



Omgevingsdienst
De Vallei

Warmtebedrijf Oost-Wageningen B.V.

Dolderstraat 88

WAGENINGEN

Onderwerp

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum

20 februari 2024

Ons kenmerk

2023W1274

Nummer omgevingsloket
7757147

Behandeld door:

088 - 116 99 73

[@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)

Kopie aan

Gemeente Wageningen

[@wageningen.nl](mailto:info@wageningen.nl)

Indieners zienswijzen

Geachte

U heeft op 21 juni 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een warmteopwekkinstallatie met distributieleidingen naar de wijk Benedenbuurt via het adres Dolderstraat 88 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.
 Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: [@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)
- Bel naar: 088 - 116 99 73

Wilt u kenmerk 2023W1274 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	€	8.867,70
Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	€	5.710,70
Werk of werkzaamheden uitvoeren	€	847,20
<i>Totaalbedrag leges</i>	€	<i>15.425,60</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 vastgestelde bouwkosten zijn € 200.000,00 exclusief btw.

Heeft u vragen?

Neem contact op met [REDACTED] [REDACTED] Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 99 73
- Stuur een e-mail naar: [REDACTED]@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2023W1274 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen,



[REDACTED]

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag
- Bijlage 2: Voorschriften
- Bijlage 3: Advies TAW
- Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het realiseren van een warmteopwekkinginstallatie met distributieleidingen naar de wijk Benedenbuurt
perceel Dolderstraat 88 in Wageningen

Voornemen

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven voor de volgende activiteiten:

- (ver)Bouwen van een bouwwerk
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- Werk of werkzaamheden uitvoeren

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 Dolderstraat 88, heeft volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Sport' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

Volgens artikel 17.1 zijn de voor 'Sport' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. ondersteunende horeca in de vorm van een kantine.

De verbouw en het gebruik van de voormalige sportgebouw en naastgelegen terrein voor een warmteopwekkingsinstallatie is strijdig met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 35 zijn de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Volgens artikel 35 lid 4.1 is voor grondwerkzaamheden, dieper dan 30 cm, een aanlegvergunning noodzakelijk. Onder de kop 'Uitvoeren van werk of werkzaamheden' wordt hier nader op ingegaan.

De gronden, waarin de leidingen naar de wijk Benedenbuurt komen te liggen, vallen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Stadsrandgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

Volgens artikel 6.1 zijn de voor 'Agrarisch met waarden - Stadsrandgebied' aangewezen gronden niet bestemd voor warmteleidingen of nutsleidingen. Voor grondwerkzaamheden, dieper dan 40 cm is een aanlegvergunning noodzakelijk.

De leidingen onder de rotonde Diedenweg-Geertjesweg vallen in het bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening' en de rotonde heeft de bestemming 'Verkeer'. Volgens artikel 20 zijn deze gronden onder andere bestemd voor 'nutsvoorzieningen', zodat dit deel voldoet aan het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is uw aanvraag vanwege de strijdigheden met het bestemmingsplan 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.

Het bouwplan is gelegen in welstandsvrij gebied en er is geen sprake van een welstandsexces. Redelijke eisen van welstand vormen zodoende geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.'

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.

Beoordeeld is het verkennend bodemonderzoek 'Aanleg Warmtenet deel 2 Benedenbuurt', uitgevoerd door IB Land d.d. 9 mei 2023 met kenmerk R01-

78652-WZI-d02. Het zuidelijke tracé blijkt bij boring 06, 08, 09 en 10 door en voormalige zandwinning te gaan. Hier is op een diepte van 0,9 - 1,75 m-mv sterk verhoogde gehalten met lood, zink en koper aangetroffen. Het betreft hier een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvoor een BUS melding noodzakelijk is bij de provincie Gelderland om hierdoorheen te mogen graven. De archeologische begeleiders moeten op de hoogte worden gebracht van de benodigde veiligheidseisen.

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

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.

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 Bijlage 4.

Wageningse Eng

De gemeente Wageningen heeft de 'Visie op de Eng' vastgesteld voor. Dit beleid bepaalt hoe gebouwen en andere bouwwerken eruit mogen zien en hoe ze in de omgeving passen.

De Territoriale Adviescommissie Wageningse Eng (TAWÉ) heeft op 31 augustus 2023 positief geadviseerd over het plan. Het advies is als aparte bijlage bij deze vergunning gevoegd.

Uitvoeren van werk of werkzaamheden

De voorwaarden voor deze activiteit staan in:

- artikel 2.11 van de Wabo
- artikel 35 lid 4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'

Wij kunnen alleen een omgevingsvergunning geven als:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige.

Uw aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

Beoordeeld is het rapport 5779 'Herinrichting Benedenbuurt, Wageningen, gemeente Wageningen' van ADC ArcheoProjecten, Amersfoort, 15 mei 2023. De verplichte nadere onderzoeken zijn als eis aan deze vergunning gekoppeld

Wet milieubeheer

Voor het plan is op 17 augustus 2023 een melding type B op grond van het Activiteitenbesluit ingediend. Deze melding, met kenmerk 2023M0262, is op 5 september 2023 geaccepteerd.

Wet natuurbescherming

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub i Wabo en 2.2aa Besluit omgevingsrecht (Bor) moet een ontheffing of vergunning op grond van de Wet natuurbescherming, voor zover die nodig is, gelijktijdig met of voorafgaand aan de aanvraag voor het bouwen worden aangevraagd. Om aan te tonen dat geen vergunning op basis van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is heeft u een Aeries berekening ingediend. Bij de controle hiervan bleek dat de stikstofdepositie niet hoger wordt dan 0,00 mol/ha/per jaar, vergeleken met de huidige situatie. Aan de hand van de geleverde stukken is er geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig met betrekking tot de uitstoot van stikstof.

Reacties op uw aanvraagIngekomen reacties

Op de aanvraag zijn (19) reacties ingediend door vooral direct omwonenden van de Dolderstraat 88, maar ook 3 tuinders en Mooi Wageningen hebben een reactie ingediend. De reacties van omwonenden en tuinders gaan vooral over zorgen die leven ten aanzien van geluid.

Dit is reden geweest om een aanvullende bijeenkomst te organiseren voor direct omwonenden, die een reactie hebben gegeven op de vergunning aanvraag. Dit gesprek had primair als doel om uitgebreid in te gaan op alle vragen en zorgen die leven rondom geluid. Direct omwonenden hebben hiervoor een extern geluidsdeskundige meegenomen naar de bijeenkomst om hen te adviseren over geluid.

Naast vragen en reacties over geluid, wordt in veel reacties van bewoners ingegaan op het feit dat zij een warmte opwekinstallatie niet vinden passen op de Eng gezien het restrictieve bouwbeleid op de Eng en het industriële karakter van duurzame energieopwekking. Ook worden vragen gesteld over wat de plannen zijn voor de herontwikkeling van de rest van het perceel aan de Dolderstraat 88 (fase 2). Mooi Wageningen vindt dat de Eng als stiltegebied beschouwd moet worden en stelt inhoudelijke vragen over de uitgevoerde stikstof berekening. Tot slot, er zijn ook positieve reacties ontvangen van bewoners (uit de Benedenbuurt). In deze reacties wordt aangegeven dat zij vinden dat het tempo qua voortgang omhoog zou moeten.

De reacties zullen bij de beslissing over het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen betrokken worden.

Verklaring van geen bedenkingen*Gemeenteraad*

De raad van de gemeente Wageningen heeft op (datum invullen bij definitieve vergunning) een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor uw plan. Dit betekent dat de raad toestemming geeft voor uw plan.

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 2023W1274. 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 2023W1274.

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. 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. Voor het tijdelijk uitplaatsen van de grond moet minimaal 5 dagen voor aanvang van de graafwerkzaamheden bij de provincie Gelderland een BUS-melding gedaan worden. Wordt de grond afgevoerd dan moet dit 5 weken van tevoren worden aangevraagd. De archeologen moeten op de hoogte gesteld worden van de veiligheidseisen, die door de BUS-melding gesteld worden aan het graven.
6. Het graafwerk moet uitgevoerd worden volgens de aanbevelingen van rapport 5779 'Herinrichting Benedenbuurt, Wageningen'. Dit houdt in dat:
 - Ter hoogte van de flats aan de Diedenweg is archeologisch vervolgonderzoek naar de archeologische waarden noodzakelijk (boring 1 t/m 13). De opgraving dient onder archeologische begeleiding uitgevoerd te worden. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden

vastgelegd in een door ons goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

- Ter hoogte van en ten noordoosten van de rotonde dient een proefsleuvenonderzoek en archeologische begeleiding plaats te vinden volgens de aanwijzing van de regioarcheoloog. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door ons goed te keuren Programma van Eisen (PvE). In dit PvE dienen de gegevens van eerdere opgravingen opgenomen te worden, in dusverre dat de onderzoeksstrategie en -methoden hierop afgestemd kunnen worden.

Bijlage 3: Advies TAW

Het advies als los document bijgevoegd

Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing

Het rapport is als losse documenten bijgevoegd