



Raadsbesluit

Agendanummer: 9
Team: BSP
Registratienummer: 20.0201013

Onderwerp:
ontwerpverklaring van geen bedenkingen (Vvgb) Food Innovation Center Business Strip Campus

De raad van de gemeente Wageningen;

Gelezen:
het voorstel aan de raad, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 23 juni 2020;

gelet op:
artikel 2.12 sub a onder 3 en artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo)

Besluit

1. Vast te stellen dat er geen aanvullende gegevens noodzakelijk zijn voor een goede beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van het Food Innovation Center op het perceel aan de Bronland op de Business strip Campus voor wat betreft de ruimtelijke onderbouwning;
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van het Food Innovation Center op het perceel aan de Bronland op de Business strip Campus;
3. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning worden ingediend

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 juli 2020, voortgezet op 14 juli 2020

de voorzitter,

de griffier,



Raadsvoorstel

Wageningen, 23 juni 2020

Raadsvergadering : 13 juli 2020, voortgezet op 14 juli 2020
Agendanummer : 9
Afdeling : BSP
Registratienummer : 20.0201014
Portefeuillehouder : M.D. Hulshof

Onderwerp:
ontwerpverklaring van geen bedenkingen (Vvgb) Food Innovation Center Business Strip Campus

Beslispunten



1. Vast te stellen dat er geen aanvullende gegevens noodzakelijk zijn voor een goede beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van het Food innovation Center op het perceel aan de Bronland op de Business strip Campus voor wat betreft de ruimtelijke onderbouwing;
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van het Food innovation Center op het perceel aan de Bronland op de Business strip Campus;
3. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning worden ingediend

1. Bestuurlijke samenvatting

Op 13 maart 2020 heeft Arcadis namens initiatiefnemer Upfield een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een Food Innovation Center op de business strip van de Wageningen Campus (projectnaam: Sunflower). Omdat het realiseren van het Food Innovation center, qua bruto vloeroppervlak en de benodigde geluidruimte, niet binnen de geldende bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan "De Goor, eerste fase", respectievelijk het bestemmingsplan "Geluidruimteverdeling Wageningen Campus e.o." past, kan alleen medewerking worden verleend door de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten 'gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' en '(ver)bouwen van een bouwwerk' te verlenen.

Het college van Burgemeester en wethouders is het bevoegde orgaan om op de binnengekomen aanvraag omgevingsvergunning te beslissen. Het afwijken ten behoeve van een groter bruto vloeroppervlak en benodigde geluidruimte valt niet onder de 'kruimelgevallen' uit het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hierdoor zal voor de afwijking een uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen moet worden.

Om een besluit op een dergelijke aanvraag om omgevingsvergunning te kunnen nemen, is een zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)' van de gemeenteraad nodig. Zonder een dergelijke verklaring kan het college de omgevingsvergunning niet verlenen. Uw raad kan een verklaring van geen bedenkingen alleen gemotiveerd weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

2. Aanleiding

Upfield, een grote speler in de ontwikkeling van nieuwe plantaardige producten heeft het voornemen om op de business strip van de campus, op het perceel tussen Friesland Campina en Unilever, het Food innovation Center te realiseren. Het gebouw moet onder andere ruimte

bieden aan een experience center (uitsluitend genodigden: internationale klanten, onderwijs, wetenschap en relaties), keukenruimten, een testfabriek, laboratoria, en kantoorruimten, ten behoeve van het ontwikkelen van nieuwe plantaardige producten.

In het bestemmingsplan 'De Goor, eerste fase' heeft de gepland locatie de bestemming 'Gemengd' met een bijbehorend bouwvlak. De gewenste functie van het gebouw past geheel binnen deze bestemming.

In de bouwregels is opgenomen dat binnen het bouwvlak gebouwen met een bruto vloeroppervlak van maximaal 23.000 m² gerealiseerd mogen worden. In het bouwvlak is reeds de bebouwing van Friesland Campina gerealiseerd. Deze bebouwing van bedraagt volgens de gebruiksmelding 19.850m². Dit betekent dat er op basis van de bestemming voor het Food Innovation Center nog 3.150 m² bvo beschikbaar zou zijn. Het Food Innovation Center zal echter een bruto vloeroppervlak van 7.783 m² krijgen, waardoor het maximaal bruto vloeroppervlak conform het vigerend bestemmingsplan met 4.633 m² (= circa 20%) wordt overschreden. Hierdoor voldoet de bruto vloeroppervlakte niet aan de voorgeschreven maximale maat uit het bestemmingsplan.

In de bouwregels is verder voorgeschreven dat de bouwhoogte maximaal 22 meter mag bedragen. Deze bouwhoogte wordt, op een gedeelte van het gebouw ten behoeve van de installaties, met 4,5 meter overschreden. Voor dit type overschrijdingen kent het bestemmingsplan echter een binnenplanse afwijking, waardoor voor die afwijking geen Vvgb van de gemeenteraad vereist is.

Het voornemen is daarnaast in strijd met het vigerend bestemmingsplan "Geluidruimteverdeling Wageningen Campus e.o.". Het plangebied is gesitueerd op kavel 01 van de Geluidverkeerskaart waar een bronvermogen (L_w) per kavel per m² in dB(A) is toegekend. Hierbij geldt een bronvermogen (L_w) van 53 dB(A) gedurende de dag. 's Avonds geldt een bronvermogen van 45 dB(A) en 's nachts van 42 dB(A). Deze geluidruimte van het betreffende kavel wordt in zijn geheel opgesoupeerd door FrieslandCampina waardoor er nu geen nieuwe activiteiten met een relevante geluidemissie op het kavel verder ontplooid kunnen worden.

Om mee te kunnen werken aan het voorgenomen bouwplan zal moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen ten behoeve van de gewenste afwijkingen. Ook in de lijst met zogenoemde 'kruimelgevallen' uit het Bor is afwijken voor de genoemde strijdigheden niet opgenomen. Om mee te werken aan een omgevingsvergunning dient dan ook de uitgebreide procedure (art 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo) doorlopen worden. In het kader van deze procedure is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

3. Doelstelling en gewenst resultaat

Met de afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan de procedure worden gestart door het ter inzage leggen van deze ontwerpverklaring met het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan om de realisatie van het Food Innovation Center op de business strip toe te staan.

4. Mogelijke oplossingen

Er zijn twee oplossingen: een ontwerpverklaring van geen bedenkingen wel of niet afgeven.

5. Voorkeursoplossing en argumentatie

Er wordt voorgesteld de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven.

Goede ruimtelijke ordening

In de ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning Sunflower' is gemotiveerd dat het voornemen kan voldoen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Wij onderschrijven de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt, dat voldaan wordt aan het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast zijn de van toepassing zijnde milieuaspecten onderzocht. Hieruit blijkt samengevat het volgende:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.(beoordelings-)procedure is niet nodig. De aspecten: bodem, archeologie en cultuurhistorie, natuur, water en luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor of worden niet belemmerd door de uitvoering van het plan;
- Uit de rekenresultaten blijkt dat het toestaan van een hogere geluidswaarde op het perceel niet leidt tot een overschrijding van de maximaal toelaatbare geluidbelasting ter plaatse van de rekenpunten;
- Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.
- Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren kan gesteld worden dat:
 - Ten aanzien van de verkeersstromen zorgt het nieuwe gebouw naar schatting voor 500 extra vervoersbewegingen/etmaal. Dit is verkeerstechnisch geen onevenredige toename; de omliggende wegen kunnen het verkeer aan.
 - De rotonde Mansholtlaan/Droevendaalsesteeg zit echter in de huidige situatie al aan zijn capaciteit. De oplossing hiervoor, de ombouw van de rotonde tot een kruising met een verkeersregelininstallatie (vri), is onderdeel van alle variantstudies van Beter bereikbaar Wageningen. De aanpassing van de rotonde een 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.
 - Op het perceel van het food Innovation Center zullen 77 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, daarnaast worden 50 parkeerplaatsen langdurig gehuurd in de parkeergarage van het naastgelegen Unilever (Bronland 14). Tevens worden 32 fietsparkeerplaatsen onder het gebouw gerealiseerd. Hiermee is voldoende parkeercapaciteit beschikbaar voor het accommoderen van de parkeervraag van het Food Innovation Center.
 - WUR, als huidige grondeigenaar van het perceel, participeert actief in beleidstrajecten van gemeenten en provincie Gelderland voor een betere bereikbaarheid van de campus met het OV en het stimuleren van de fiets. Om te bevorderen dat bezoekers van het Food Innovation Center zo duurzaam mogelijk reizen, zorgt WUR samen met initiatiefnemer voor gerichte informatievoorziening over reisalternatieven voor de auto.

Commissie ruimtelijke kwaliteit

Het voornemen is voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK). De commissie geeft haar complimenten voor het zorgvuldige ontwerp. Het gebouw sluit qua architectuur en opzet aan bij de omliggende bebouwing. De commissie geeft aan dat het BKP op enkele plekken wordt overschreden (hoogte, volume), maar kan zich daar in vinden mits er elders extra inspanningen worden gedaan, met name in de buitenruimte. De commissie is verder van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand conform het gestelde in artikel 12 van de woningwet. Initiatiefnemer werkt de landschappelijke inpassing in het kader van de bouwaanvraag verder uit.

Aanvullende gegevens

Ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan uw raad om aanvullende gegevens vragen indien u van mening bent dat deze gegevens noodzakelijk zijn voor een goede beoordeling van het plan. In uw geval moet deze gegevens betrekking hebben op de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Wij zijn van mening dat er geen reden is om aanvullende gegevens te vragen. De ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd. Daarnaast zijn er overige bescheiden, zoals de onderzoeken aangeleverd. Deze aangeleverde gegevens geven ons geen aanleiding om te stellen dat het plan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn derhalve van mening dat er geen aanvullende gegevens noodzakelijk zijn voor een goede (ruimtelijke) beoordeling.

Verklaring van geen bedenkingen

Uw raad kan een verklaring van geen bedenkingen alleen weigeren, indien gemotiveerd wordt dat het voornemen in strijd is met het belang van een goede ruimtelijke ordening. Uit voorgaand blijkt dat er geen ruimtelijke, milieutechnische en/of stedenbouwkundige belemmeringen zijn om mee te werken aan het voornemen. Geadviseerd wordt om de

verklaring van geen bedenkingen af te geven.

6. Draagvlak en advies

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 6.8 van het Besluit omgevingsrecht zal het ontwerpbesluit om omgevingsvergunning toegezonden aan de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe.

Adviesraden / adviescommissies

Voorliggende aanvraag omgevingsvergunning ziet enkel op het planologisch afwijken van het bestemmingsplan. Het voornemen is besproken in de commissie ruimtelijke kwaliteit (zie boven).

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van het pand zal in een volgende fase worden aangevraagd. Het definitieve bouwplan zal opnieuw worden voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Klimaattoets

In het kader van de ambitie "Wageningen klimaatneutraal in 2030" wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van het nieuwe gebouw de aanvrager verplicht om een gasloos gebouw te realiseren.

Minimacheck

De minimacheck is niet van toepassing.

7. Financiën

De grond in het projectgebied zijn in eigendom van de WUR. Initiatiefnemer heeft een koopovereenkomst met WUR gesloten. Initiatiefnemer draagt de kosten voor de voorbereiding en realisatie van het project. De kosten voor de ambtelijke begeleiding ten aanzien van het buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan zijn via leges gedekt.

8. Uitvoering/Communicatie

Na uw besluitvorming over de afgifte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal deze verklaring met het ontwerpbesluit op de aanvraag voor omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze termijn kan een ieder hiertegen zienswijzen kenbaar maken. Dit zal gepubliceerd worden in het Gemeenteblad, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.wageningen.nl. De aanvrager zal hiervan schriftelijk op de hoogte worden gebracht.

Indien er geen zienswijzen worden ontvangen zal uw ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden aangemerkt als definitieve verklaring. Wij zullen u hiervan middels een Raadsinformatiebrief op de hoogte brengen. Zodra er zienswijzen tegen het besluit worden ingediend zal het verzoek om een definitieve verklaring van geen bedenkingen alsnog aan uw worden voorgelegd.

9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

1. Ontwerp beschikking omgevingsvergunning (2020W0585)
2. Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning Sunflower

10. Rol van de raad

Kaderstellend.

11. Fatale behandeltermijn

Niet van toepassing

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Een ieder kan zienswijzen kenbaar maken tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

R. van der Grijp

de burgemeester,

G.J.M. van Rumund