigerende bestemmingsplan, een maximaal toegestane bouwhoogte van 22 meter. Plus Ultra III resulteert op een bouwhoogte van 24,21 meter.

* Tevens geldt voor het projectgebied een maximaal bruto vloeroppervlak van 17.300 m². Momenteel nemen de reeds gerealiseerde Plus Ultra I en Plus Ultra III al 19.502 m² BVO. Het volledige aantal bruto vloeroppervlakte voor Plus Ultra III is dus al opgesoupeerd door Plus Ultra I en Plus Ultra II. De toevoeging van Plus Ultra III met 8.499 m² bruto vloeroppervlak overschrijdt dus daarmee het maximaal bruto vloeroppervlak conform het vigerende bestemmingsplan.

4.2 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

De impact van de ontwikkeling Plus Ultra III beslaat:

- het verhogen van de maximale bouwhoogte met 2,21 meter
- het toenemen van het maximale bruto vloeroppervlak met 8.499 m²

De totale bouwhoogte van Plus Ultra III zal uitkomen op 24,21 meter (met dakopbouw meegenomen). Ten opzichte van de maximaal, toegestane bouwhoogte van 22 meter conform het vigerende bestemmingsplan, is dat dus een overschrijding van 2,21 meter. Ter compensatie zijn de uitpandige techniekruimtes op de vijfde verdieping achter de gevel geplaatst. Hierdoor is de techniek uit het zicht geplaatst voor de omgeving en behoudt Plus Ultra III een consistent gevelbeeld. Dit sluit op de regels, zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Ook is er gekozen voor het hoog inzetten op duurzame materialen in de gevel, om bij te dragen aan het narratief van verduurzaming van de samenleving. De gevelbekleding zal namelijk bestaan uit gerecycled plastic, waardoor het thema circulariteit en hergebruik van materialen wordt uitgesproken naar de omgeving van de campus.

Het totale, toekomstige bruto vloeroppervlak van het 3^e kwadrant van de Business Strip met Plus Ultra III komt uit op 28.000 m². De overschrijding van het maximaal toelaatbare bruto vloer oppervlak, heeft al plaats gevonden met Plus Ultra II. Het totale bebouwingspercentage (de footprint), inclusief het geplande Plus Ultra III, komt uit op 54%. Deze nieuwe footprint van 54% valt binnen het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 80% in het bouwvlak, conform het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvolume spiegelt zich qua volume en positie aan het reeds bestaande Plus Ultra I, gelegen in dezelfde rooilijn van de Business Strip. Dit eenduidige, heldere beeld van het ensemble confirmeert zich dus aan de gestelde eisen binnen het beeldkwaliteitsplan. Zoals besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, voegen de kleuren en materialen zich naar de omgeving en dragen bovendien een duidelijke duurzame boodschap over naar de campus.

Plus Ultra III, zoals de eerder gebouwde Plus Ultra I en Plus Ultra II, zet hoog in op kennis-intensieve bedrijvigheid op de locatie, zoals wordt gesteld in het Beeldkwaliteitsplan

'Business Strip Wageningen Campus'. De drie gebouwen, en hun betreffende verschillende huurders, zullen een sterke wisselwerking met elkaar krijgen en met de omgeving. Het delen van verschillende faciliteiten en dezen telkens centraal in de gebouwen te stellen, wakkert de uitwisseling van kennis tussen de verschillende type bedrijvigheid aan. Het idee van kennisoverdracht, wordt verder aangezet door het afronden van het Ondernemersplein. Het Ondernemersplein ligt namelijk te midden van de drie gebouwen en is dusdanig ontworpen op ontmoeting en verblijf.

Het bemiddelen van kennisuitwisseling tussen de verschillende huurders en de omgeving, ligt dan ook als speerpunt voor de initiatiefnemer, Kadans Science Partner. Om bij te kunnen dragen aan deze kennisintensieve wereld, selecteert Kadans Science Partner nauwkeurig de toekomstige partijen van de gebouwen. Er wordt nadrukkelijk op gelet dat deze partijen actief zijn in het veld van voeding, voedsel en biobased productie, natuurlijke hulpbronnen en leefomgeving en maatschappij en welzijn. Dit lijkt dan ook volledig uit op het domein van de WUR zelf, waardoor diens nabijheid dan ook onmisbaar is.

Tot slot is er ook gelet op de uitkomsten van de milieu- en omgevingseffecten zoals opgenomen in Hoofdstuk 3. Samenvattend, betreft dan ook dat de ontwikkeling van Plus Ultra III ruimtelijk aanvaardbaar is.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet als het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het onderhavige bouwplan betreft de bouw van een multi-tenant gebouw dat Kadans voor eigen rekening en risico gaat exploiteren. Dit betekent dat er sprake is van een bouwplan in het kader van de Grondexploitatiewet.

De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten, waarin de eventueel te maken kosten zullen worden verrekend. Onderdeel hiervan is in ieder geval een planschadeovereenkomst. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Met het sluiten van een anterieure overeenkomst is de financieel-economische uitvoerbaarheid anderszins gewaarborgd.

Er kan derhalve geconstateerd worden dat het project voor de gemeente Wageningen geen financiële consequenties heeft en voor de gemeente budgettair neutraal zal verlopen en dat de uitvoerbaarheid is verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp omgevingsvergunning heeft conform artikel 3.12 Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ter inzage gelegen. De AIM-melding is ingediend bij de gemeente op 02-06-2023.

Daarnaast heeft, in het kader van de ruimtelijke procedure, het college van Burgemeester en Wethouders aan Kadans Science Partner gevraagd in 2021 ook bij omliggende bedrijven en de studenten huisvester na te gaan of er ook bij hen draagvlak bestaat voor het voornemen. De direct omliggende bedrijven zijn Wageningen Universiteit (WUR), Unilever en Skymark Property Management, als beheerder van de Campus Plaza met o.a. de studenten huisvesting.

Tijdens het overleg met Unilever op 28 februari 2023 en het overleg met Skymark Property Management op 30 maart 2023 is bovenstaande plan besproken en toegelicht en daarbij is het plan omarmt en zijn geen bezwaren geuit (zie hiervoor het rapport: **1049_OV_draagvlak omgeving_230623**).

De afspraak is gemaakt dat zodra de definitieve bouwplaats inrichting is opgesteld er wederom overleg plaats zal vinden om de definitieve afstemming te bespreken.