

Zienswijzennota

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning plaatsen van een
tijdelijk woongebouw met 312 studentenwoningen
Nieuwe Kanaal 1 in Wageningen

25 januari 2018
Gemeente Wageningen

Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - 1.1. Algemeen
 - 1.2. Procedure omgevingsvergunning Nieuwe Kanaal 1 te Wageningen
2. Zienswijzen ten aanzien van de ontwerpomgevingsvergunning

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De ontwerpomgevingsvergunning maakt de realisatie van 312 tijdelijke studentenwoningen op het perceel Nieuwe Kanaal 1 in Wageningen mogelijk.

Eind 2016 is het traject tot het verlenen van deze omgevingsvergunning in gang gezet. Voorafgaand aan het ingaan van het formele traject zijn er door Idealis meerdere gesprekken gevoerd met de direct betrokken partijen om de locatie voor de tijdelijke huisvesting te bespreken. Op 14 december 2016 is daartoe overleg gevoerd met Kadans Science Partner, die op dat moment voorzitter was van het Business en Science Park Wageningen (hierna: B&SP). Met Noldus Information Technology B.V. e.a. heeft op 23 december 2016 een inventariserend gesprek plaatsgevonden. Uit die gesprekken bleek dat er een positieve grondhouding bij belanghebbenden bestond, waarna door Idealis het traject is opgestart om marktpartijen uit te nodigen voor een aanbidding en is het vergunningstraject in gang gezet.

Om eenieder over de plannen te informeren is op 4 april 2017 een informatieavond gehouden. Tijdens deze bijeenkomst konden omwonenden en andere belanghebbenden zich nader laten informeren over het bouwplan en zijn zij in de gelegenheid gesteld een reactie te geven. Er zijn in totaal zeven reacties ontvangen, waarin in de reactienota d.d. 12 september 2017 op is gereageerd.

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 27 november 2017 tot en met 8 januari 2018. Een ieder kon gedurende deze termijn een zienswijze tegen het ontwerpbesluit indienen.

Voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit van de voorbereiding ten behoeve van de verlening van de omgevingsvergunning. De nota bestaat uit twee hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 een overzicht van ingekomen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbesluit. Per zienswijze wordt vervolgens aangegeven of deze heeft geleid tot wijziging op het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning, danwel de ruimtelijke onderbouwing die deel uitmaakt van het besluit.

1.2 procedure omgevingsvergunning

Zienswijzenronde:

Op 20 november 2017 heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor dit project afgegeven. Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning inclusief de ontwerp verklaring van geen bedenkingen is conform 3.10 Wabo gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Het ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken analoog ter visie gelegen. Daarnaast heeft het ontwerp gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) kunnen dienen.

Definitief besluit:

Na de zienswijzenronde beslist het college over het verlenen van de omgevingsvergunning, nadat de gemeenteraad heeft besloten over de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Tegen het definitieve besluit over de omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank Gelderland. Het besluit wordt bekendgemaakt in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Het definitieve besluit ligt gedurende zes weken analoog ter visie. De omgevingsvergunning ligt ook digitaal ter visie op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2. Zienswijzen ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning

Naar aanleiding van het ter visie leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning zijn twee zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en van een motivatie voorzien.

In deze paragraaf wordt elke afzonderlijke zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. Per zienswijze is in de conclusie aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om de

verklaring van geen bedenkingen te wijzigen ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en om het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te wijzigen.

Zienswijze A&S advocaten namens Noldus Information Technology B.V. / Noldus International B.V. / Stichting Administratiekantoor Noldus International, Kadans Science Partner Projecten B.V. / Kadans Campus Participation B.V., Keygene N.V. / Keygene Products B.V en Ondernemersvereniging Business en Science Park Wageningen

Samenvatting:

1. Geen behoefte aan dit project:

Indiener stelt dat het gemeentelijk beleid voor het huisvesten van studenten nog niet is uitgewerkt, waardoor niet duidelijk is of er wel behoefte bestaat aan studentenhuisvesting. Daarnaast wordt jongerenhuisvesting aangevraagd: Idealis beoogt kennelijk een ruimere omschrijving dan huisvesting voor alleen studenten. Dit sluit niet aan bij de gemeentelijke plannen voor de locatie en verder is volgens indiener niet duidelijk hoe "jongeren" gedefinieerd wordt. Juridisch gezien is het niet zomaar mogelijk om de aanvraag in te perken tot alleen studentenhuisvesting.

Verder is niet duidelijk wat het college onder studentenwoningen verstaat, worden er volgens de tekening 320 woningen geplaatst in plaats van 312 en blijkt uit de ontwerpstukken op geen enkele overtuigende wijze dat sprake is van behoefte aan studentenwoningen. Er ontbreken namelijk cijfers e.d. in de stukken, het is niet duidelijk waarom het meest zwarte scenario uit de stukken als meest waarschijnlijk wordt gezien, er blijkt niet dat er een wachtlijst is voor studenten en de prognoses uit de stukken zien maar op een periode van vijf jaar, terwijl de vergunning voor tien jaar is. Verder blijkt uit de prognose juist dat het aantal studenten na 2023 stabiliseert en afneemt.

Reactie op zienswijze:

Ten behoeve van de omgevingsvergunning is onderzoek gedaan naar de gevolgen van dit plan in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij is ook de behoefte aan dit project en aan woningbouw binnen de gemeente Wageningen in zijn algemeenheid in kaart gebracht.

Het gemeentelijk beleid voor huisvesting studenten is vastgelegd in de Woonvisie Wageningen 'Samen Wonen' 2015-2025', de Monitor vraag- en aanbod studentenhuisvesting 2017, de daarop gebaseerde 'Notitie integrale afweging potentiële locaties voor studentenhuisvesting Wageningen 2017' en de daaruit voortvloeiende raadsbesluiten.

Wageningen U&R verwacht de komende jaren een verdere groei van het aantal Nederlandse BSc-studenten, een extra instroom van buitenlandse BSc-studenten (door het Engelstalig maken van BSc-opleidingen) en verdere groei van het aantal buitenlandse MSc-studenten. Effect op het totaal aantal studenten (nu 11.480) is naar verwachting 12.200 in 2018, 13.900 in 2020 en ongeveer 15.100 studenten in 2022. Een indicatie voor het totaal aantal studenten in 2025 is circa 16.100.

Zelfs al zou voor alle BSc-opleidingen tot een numerus fixus worden besloten (zodat ze niet verder kunnen groeien) dan groeit de universiteit nog jaren door. Indicatie voor het totaal aantal studenten in 2025 is dan 14.400. De ervaring van Idealis is overigens dat de inschrijvingen bij Idealis voor het nieuwe studiejaar zeer representatief zijn voor de werkelijke vraag. Op dit moment zijn de inschrijvingen voor het studiejaar 2018/2019 ruim 15% hoger wat betreft Nederlandse BSc studenten dan voor het studiejaar 2017/2018. Dat is nog los van de verwachte groei van buitenlandse studenten.

Wat betreft het door indiener genoemde 'meest zwarte scenario' kan worden opgemerkt dat de verschillende scenario's een goed beeld geven van het effect van uiteenlopende instroompercentages voor vwo-ers en buitenlandse MSc-studenten en van beleidskeuzes zoals het starten met Engelstalige BSc-opleidingen.

Wat betreft de invloed van het leenstelsel kan worden opgemerkt dat de afgelopen drie jaar is gebleken dat de invoering van dit stelsel niet of nauwelijks invloed heeft op de huisvestingsvraag in Wageningen. Dit wordt verklaard door verschillende omstandigheden. In Wageningen is allereerst sprake van veelal unieke en zeer hoog gewaardeerde WU-studies, waar een landelijke aantrekkingskracht van uitgaat. Dat leidt direct tot het feit dat er relatief lange reistijden van het ouderlijk adres naar de Campus ontstaan, mede door de relatief slechte bereikbaarheid van Wageningen via het openbaar vervoer. Daarnaast is sprake van een relatief groot aantal buitenlandse studenten, die de Wageningse situatie mede typeren, welke omstandigheden leiden tot een ongewijzigde (grote) huisvestingsvraag in Wageningen.

Jaarlijks wordt door de Raad van Bestuur van Wageningen U&R bepaald welk scenario het meest waarschijnlijk wordt geacht, op grond van de feitelijke instroom van het afgelopen jaar, trends, beleidsbeslissingen, bezoek aan open dagen, etc. Het in 2017 als meest waarschijnlijk aangewezen scenario is een scenario met een hoog aantal studenten. De cijfers van de verschillende scenario's laten zien dat er – welk scenario ook gekozen wordt – een behoorlijke opgave ligt om meer studentenhuisvesting te realiseren.

Het streven van Idealis is om alle eerstejaars tijdig te huisvesten. Het begrip 'tijdig' betekent dat de huisvesting van (de laatste) eerstejaars voor 1 mei van het eerste studiejaar wordt voltooid. Daarnaast betekent 'tijdig' voor vrijwel alle buitenlandse studenten (en voor een klein deel van de Nederlandse studenten die ver weg wonen), huisvesting bij aanvang studie. In 2017 is, anders dan in voorgaande jaren, deze streefdatum voor het kunnen invullen van de behoefte niet gehaald en naar verwachting zal dat in 2018 ook niet het geval zijn.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat Wageningen U&R, gemeente Wageningen en Idealis jaarlijks een gezamenlijk afgestemde update van de prognose van vraag en aanbod van studentenhuisvesting maken, telkens voor de komende vijf studie jaren. In mei 2017 heeft het college de laatste monitor studentenhuisvesting vastgesteld. Op grond van deze monitor worden potentiële locaties voor studentenhuisvesting integraal afgewogen, op basis van een aantal criteria. De keuze voor diverse locaties wordt regelmatig door de gemeenteraad vastgesteld. Dit is voor het laatst gedaan op basis van de monitor in mei 2017 en is uitgewerkt in een locatiekeuze voor permanente studentenhuisvesting die in oktober jl door de raad is vastgesteld.

Uitgegaan wordt van tijdelijke huisvesting op Kortenoord voor een periode van 10 jaar. De studentenprognoses van Wageningen U&R richten zich niet alleen op een periode van 5 jaar, maar ook op 10 jaar, evenals een indicatie van het totaal aantal studenten in 2025. Ook in de landelijke Monitor studentenhuisvesting 2017 van ABF Research wordt er vanuit gegaan dat het aantal wo-studenten (anders dan het aantal hbo-studenten) de komende jaren nog blijft groeien. Voor Wageningen zal dat volgens ABF zeker het geval zijn t/m studiejaar 2024/2025. Daarna volgen dan mogelijk enkele jaren waarin het aantal studenten stabiliseert. Een hogere instroom van VWO-ers in voorgaande jaren werkt nog zo'n 6 tot 7 jaar door, omdat dat ongeveer de gemiddelde studieduur bedraagt. Daarnaast neemt ook het aantal buitenlandse studenten verder toe, o.a. ook doordat vanaf komend studiejaar vijf BSc-opleidingen Engelstalig worden.

Gezien de beperkte omvang van de woningen is het niet aannemelijk dat de toename van het aanbod als gevolg van dit project, gevolgen kan hebben buiten de steden Wageningen en Ede. Deze woningen zijn namelijk bij uitstek geschikt voor studenten. Zij beschikken over het algemeen niet over een auto en wensen op zeer korte afstand van de universiteit te wonen. Gezien de oppervlakte van de afzonderlijke units en de doelstelling van Idealis is verder ook niet aannemelijk dat andere bevolkingsgroepen ter plaatse worden gehuisvest. Het is derhalve niet aannemelijk dat er op grotere afstand van de universiteit reeds bestaand aanbod is alwaar deze studenten zich zouden huisvesten. Immers, als zij dat zouden doen dan was er geen sprake geweest van een wachtlijst als in dit geval.

In de onderbouwing van Idealis wordt bovendien helder uiteengezet wat de doelgroep is waar aan wordt verhuurd en hoe er contractueel om gegaan wordt met huurders die (bijvoorbeeld na afronding van de studie) niet meer tot de doelgroep behoren. Die zullen op korte termijn (van maximaal één jaar) een alternatieve woonlocatie dienen te betrekken. Idealis heeft in

haar Ondernemingsplan vastgelegd dat zij zich richt op de huisvesting van studenten en PhD-ers. In de huurcontracten wordt om die reden vastgelegd dat bij afstuderen respectievelijk promoveren (of tussentijds staken van studie of PhD-onderzoek) de huurder de woonruimte uiterlijk binnen een jaar moet verlaten, zodat de woonruimte opnieuw beschikbaar komt voor een student of PhD-er. Bij de inschrijving als kamer- of woningzoekende hanteert Idealis geen leeftijdsgrens: bepalend is of men studeert/promoveert bij een onderwijsinstelling of onderzoeks-instituut in Wageningen of Ede.

Gelet op het bovenstaande voorziet het plan zowel in een duidelijke en onderbouwde kwalitatieve als kwantitatieve regionale behoefte. Gezien de specifieke kenmerken van de bebouwing is het niet aannemelijk dat in de regio als gevolg van dit project blijvende leegstand zal ontstaan.

Het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied, zodat voor het overige artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro niet van toepassing is.

De interpretatie van het aantal units door indiener is niet juist. Op de begane grond van het gebouw worden 71 studentenwooneenheden gerealiseerd en voorts ten dienste van het gehele gebouw nog 8 units (1 beheerdersruimte, 3 technische ruimtes, 1 collectieve wasruimte en 1 gemeenschapsruimte welke bestaat uit 3 units) die geen woonfunctie hebben. Op de eerste verdieping worden 79 studentenwooneenheden gerealiseerd. Op zowel de tweede als de derde verdieping worden 81 studentenwooneenheden gerealiseerd. Per saldo is de aanvraag voor 312 studentenwooneenheden ($71 + 79 + 81 + 81$) dus juist.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen te wijzigen ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en om het besluit op de aanvraag om de omgevingsvergunning te wijzigen. Naar aanleiding van deze zienswijze is paragraaf 2.2.4 van de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van het onderzoek naar de ladder voor duurzame verstedelijking aangevuld.

2. Geen passende functie:

Indiener stelt dat er volgens het college geen behoefte bestaat aan hoogwaardig kennisintensieve bedrijven ter plaatse, maar dit wordt niet onderbouwd. Dit valt overigens niet te rijmen met het vaststellen van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen", waarbij het Agro Business Park bestemd is voor kennisintensieve bedrijven om aan te sluiten bij de bestemming van Kortenoord. Dat het plan vernietigd is doet hier niets aan af, omdat de vraag naar bedrijfslocaties geen reden was voor de vernietiging. Daarbij is het niet logisch dat als er al geen behoefte zou zijn aan kennisintensieve bedrijven, om dan woningen toe te staan. Voor het Agro Business Park geldt de eis "kennisintensief" overigens niet eens.

Verder onderkent het college volgens indiener niet dat ten noorden en ten westen van de projectlocatie een bedrijventerrein ligt zonder ruimtelijke scheiding. Ook is permanente huisvesting op deze locatie niet geschikt, maar waarom tijdelijke huisvesting wel geschikt zou zijn blijkt volgens indiener nergens uit. Tot slot komt het argument over representatieve bebouwing in het Business Park niet terug in de ontwerpstukken. Dit zou wel moeten, want het project past qua uiterlijke verschijningsvorm, bouwwijze en gebruik niet.

Reactie op zienswijze:

In de zienswijze wordt de suggestie gewekt dat er behoefte zou zijn aan vierkante meters voor bedrijvigheid op de projectlocatie. De kavel in kwestie (Kop van Kortenoord als onderdeel van uitbreidingsdeel van het B&SP) heeft sinds vele jaren een bedrijfsbestemming, bedoeld voor uitsluitend hoogwaardige en kennisintensieve bedrijven en wijkt qua gebruiksmogelijkheden sterk af van de mogelijkheden die het Agro Business Park biedt. De bestemming aldaar biedt aanzienlijk ruimere gebruiksmogelijkheden, waarmee een reële verwachting is dat de beschikbare locaties daar sneller worden 'gevuld' met bedrijvigheid dan de voorliggende projectlocatie waar uitsluitend hoogwaardige en kennisintensieve bedrijven mogelijk zijn.

Met betrekking tot de projectlocatie heeft zich al vele jaren (onder meer door de economische recessie) geen enkele belangstellende gemeld. Dit gegeven, in combinatie met de ruimere

gebruiksmogelijkheden van percelen op het Agro Business Park en de hiervoor genoemde consultatie van initiatiefnemer Idealis en eigenaar BPD bij de naaste 'gebruikers' (Noldus en Kadans), die in 2016 verklaarden niet tegen de komst van tijdelijke studentenhuisvesting op deze locatie te zijn, hebben ertoe geleid dat het redelijk is om thans te onderzoeken of de gronden van de projectlocatie (tijdelijk) kunnen worden gebruikt ten behoeve van een functie waar veel vraag naar bestaat en ruimte voor nodig is.

Tijdelijke huisvesting van studenten op deze locatie is een passende functie. Het gaat om een passende locatie als tijdelijke oplossing om de verwachte hausse van studenten voor de komende 10 jaar te kunnen opvangen. Het is 'des Wagenings' om zuinig met haar ruimte om te gaan. Dat wil zeggen: geen definitieve oplossingen waar tijdelijke oplossingen effectief zijn. De WUR heeft aangetoond dat deze hausse substantieel maar ook tijdelijk is.

Het is een gegeven dat zich de laatste jaren zich geen kennisintensieve activiteiten hebben gevestigd in Wageningen die

- behoefte hebben aan een nieuwe locatie ter grootte van de aanwezige bouwkavels op het terrein van Kortenoord, en
- die niet persé in de onmiddellijke nabijheid van bepaalde kennisdragers (bijvoorbeeld onze universiteit) wensten te vestigen, en bovendien
- niet konden worden gehuisvest in vacante ruimte in de reeds aanwezige gebouwen van het huidige B&SP.

Het is zeker niet zo dat het bedrijventerrein reeds volledig bezet is. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er voldoende ruimte bestaat voor eventuele uitbreiding van bestaande bedrijven of nieuwvestiging van bedrijven op het bedrijventerrein en dat de voorziene tijdelijke invulling geen belemmering vormt.

Verder is uit de uitgevoerde onderzoeken gebleken dat een woonfunctie op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Weliswaar grenzen de gronden aan een bedrijventerrein, maar de op dat bedrijventerrein toegestane bedrijvigheid heeft zeer beperkte gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Ten opzichte van die bedrijvigheid wordt voldoende afstand in acht genomen waardoor zowel de woningen als de bedrijvigheid niet zullen worden beperkt. Bovendien grenst het project aan zowel de oost- als de zuidzijde wel aan woonwijken. Er is derhalve sprake van een gebied met functiemenging.

Voor zover onder dit punt het een en ander wordt opgemerkt op de uiterlijke verschijningsvorm en de bouwwijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt 5.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen te wijzigen ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en om het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te wijzigen.

3. Strijd met andere beleidsdoeleinden

Indiener stelt dat volgens de Kadernota 2017 het Business en Science Park moet worden versterkt. Dit is niet te verenigen met een woonfunctie, omdat hierdoor de aantrekkelijkheid als vestigingslocatie voor bedrijven verslechtert. De mogelijkheden voor omliggende bedrijven worden door de woonfunctie beperkt en dit kan tot schade leiden. Daarnaast is recreatie door de bewoners slecht voor de hoogwaarde uitstraling van het terrein.

Ook is de huisvesting in strijd met het Actieplan en het beleid omtrent de KennisAs Ede-Wageningen. De KennisAs is wel degelijk gemeentelijk beleid, omdat dit op de website van de gemeente als eigen project wordt aangeduid en in samenwerking met Ede een handboek is uitgebracht over dit gebied. Hier had dus naar gekeken moeten worden.

Tot slot strookt de tekst uit de ruimtelijke onderbouwing dat door het project de doorstroming op gang komt, niet met het uitgangspunt dat woningen nodig zijn voor nieuwe studenten en strookt het uitgangspunt dat de bewoning tijdelijk is niet met de sociale woningvoorraad op lange termijn.

Reactie op zienswijze:

Wageningen als 'City of Life Sciences' heeft een aantal bekrachtigde beleidsdoelen die alles te maken hebben met onze positie als het kennishart van de regio FoodValley en onze ambitie om de positie nationaal maar ook internationaal nog te versterken. Daarbij is een centrale doelstelling het aantrekken en faciliteren van kennis gerelateerde bedrijven en instellingen. Daarbij hoort tevens het huisvesten van onze burgers, en daarmee al onze burgers (kenniswerker, student of alleszins). Een integrale belangenafweging heeft wel degelijk plaatsgevonden. Hoogwaardige studentenwoningen op de 'Kop van Kortenoord' wordt op tijdelijke basis vergund.

Het tijdelijk vergunning verlenenvoor een locatie, ook als dit onderdeel uitmaakt van een bedrijventerrein c.q. kenniscampus bedoeld voor kennis gerelateerde bedrijven en instellingen, hoeft dat niet te verstoren. Ook aan de tijdelijke vergunning voor de realisatie van studentenwooneenheden zullen aan Idealis kwaliteitseisen worden gesteld die overeenkomstig zijn met de gewenste hoogwaardige bedrijfsomgeving voor kennisintensieve activiteiten. Ook het college stelt kwalitatieve eisen aan de te realiseren tijdelijke studentenhuisvesting. De CRK is het eens met de beoogde kwaliteitseisen.

Het is 'des Wagenings' om na te streven dat studenten op geschikte locaties (aantrekkelijk en veilig) in Wageningen worden gehuisvest, hetgeen bij voorkeur dichtbij of óp kennislocaties plaatsvindt. Dit is overigens ook in andere studentensteden (Nijmegen, Enschede) het streven.

Het B&SP dient te worden versterkt om de locatie aantrekkelijk(er) te maken voor het aantrekken van nieuwe kennisintensieve bedrijven en instellingen én om de aansluiting met de aangrenzende Wageningen (universiteits) campus (functioneel en fysiek) te kunnen bewerkstellingen. Een woonfunctie voor (tijdelijke) studentenhuisvesting op een kavel op het B&SP is goed te verenigen met het functioneren van het B&SP (inclusief Kortenoord) als aantrekkelijke en kwalitatief hoogwaardige locatie voor kennis gerelateerde activiteiten.

De angst voor 'uitwaaiing' van de bewoners in de omgeving, met name de vrees voor recreatie op het parkachtige bedrijventerrein is onterecht.

Verwezen wordt naar de antwoorden op de reacties 2.2, 2.3, 3.3, 5.2 en 6.2 uit de reactienota 'aanvraag omgevingsvergunning tijdelijke studentenhuisvesting, Nieuwe Kanaal 1'. In het kort komt het hier op neer:

- Idealis zal van haar kant in de bewonersinformatie t.z.t. aandacht vragen voor de oevers en uitdrukkelijk aangeven, dat het niet de bedoeling is dat in/langs de waterkant gerecreëerd gaat worden. Daarnaast heeft Idealis tijdens het rondetafelgesprek met de burgers aangegeven, dat zij ervaring heeft met het beheer van grootschalige complexen en dat klachten over overlast e.d. tot een minimum beperkt zijn.
- In de bewonersinformatie zal t.z.t. door Idealis duidelijk aangegeven worden dat recreëren binnen het complex uitsluitend op het binnengebied bedoeld is. Dat zal hier ook als zodanig voor ingericht worden. De beheerder van Idealis zal er ook op toezien. Het groengebied aan de buitenzijde van het gebouw op het perceel zal zodanig beplant worden (bodembedekkers/(prik)struiken en dus geen gras), dat dit niet uitnodigt tot recreëren.

Het standpunt van indieners dat uit het Actieplan (waarschijnlijk wordt bedoeld de Visiestudie) en het beleid omtrent de KennisAs Ede-Wageningen zou volgen dat het niet past om op het B&SP huisvesting mogelijk te maken wordt niet gedeeld.

In de Visiestudie word opgemerkt dat het B&SP méér een hoogwaardige uitstraling moet hebben, zodat het een aantrekkelijke werkomgeving wordt. Het wordt dan aantrekkelijker voor nieuwe bedrijven en instellingen zich te vestigen. Voor de huidige gebruikers zal dit ook tot een aantrekkelijker werkomgeving leiden. Tevens zal een hoogwaardiger en aantrekkelijker uitstraling beter aansluiten op de nabijgelegen Wageningen (universiteits) Campus zodat er gesproken kan worden van één Wageningen Campus.

Op een bedrijventerrein of kenniscampus aanwezige (studenten)huisvesting hoeft niet ten koste te gaan van de hoogwaardige uitstraling van een kennisintensieve omgeving en/of het (economisch) functioneren van een dergelijke werklocatie. Dergelijke functiemenging zien we immers ook op de aangrenzende Wageningen (universiteits)Campus.

Bovendien zien we ook elders in Gelderland de mengvorm van hoogwaardige en kennisintensieve werklocaties en studentenwoonfuncties. Zo bevinden zich in Nijmegen het Mercator Sciencepark en de Radboud Universiteitscampus in de directe nabijheid van studentenhuisvesting.

In de Woonvisie Wageningen 2016-2025 staat dat ontwikkeling van KennisAs een vlucht zal gaan nemen. Dit heeft betrekking op de verwachte groei van kennis gerelateerde bedrijven en ondernemingen (starters, doorgroei van huidige bedrijven en vestiging van elders). Onder meer in het afsprakenkader van de Regio FoodValley RPW, de Regionale Programmering Werklocaties, zijn er afspraken gemaakt om voor de komende jaren kennis gerelateerde activiteiten in Wageningen en Ede op te vangen. Belangrijkste locaties hiervoor zijn het B&SP (Kortenoord), Wageningen Campus – De Born Oost en de terreinen rond het voorziene World Food Centre in Ede. In totaal gaat het hier om planmatige 20 hectare aan uitbreidingsruimte (vastgestelde en nog niet vastgestelde plannen). Een tijdelijke woonbestemming op een van deze kavels zal niet tot een verstoring van dit voornemen leiden.

Daarnaast geldt dat ook de provincie geen strijdigheid ziet met het beleid met betrekking tot de KennisAs. In het kader van het vooroverleg van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de provincie Gelderland. De provincie heeft aangegeven, dat het provinciaal beleid goed is verwerkt.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen te wijzigen ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en om het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te wijzigen.

4. Tijdelijkheid

Indiener stelt dat er onduidelijkheid bestaat over de behoefte aan studentenhuisvesting over tien jaar, waardoor geen vergunning van tien jaar kan worden verleend. Daarnaast is niet zeker of de woningen over tien jaar worden afgebroken. Volgens de prognoses zou dan juist sprake zijn van een tekort en daarnaast is het afbreken na vijf of tien jaar financieel onhaalbaar. De periode van tien jaar is aldus niet goed onderbouwd. Ook is onduidelijk of de voorwaarde uit art. 2.23a, lid 2 Wabo jo. 5.15 Bor gehaald kan worden.

Reactie op zienswijze:

Terecht wordt voorgedragen dat aan de tijdelijke omgevingsvergunning een termijn had moeten worden gebonden. Uit de aanvraag blijkt duidelijk dat een tijdelijk woongebouw voor de duur van maximaal 10 jaar is aangevraagd. Derhalve zal aan de te verlenen omgevingsvergunning op basis van artikel 2.23a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het voorschrift worden verbonden dat de op basis van deze omgevingsvergunning te bouwen bouwwerken en daartoe te gebruiken gronden maximaal 10 jaar na ingebruikname teniet moeten zijn gedaan. Dat betekent dat de te realiseren bouwwerken moeten zijn verwijderd en de onderbouwde gronden niet langer mogen zijn ingericht ten behoeve van woondoeleinden.

Verder wordt opgemerkt dat vergunninghouder kan worden aangesproken op zijn verplichting om de bouwwerken te verwijderen en het gebruik van de gronden weer in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan te brengen. Deze verplichting is immers handhaafbaar.

De verwijzing naar Droevendaal wordt niet gevolgd nu dit een complex noodwoningen betrof, die voor het eerst werden gebouwd in 1977. Dit betrof een periode waarin andere wet- en regelgeving gold en aldus een ander toetsingskader. Een beter vergelijk is het complex "Binnenhaven" van 150 studenteneenheden dat door Idealis op basis van een tijdelijke

vergunning van 5 jaar in 2003 is gerealiseerd en conform de vergunning en de afspraken daar in 2008 weer verwijderd is. Het complex is vervolgens in een wat andere verschijningsvorm opnieuw opgebouwd op basis van een permanente vergunning aan de Haarweg en heet nu "Binnenveld". Idealis heeft zich daarmee altijd aan gestelde voorwaarden gehouden.

Het college dient te beslissen op de aanvraag zoals deze wordt ingediend en kan daar (in beginsel) niet van afwijken. In dit geval zijn er goede gronden om de realisatie voor een periode van maximaal 10 jaar toe te staan omdat binnen deze periode een behoefte bestaat. Daarnaast zou een kortere periode tot gevolg zou hebben dat de te maken kosten niet volledig kunnen worden terugverdiend en van de ontwikkeling moet worden afgezien. Voor Idealis geldt dat zij een (maatschappelijke) plicht heeft om op een zorgvuldige wijze met het haar toevertrouwde maatschappelijke geld om te gaan. Voor het kunnen terugdringen van het tekort aan studentenkamers is het noodzakelijk dat op zijn minst een kostenneutrale investering wordt gedaan.

Deze zienswijze geeft aanleiding om het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te wijzigen met het toevoegen van een voorschrift om de tijdelijkheid te waarborgen. Die voorwaarde is eveneens opgenomen in de verklaring van geen bedenkingen.

5. Geluid

Indiener stelt dat de redenering van het college dat geen maatregelen worden getroffen tegen geluidsproblemen, omdat het slechts een tijdelijke situatie is, niet opgaat. Tien jaar is hier namelijk te lang voor. Daarnaast gaat de rapporteur ABOVO uit van een onjuist bouwplan, zodat dit niet aan het besluit ten grondslag kan liggen, is geen sprake van een gemengd gebied, is niet gekeken naar de planologisch maximaal toegestane situatie bij het onderzoeken van de geluidsgevolgen en zijn er onjuiste aannames gedaan en fouten gemaakt in het SAB-rapport.

Reactie op zienswijze:

Wat betreft geluid moet onderscheid worden gemaakt in twee in het kader van de omgevingsvergunning verrichte onderzoeken: het akoestisch onderzoek industrielawaai en het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai. Het akoestisch onderzoek industrielawaai, verricht door SAB, onderzoekt de geluidbelasting op de nieuwe studentenwoningen afkomstig van omliggende bedrijvigheid. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai onderzoekt de geluidbelasting op de studentenwoningen afkomstig van het omringende wegverkeer.

Wat betreft het industrielawaai wordt het volgende opgemerkt. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is op bedrijventerrein Kortenoord bedrijvigheid tot en met categorie 2 mogelijk. De bestaande bedrijven vallen binnen deze bestemming. Voor deze milieucategorie geldt op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering een in acht te nemen richtafstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en 10 meter ten opzichte van gevoelige functies binnen een gemengd gebied. Het gebied Kortenoord kan vanwege de al aanwezige functies als bedrijven, woningen en maatschappelijke voorzieningen worden aangemerkt als gemengd gebied.

De verlaging van de afstandsrap voor woningen binnen een dergelijk gebied is ingegeven omdat in een dergelijk gemengd gebied meer omgevingsgeluid mag worden verwacht en daarmee een (beperkte) verlaagde mate van bescherming geldt. Daar komt in dit geval bij dat de studentenwoningen zullen zijn gelegen aan drukke verkeersroutes. De richtafstand van 10 meter tussen enerzijds de uiterste bestemmingsgrens van het bedrijventerrein en anderzijds de gevel van het studentencomplex wordt in acht genomen conform de richtlijnen van de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering en betreft daarmee goede ruimtelijke ordening.

In paragraaf 3.1 van het akoestisch onderzoek en paragraaf 3.2.5 van de ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de richtafstanden behorende bij de maximaal toegestane milieucategorie (categorie 2) op de belendende bedrijfspercelen. In de betreffende paragrafen is geconstateerd dat enkel sprake is van een overschrijding van de richtafstand binnen het besluitgebied door het bedrijf aan de Nieuwe Kanaal 5. Overigens ligt de nieuwbouw van het studentencomplex op een afstand van 13 m, maar de bijbehorende buitenruimte (ingericht

met fietsenstalling en parkeerplaatsen) ligt wel binnen de genoemde 10 m. Omdat het bedrijf ter plaatse een type A inrichting is, waarvoor geen omgevingsvergunning milieu en geen melding Activiteitenbesluit hoeft te worden aangevraagd, wordt van dit bedrijf geen relevante milieuemissie verwacht. De aangehouden afstand is daarmee in lijn met een goede ruimtelijke ordening.

Aan de richtafstanden voor het perceel Nieuwe Kanaal 7 wordt voldaan. Omdat het bedrijf ter plaatse een vergunningplichtig bedrijf is, waarvoor geluidgrenswaarden zijn opgenomen in de vergunningvoorschriften en waaraan destijds een akoestisch onderzoek ten grondslag heeft gelegen, is volledigheidshalve nader akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting als gevolg van de activiteiten op perceel Nieuwe Kanaal 7. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. In het onderzoek is geconcludeerd dat op het gebied van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, de maximale geluidniveaus en de indirecte hinder er geen belemmeringen optreden voor het realiseren van de studentenwoningen op het perceel Nieuwe Kanaal 1 te Wageningen.

Beide bedrijven worden dan ook niet gehinderd door de komst van studentenwoningen op het perceel Nieuwe Kanaal 1.

Wat betreft het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt het volgende opgemerkt, Dit onderzoek van ABOVO is inderdaad in een eerder stadium gemaakt dan het uiteindelijke ontwerp. In paragraaf 5.8 van het rapport is aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de bepaling van de geluidbelasting op de gevels (10 meter uit de kavelgrens aan de oostzijde en 3 meter uit de kavelgrens aan de zuidzijde). Op die gemodelleerde gevelroo lijnen zijn in het akoestisch onderzoek de geluidsbelastingen bepaald. Het uiteindelijke ontwerp staat op diezelfde afstanden uit de perceelsgrens en voldoet derhalve aan de gehanteerde uitgangspunten. De hoogste geluidsbelastingen op die gevels zijn uitgangspunt voor de geluidwerende maatregelen aan de woningen van die geluidbelaste gevels.

Het is geen juiste veronderstelling van indiener dat geen maatregelen worden getroffen omdat sprake is van een tijdelijke situatie. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat 'gezien de tijdelijke aard van het project (ca. 10 jaar), de beperkte schaal van dit project en de beperkte doeltreffendheid van maatregelen het niet mogelijk of wenselijk is om bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB'. Hiermee is aangegeven dat geen maatregelen worden getroffen aan de betreffende wegvakken (de bron) en het gebied tussen deze wegen en het projectgebied. Uiteraard is in het gebouwontwerp wel rekening gehouden met de eisen die worden gesteld wat betreft het aspect geluid.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen te wijzigen ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en om het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te wijzigen.

6. Welstand

Indiener uit zorgen over de uitstraling van het park. De tekeningen geven een misleidend beeld, omdat het lijkt alsof het gaat om een eenheid in plaats van losse containers. Daarnaast acht de CRK de huisvesting laagwaardige architectuur en gaat zij alleen akkoord omdat het een tijdelijk plan is, maar die tijdelijkheid is niet geborgd. Hierdoor sluit het niet aan bij het voornemen van de gemeente dat het om een kwalitatief hoogstaand gebouw moet gaan.

Reactie op zienswijze:

Allereerst zij er op gewezen dat op basis van artikel 2.10, eerste lid en onder d Wabo een welstandstoets bij tijdelijke bouwwerken die geen seizoensgebonden bouwwerken zijn, niet verplicht is. Desalniettemin heeft de gemeente uit het oogpunt van zorgvuldigheid de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gevraagd om een advies over dit bouwplan. De commissie heeft geadviseerd dat het plan voldoet aan de uitgangspunten. Er bestaat dan ook geen reden om dit initiatief op basis van de ruimtelijke uitstraling niet akkoord te bevinden.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen te wijzigen ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en om het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te wijzigen.

7. Verkeer en parkeren

Indiener stelt dat de afwikkeling van het fietsverkeer – ook in financiële zin – niet is geborgd, omdat hier nog geen onderzoek naar is gedaan en niet duidelijk is wie de kosten draagt. Het is niet duidelijk waarop het aantal fietsbewegingen gebaseerd is en wat de basis is voor de aannames dat de huidige planologische functies voor meer verkeersbewegingen en een hogere piekbelasting zullen zorgen dan de studentenhuysvesting. Het project is tevens gevestigd naast een gevaarlijke en onoverzichtelijke kruising, die hierdoor nog drukker zal worden. Verder zullen ook op andere plekken op het Agro Business Park meer fietsbewegingen komen, waardoor ook daar problemen kunnen ontstaan. Tot slot is de norm voor parkeren niet duidelijk.

Reactie op zienswijze:

De route naar de Campus is voortdurend onderwerp van studie, maar hoeft niet op voorhand te leiden tot het weigeren van planologische medewerking. Op dit moment is duidelijk dat er een extra fietsverbinding wordt gerealiseerd aan de zuidoostkant van de Nieuwe Singel naar het fietspad aan de Kortenoord Allee, welke verbinding door Idealis wordt bekostigd.

Overige te realiseren fietsverbindingen/doorsteken worden meegenomen in het project van de rotonde Nijlantsingel in het kader van werk-met-werk maken, welke kosten buiten het voorliggende project vallen. Dit voorjaar wordt onderzoek verricht naar de meest logische en begaanbare fietsroute vanaf het perceel Nieuwe Kanaal 1 naar de Campus. De besluitvorming over de middelen, die hiervoor nodig zijn, vindt plaats in de Kadernota 2019.

De verkeersgeneratie voor gemotoriseerd verkeer is op basis van CROW-kencijfers (CROW-publicatie 317) bepaald en zal nader worden toegevoegd aan paragraaf 3.7.2. Voor de stedelijkheidsgraad is uitgegaan van 'sterk stedelijk gebied', aangezien Wageningen een omgevingsadressendichtheid tussen de 1500 – 2500 per vierkante kilometer heeft (bron: Cbs).

Verder wordt opgemerkt dat studenten relatief weinig gemotoriseerd verkeer genereren en relatief veel fietsverkeer. De verkeersgeneratie van het gemotoriseerd verkeer is maatgevend voor milieuonderzoeken. De toename van 312 verkeersbewegingen zorgt niet voor capaciteits-, noch verkeersveiligheidsproblemen rondom het complex, hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing is toegelicht.

Het belang van de verkeersaantrekkende werking voor fietsverkeer is onderkend in de ruimtelijke onderbouwing. In paragraaf 2.2.6 en 3.7.2 is hierop ingegaan. De ontsluiting voor fietsverkeer wordt zodanig ingericht, dat een goede spreiding van de ontsluiting plaatsvindt en zoveel mogelijk wordt voorkomen dat extra fietsverkeer op het Nieuwe Kanaal komt. Dit laatste is van belang vanwege de ontsluitende functie die het Nieuwe Kanaal heeft voor de daaraan gelegen bedrijven en het daaraan gekoppelde verkeersbeeld (vooral auto- en vrachtverkeer).

Het kruispunt van Agro Businesspark met Nieuwe Kanaal en Kortenoord Allee is ruim van opzet, zodat ook het vrachtverkeer goed kan worden afgewikkeld. Ten aanzien van het kruispunt bij de Rijnsteeg geldt dat dit een met verkeerslichten geregeld kruispunt en daarmee een verkeersveilig kruispunt betreft. Dit is onafhankelijk van het aantal fietsers dat daarvan gebruik maakt.

Ten aanzien van parkeeraspecten wordt opgemerkt dat de Nota parkeernormen Wageningen 2015 van toepassing is. Aan de vereiste parkeernormen wordt voldaan.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen te wijzigen ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en om het besluit op de aanvraag

om omgevingsvergunning te wijzigen. Wel is naar aanleiding van deze zienswijze paragraaf 3.7 van de ruimtelijke onderbouwing aangevuld.

8. Waterhuishouding

Indiener stelt dat de waterhuishouding niet goed is geregeld, aangezien de maatregelen worden getroffen buiten het projectgebied en op het terrein van een ander.

Reactie op zienswijze:

Het aanvankelijke plan ten aanzien van de waterhuishouding is eerder met Noldus Information Technology B.V. e.a. veelvuldig en intensief besproken. Ten aanzien van het aanvankelijke plan is goedkeuring verleend op 29 mei 2017.

Uit de zienswijze lijkt te moeten worden afgeleid dat Noldus Information Technology B.V. e.a. alsnog geen medewerking wil verlenen aan het destijds besproken plan. Idealis zal in dat geval kiezen voor het afwikkelen van de waterhuishouding binnen het projectgebied. Een dergelijke afwikkeling past binnen het Waterhuishoudingplan (2009) voor het plan Kortenoord, welk waterhuishoudingsplan is getoetst en goedgekeurd door Waterschap. Dit waterhuishoudingsplan geeft voor het totale plangebied aan hoe er om gegaan moet worden met hemelwater, vuilwater en oppervlaktewater. Voor dit plangebied ligt er gescheiden riolering en mag het hemelwater geloosd worden op het oppervlaktewater.

Aangezien er alsdan geen sprake zal zijn van maatregelen die buiten het projectgebied liggen is de waterhuishouding compleet binnen het plangebied geregeld en bestaat er geen reden om te twifelen aan de te realiseren waterhuishouding.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen te wijzigen ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en om het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te wijzigen.

9. Alternatieven

Indiener stelt dat er niet is gekeken naar alternatieven, zoals de locatie Haarweg, de gegarandeerde permanente vestigingslocaties en de ten westen van het Nieuwe Kanaal gelegen gronden. Er is vanwege de uitgebreide procedure geen snelheidsvoordeel te behalen, waardoor het gebrek aan alternatievenonderzoek niet te verklaren is. Tot slot is er al een alternatief gevonden in Ede.

Reactie op zienswijze:

Bij de beoordeling of een omgevingsvergunning kan worden verleend, vormt het bouwplan zoals dat is ingediend het uitgangspunt. Indien dit bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot onthouding van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren (onder meer ABRvS 4 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2690).

Door Idealis en de gemeente zijn meerdere alternatieven onderzocht voor de vestiging van 300 tijdelijke studentenwoningen, onder meer de locaties Compotex en de Dreijen. Deze zijn uiteindelijk niet als succesvol bestempeld omdat het niet mogelijk bleek binnen de gestelde termijn (voor studiejaar 2017/2018) het benodigde aantal woningen te kunnen realiseren. Over de locatie Dreijen kan daarnaast worden opgemerkt dat (beperkte) realisatie bovendien slechts mogelijk was voor een beperkte termijn (maximaal 3 á 4 jaar). Onderzochte locaties in Ede en Renkum bleken voor het voorliggende plan evenmin geschikt, aangezien daar eveneens slechts beperkte capaciteit kon worden gerealiseerd voor een zeer korte periode (2 jaar).

De onderzochte alternatieve locaties kunnen aldus om verschillende redenen niet leiden tot een gelijkwaardig resultaat. De gemeente is nauw betrokken geweest bij de onderzochte alternatieve locaties en onderschrijft dat er geen alternatieven zijn die een gelijkwaardig

resultaat bieden met aanmerkelijk minder bezwaren. Er is derhalve geen reden om deze aanvraag vanwege de aanwezigheid van alternatieven te weigeren.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen te wijzigen ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en om het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te wijzigen.

Zienswijze bewoners Nijlantsingel

Deze zienswijze is ingediend door enkele omwonenden. Ter bescherming van hun persoonsgegevens, worden die persoonsgegevens alhier niet opgenomen. Voor zover de door hen ingediende zienswijze overeenkomt met de zienswijze van de nabijgelegen bedrijven, zal hier niet opnieuw specifiek op worden ingegaan, maar wordt verwezen naar de desbetreffende beantwoording van de zienswijze van de nabijgelegen bedrijven.

1. Strijd met het bestemmingsplan

Indieners stellen dat de studentenhuisvesting in strijd is met het bestemmingsplan: het gaat om een ingrijpende afwijking, omdat van een bedrijfspand naar studentenhuisvesting voor 300 personen wordt gegaan. Er had hierdoor geen verklaring van geen bedenkingen mogen worden afgegeven, ook omdat rondom de huisvesting van studenten al problemen bestaan. Gesteld wordt dat bij het kopen van hun woning zwaar gewicht is toegekend aan de geldende bestemmingen in de directe omgeving, waar met deze vergunning aan voorbij wordt gegaan. Dit alles is in strijd met de rechtszekerheid.

Tot slot betreft het geen tijdelijke huisvesting, omdat het om een periode van tien jaar gaat met mogelijkheid tot verlenging.

Reactie op zienswijze:

Het bouwplan is in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Derhalve wordt middels de ontwerpomgevingsvergunning ook toestemming verleend voor het handelen in afwijking van het bestemmingsplan en wordt daartoe een motivering gegeven.

Het is begrijpelijk dat omwonenden bij het kopen van een woning ook rekening houden met de mogelijkheden op omliggende gronden op basis van het bestemmingsplan. In dit geval waren die gronden echter reeds bestemd ten behoeve van bedrijvigheid. Als gevolg van dat bestemmingsplan was ter plaatse aanzienlijke bebouwing mogelijk. Bovendien zou ten gevolge van de bedrijvigheid ook hinder kunnen worden ondervonden. Mede gelet op de reeds bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse is er geen sprake van een onevenredig effect op naastgelegen woonbebouwing om thans tijdelijke woningbouw ter plaatse toe te staan.

Eventueel waardeverlies van een woning kan – mits aan de vereisten daartoe wordt voldaan – op basis van artikel 6.1 Wro mogelijk worden vergoed als planschade. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat eventuele schade bestaande uit waardedaling van een onroerende zaak die slechts tijdelijk van aard is in beginsel geen aanspraak geeft op een tegemoetkoming (onder meer ABRvS 23 oktober 2013, zaaknummer 201209467/1/A2 en ABRvS 18 november 2009, zaaknummer 200809275/1/H2). Eventuele planschade, als daar al sprake van is, zal naar verwachting niet van dien aard zijn dat daardoor de uitvoerbaarheid van dit plan in het geding komt.

Verder is in de omgevingsvergunning als voorschrift gesteld dat de bouwwerken en het gebruik van gronden ten behoeve van studentenwoningen binnen 10 jaar na ingebruikname teniet moeten zijn gedaan. Dat betekent dat de te realiseren bouwwerken moeten zijn verwijderd en de onderbouwde gronden niet langer mogen zijn ingericht ten behoeve van woondoeleinden. Er is daarmee geen sprake van een rechtsonzekere situatie. Wat er na afloop van deze termijn met het terrein gebeurt wordt niet geregeld door deze omgevingsvergunning en valt dus buiten de ten behoeve van dit besluit te maken beoordeling.

Deze zienswijze geeft aanleiding het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te wijzigen met het toevoegen van een voorschrift om de tijdelijkheid te waarborgen. Die voorwaarde is eveneens opgenomen in de verklaring van geen bedenkingen.

2. Verkeersveiligheid

Indieners stellen dat diverse kruisingen rondom de beoogde locatie nu al onveilig zijn en door de komst van 300 studenten nog onveiliger zullen worden. Het betreft de volgende locaties:

- Kruising Agro Businesspark, Kortenoord Allee, Kanaalweg, Binnenhaven en Nieuwe Kanaal. Het is niet duidelijk wat de gemeente bedoeld met de situatie "monitoren/schouwen".
- Rotonde Kortenoord Allee en de Nijlantsingel met aansluiting Binnenhaven. Gemeente wil de rotonde aanpassen: dit zou moeten gebeuren voordat er van studentenhuisvesting gesproken wordt.
- Afsnijdende fietsers van de Nieuwe Singel naar de Binnenhaven.

Integrale aanpak van de woningbouw en verkeerssituatie is volgens indieners nodig, om te voorkomen dat de verkeerssituatie nog gevaarlijker wordt. Daarnaast is een alternatieve locatie voor de studentenhuisvesting opportuun, mede vanwege al bestaande problemen met fietsende studenten.

Reactie op zienswijze:

In de reactienota is reeds aangegeven dat de ontsluiting van het perceel Nieuwe Kanaal 1 aan de zuid- en oostkant van het perceel is gesitueerd. De ontsluiting aan de zuidkant van het perceel is bedoeld voor de entree aan de westkant en voor fietsers die richting de binnenstad gaan. Ook wordt de druk op de ontsluiting aan de oostkant verminderd. Er is daarmee voorkomen dat er extra (fiets)verkeer op het Nieuwe Kanaal komt. Tot slot zal er ook een fietsverbinding gemaakt worden aan de zuidoostkant van de Nieuwe Singel naar het fietspad aan de Kortenoord Allee. Hiermee vindt er een goede spreiding plaats van fietsverkeer.

Bovendien wordt bij de rotonde Kortenoord Allee / Nijlantsingel een oversteek voor langzaam verkeer gerealiseerd. Bij de Kadernota 2017 is budget gereserveerd om deze oversteek ook daadwerkelijk te realiseren. Verwacht wordt dat realisatie van de deze nieuwe oversteek een oplossing biedt voor het knelpunt dat nu aanwezig is tussen basisschoolleerlingen en studenten op de kruising Kortenoord Allee/Ooststeeg. De nieuwe oversteek ligt namelijk zuidelijker dan de ontwikkellocatie en biedt voor ouders/schoolgaande kinderen vanuit Nieuw Kortenoord een alternatief voor de kruising Kortenoord Allee/Ooststeeg. Schoolgaande fietsers vanuit Nieuw Kortenoord en studenten van de nieuw te ontwikkelen locatie kunnen hierdoor op verschillende locaties de Kortenoord Allee oversteken.

Daarnaast wordt vanaf het moment dat de studentenhuisvesting gereed is, de verkeerssituatie op de kruising Ooststeeg – Kortenoord Allee gemonitord. Hierbij wordt gekeken of de verkeerssituatie aanleiding geeft tot verdere infrastructurele aanpassingen die niet met de extra oversteek worden opgelost.

De aandachtspunten voor de gemeente hebben betrekking op de kruising Agro Business park/Ooststeeg/ Binnenhaven/Nieuwe Kanaal; het aanleggen van een voetpad naar de bushaltes en het realiseren van een fietsverbinding naar het fietspad van de Kortenoord Allee. Er zal een extra fietsverbinding worden gerealiseerd aan de zuidoostkant van de Nieuwe Singel naar het fietspad aan de Kortenoord Allee.

In aanvulling op het bovenstaande kan inmiddels worden aangegeven dat de WUR in het collegejaar 2018/2019 de starttijden van de colleges zal aanpassen. Hierdoor zijn studenten in de ochtend op een eerder tijdstip op pad dan de scholieren van basisscholen en is de kans op conflicten kleiner. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

De route van de Haarweg en Haagsteeg via Nijenoord Allee naar de Mondriaanlaan en de Campus is onderwerp van studie om te komen tot een verbetering, bijvoorbeeld wat betreft verwerkingscapaciteit van de fietspaden. Dit hangt samen met het project van het 'Rondje Campus', waarbij een nieuwe weg om de WUR-campus gaat aansluiten op het kruispunt Mondriaanlaan/Nijenoord Allee/Rooseveltweg. De ontwerpoplossing voor dat kruispunt bepaalt

in grote mate de tracering van de te verbeteren fietsverbinding tussen Haagsteeg en Mondriaanlaan. De realisatie van deze fietsroute is ruim voor dat de bouw van de studentenwoningen afgerond.

De fietsroute over de Haagsteeg krijgt medio 2018 een opwaardering, waarbij de fietsers op de Haagsteeg in de voorrang komen te zitten bij de aansluitende zijwegen. De verkeersbesluiten zijn november 2017 gepubliceerd. Dit verbetert naar verwachting de verkeersveiligheid en het comfort en maakt deze route aantrekkelijker.

De monitoring (bijvoorbeeld ook van de kruising Agro Business park/Ooststeeg/Binnenhaven/Nieuwe Kanaal) vindt plaats door gebruik te maken van beschikbare kanalen. Zoals het systeem Meldingen Openbare Ruimte ten aanzien van klachten en de politie ten aanzien van ongevallen. De politie heeft ook zitting in de wijkteams. Maar ook via wijkpanels, kunnen bewoners opmerkingen doorspelen aan de gemeente (via de wijkmanager). De gemeente koppelt de ontvangen meldingen terug aan het wijkpanel en het wijkteam en beoordeelt samen of en hoe eventuele maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid getroffen moeten worden. Het wijkpanel koppelt dit vervolgens terug aan de bewoners via de geijkte kanalen.

De planning is dat de realisatie van de fietsoversteek Kortenoord ter hoogte van de rotonde Nijlantsingel in de loop van 2018 zal zijn gerealiseerd.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen te wijzigen ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en om het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te wijzigen.

3. Leefbaarheid

Indieners stellen dat 300 studenten de leefbaarheid van de wijk zullen aantasten. Vooral overlast aan de buitenzijde van het gebouw heeft een direct effect op het woongenot van de indieners van deze zienswijze. Bij de aanvraag is weinig aandacht besteed aan een goede inrichting van de buitenruimte. Lage bosschages/struiken komen de uitstraling van de buitenruimte niet ten goede, omdat zich hier afval in kan ophopen. Daarnaast is de buitenruimte beperkt.

Reactie op zienswijze:

Het feit dat ter plaatse studenten worden gehuisvest betekent nog niet dat er overlast zal plaatsvinden. In dit geval zal door de verhuurder specifiek toezicht worden gehouden. Met de bewoners worden contracten afgesloten, waarin onder meer gedragsregels zijn opgenomen. Door de complexbeheerder wordt intensief toezicht op de naleving hiervan verricht en – waar nodig – corrigerend opgetreden. Daarnaast is bij de inrichting van het terrein expliciet rekening gehouden met de gevolgen voor de directe omgeving. Zo is de recreatieve buitenruimte van de studentenwoningen gelegen tussen de eigen bebouwing en is ook het overige deel van het onbebouwde deel van het perceel zo ingericht dat aldaar niet zomaar een overlastgevende of rommelige situatie kan ontstaan.

In lijn met de jurisprudentie, zie bijvoorbeeld ABRvS 9 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2566, ro. 6.1, heeft het college geen reden gezien dat automatisch overlast moet worden verwacht. Voor zover zich excessen zouden voordoen zal verhuurder daartegen moeten optreden. Zie daarnaast ook de gegeven reactie onder punt 3 van de zienswijze van de omliggende bedrijven.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen te wijzigen ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en om het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te wijzigen.

4. Alternatieven

Indieners stellen dat er volgens de Woonvisie Wageningen 2016-2025 moet worden gekeken naar alternatieve locaties. Dit is niet gebeurd c.q. er ontbreekt een onderbouwing hiervan.

Juist bij tijdelijk gebruik zou hier goed naar gekeken moeten worden. In de omgeving staan verschillende gebouwen leeg op plekken die voor minder overlast zouden zorgen. Hergebruik van deze locaties past ook beter in het beleid van de Ladder duurzame verstedelijking, maar dit is nergens serieus overwogen.

Het studiejaar 2017/2018 is al ver gevorderd, waardoor het niet langer noodzakelijk is om snel voor nieuwe studentenhuisvesting te zorgen. Daarnaast is niet duidelijk hoe een tijdelijk probleem in verhouding staat tot huisvesting voor maar liefst tien jaar. Verder komen er al 200 studentenwoningen in de buurt, waardoor deze studentenhuisvesting niet noodzakelijk is.

Reactie op zienswijze:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van punt 9 van de zienswijze van de omliggende bedrijven ten aanzien van mogelijke alternatieven en de beantwoording van de punten 1 en 4 van de zienswijze van de omliggende bedrijven over de (tijdelijke) behoefte.

5. Onvoldoende onderzoek Flora en fauna

De ontwikkeling past niet binnen de kaders van de Wet natuurbescherming en Idealis heeft een incompleet flora- en faunaonderzoek laten uitvoeren.

- Er is geen nader onderzoek over de waterspitsmuis opgenomen, dit is wel noodzakelijk.
- De verblijfplaatsen voor vleermuizen op de hoek van Nieuwe Kanaal en Kortenoord Allee zijn niet meegenomen in het onderzoek, terwijl de studentenhuisvesting grote gevolgen kan hebben voor deze verblijfplaatsen.
Ook al functioneren deze plekken nu nog niet als verblijfplaats, dan nog moet wel rekening worden gehouden met het feit dat dit nog kan gaan gebeuren. Hieraan wordt in het onderzoek echter geen aandacht besteed.

Reactie op zienswijze:

In de ruimtelijke onderbouwing, zoals deze ter visie is gelegd, was aangegeven dat een nader onderzoek naar de waterspitsmuis zou worden uitgevoerd. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd en zal aan de ruimtelijke onderbouwing als bijlage worden toegevoegd. De resultaten worden samengevat beschreven in paragraaf 3.2 en 3.4. De conclusie van het onderzoek luidt dat tijdens dit onderzoek geen waterspitsmuizen zijn gevangen. Wel is de aanwezigheid van de rosse woelmuis, veldmuis, bosmuis, huisspitsmuis en de aardmuis in het besluitgebied vastgesteld. Deze soorten zijn in provincie Gelderland vrijgesteld voor handelingen die men verricht in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling. Het aanvragen van een ontheffing is daarom niet noodzakelijk.

Op 22 juni 2017 is voor de quick scan natuur een veldbezoek uitgevoerd. Destijds zijn de kasten niet waargenomen. De quick scan natuur is geactualiseerd naar aanleiding van de informatie over de verblijfkasten en de functie als potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen, waaronder de rosse vleermuisen en ruige dwergvleermuis.

De bomen en vleermuiskasten blijven behouden met de geplande ruimtelijke ontwikkeling in het besluitgebied. Mogelijke in- en uitvliegroutes van de vleermuizen in of uit de verblijven worden met de ruimtelijke ingreep niet belemmerd. Tussen de bomen en het besluitgebied is voldoende ruimte aanwezig voor de vleermuizen. Vleermuizen zijn gevoelig voor kunstmatige verlichting, zeker als hun verblijfplaats verlicht wordt. Verlichting kan tijdens de bouwfase of gebruiksfase uitstralen tot buiten het besluitgebied. Om mogelijke verstoring op voorhand te voorkomen, moet rekening gehouden worden met enkele voorwaarden aangaande gebruik van kunstmatig licht in zowel de bouwfase als de gebruiksfase. Indien aan deze voorwaarden voldaan wordt, is nader onderzoek naar vleermuizen niet noodzakelijk. De voorwaarden worden verbonden aan de definitieve omgevingsvergunning.

De aangepaste quick scan is als bijlage aan de onderbouwing toegevoegd. Ook paragraaf 3.4 van de ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast. Deze zienswijze geeft aanleiding de verklaring van geen bedenkingen te wijzigen ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen

bedenkingen en om het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te wijzigen met het toevoegen van een aantal voorschriften met betrekking tot verlichtingsaspecten.

Conclusie zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben ertoe geleid dat alsnog in de omgevingsvergunning de voorschriften worden opgenomen waarin zeker wordt gesteld dat het vergunde bouwwerk en gebruik uiterlijk 10 jaar na ingebruikname moeten worden verwijderd en beëindigd, alsmede voorschriften met betrekking tot verlichtingsaspecten gedurende de bouw- en gebruiksfase, zoals genoemd in de quick scan natuur. Deze voorwaarden worden eveneens verbonden aan de verklaring van geen bedenkingen.

Voor het overige hebben de zienswijzen geen aanleiding gegeven om de verklaring van geen bedenkingen te wijzigen ten opzichte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en om het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning te wijzigen. Wel zijn de paragrafen 2.2.4, 3.4, 3.7 en 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning aangevuld.