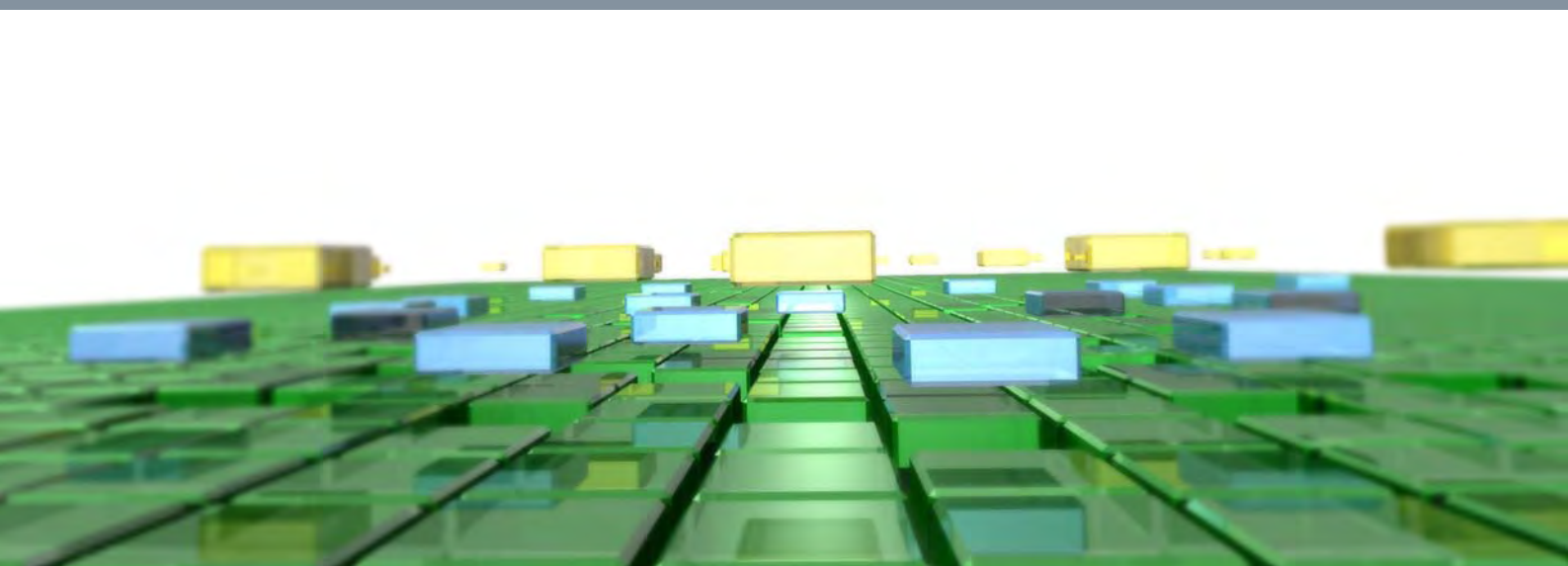


**Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Wageningen**  
**Gemeente Wageningen**  
**Vastgesteld**





# Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Wageningen

## Gemeente Wageningen

### Vastgesteld

Rapportnummer:	211x06276.074068_2
Datum:	3 februari 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. S. Seyman (projectleider,) mevr. B. van den Hoek (jurist), mevr. R. van Olderen
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter, Corianne Verberne, Rianne Selten, Rob van Dijk, Susanne de Geus
Concept:	februari 2013
Voorontwerp:	
Ontwerp:	17 oktober 2013
Vaststelling:	23 maart 2015
Vaststelling:	30-01-2017 (NL.IMRO.0289.0000BpBedrterr-VSG3)
Trefwoorden:	Beheerplan 4 bedrijventerreinen Wageningen
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 4
Beknopte inhoud:	Een conserverend bestemmingsplan voor 4 bedrijventerreinen in de gemeente Wageningen

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



**Toelichting**



Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	7
<b>2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED</b>	<b>11</b>
2.1 Inleiding	11
2.2 Historische ontwikkeling Wageningen	11
2.3 Ruimtelijk en functionele situatie deelgebieden plangebied	13
2.3.1 Algemeen	14
2.3.2 Business & Science Park Wageningen (BSPW), deelgebied Agro Businesspark Wageningen	14
2.3.3 Bedrijvigheid omgeving Marijkeweg	15
2.3.4 Nude 1980 en Nudepark	16
2.4 'Ontwikkelingen' in plangebied	17
<b>3. HAALBAARHEID VAN HET PLAN</b>	<b>19</b>
3.1 Inleiding	19
3.2 Beleid	19
3.2.1 Relevant rijksbeleid	19
3.2.2 Relevant provinciaal beleid	23
3.2.3 Relevant regionaal beleid	28
3.2.4 Relevant gemeentelijk beleid	35
3.3 Milieu	42
3.4 Waterparagraaf	54
3.5 Ecologie	59
3.6 Archeologie en cultuurhistorie	62
3.7 Parkeren	71
3.8 Economische uitvoerbaarheid en kosten verhaal	72
3.9 Handhaafbaarheid	73

<b>4. WIJZE VAN BESTEMMEN</b>	<b>75</b>
4.1 Wat is een bestemmingsplan	75
4.1.1 Uitgangspunt specifieke functies in dit bestemmingsplan	76
4.1.2 Uitgangspunt specifieke locaties in dit bestemmingsplan	76
4.2 Enkelbestemmingen	78
4.3 Dubbelbestemmingen	80
4.4 Aanduidingen	81
4.5 Overige regels	82
<b>5. DE PROCEDURE</b>	<b>8\$</b>
5.1 Inspraak en overleg	83
5.2 Zienswijzen	83
<b>BIJLAGEN BIJ TOELICHTING</b>	
Bijlage 1: Veiligheidsadvies Brandweer	
Bijlage 2: Reactie provincie	
Bijlage 3: Reactie waterschap	
Bijlage 4: Voortoets Natuurbeschermingswet	
Bijlage 5: Eindrapport Haalbaarheidsstudie clusteren korfbalaccommodaties	



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het gemeentebestuur van Wageningen heeft besloten alle bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied te actualiseren. Directe aanleiding hiertoe vormt de verouderde status van de bestemmingsplannen die in het verleden zijn opgesteld. Voor de kern Wageningen heeft de actualisatie reeds plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan is gericht op 4 bedrijventerreinen in Wageningen. In de diverse gebieden hebben veel mutaties plaatsgevonden en is een groot aantal plannen in voorbereiding of procedure, waardoor voor de bedrijventerreinen in de gemeente Wageningen een groot aantal bestemmingsplannen geldt. Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisatie van de bestemmingsplannen voor de (bedrijven)terreinen Nude, Nudepark I, Business & Science Park Wageningen, deelgebied Agro Businesspark en het gebied rondom de Marijkeweg.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten per 1 juli 2013 over actuele bestemmingsplannen te beschikken, dat wil zeggen niet ouder dan tien jaar. Wanneer er op 1 juli 2013 geen actueel bestemmingsplan is, mogen er vanaf die datum geen bouwleges geheven worden. In de programmabegroting 2013-2016 van de gemeente Wageningen is het bestemmingsplan voor de betreffende vier bedrijventerreinen opgenomen, waarbij aangegeven is dat dit bestemmingsplan een kritisch tijdspad heeft.

De gehele actualisatie moet leiden tot een actuele en uniforme opzet en systematiek van het bestemmingsplan van de verschillende bedrijventerreinen. Als gevolg van de actualisatie ontstaat meer rechtszekerheid voor burgers en ondernemers, omdat dezelfde regelingen gelden. Tevens wordt met de actualisatie voldaan aan de gemeentelijke wens tot digitalisering en digitaal gebruik van de bestemmingsplannen, waarmee voorwaarden worden geschapen voor een betere uitwisseling en raadpleging van bestemmingsplannen.

Voorliggend plan heeft een beheersgericht karakter. Dit houdt in dat de bestaande legale situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Legaal betekent dat de bestaande dan wel nieuwe functies vergund moeten zijn door bijvoorbeeld een milieu- of bouwvergunning dan wel een melding. De functies kunnen ook zijn vastgelegd in bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing in het kader van een vrijstelling/afwijking. Een uitgangspunt bij het opstellen van het voorliggende plan is geweest om zoveel mogelijk de rechten uit de geldende bestemmingsplannen te respecteren en over te nemen.

Daarnaast zijn plannen, die reeds bestuurlijk en maatschappelijk zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat, opgenomen. Het betreffen bestemmingsplannen die zijn vastgesteld of projecten waarvoor vrijstelling is verleend en waarvoor de gehele ruimtelijke-juridische procedure reeds is afgerond.

Het beheersgerichte karakter houdt echter niet in dat voornoemde ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Het is namelijk niet zinvol om voor elke wijziging een afzonderlijk bestemmingsplan te maken. Kleinschalige, ondergeschikte ontwikkelingsmogelijkheden op perceelsniveau, zijn dan ook meegenomen in voorliggend beheersgericht bestemmingsplan.

Uitzondering op voorgaande betreft twee elementen:

- De locatie van de Schietsportvereniging De Kruithoorn, Nudepark 173. Hiervoor is in het jaar 1978 reeds een bouwvergunning verleend, maar deze locatie / functie is in latere bestemmingsplannen abusievelijk niet meer als zodanig bestemd. Derhalve heeft deze locatie in het nieuwe, onderhavige, bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' met aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - schietsportvereniging' gekregen, zoals dit met de schietsportvereniging is overeen gekomen. Het betreft daarmee geen feitelijke functionele of gebouwde ontwikkeling, alleen een bestemmingswijziging welke beter toegesneden is op de functie waarvoor het perceel in gebruik en reeds vergund is.
- Het Business & Science Park Wageningen, deelgebied Agro Businesspark heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Gezien de ontwikkelingen in de gevestigde bedrijvigheid op het betreffende terrein, de behoefte die in de markt aanwezig is en ons streven om dit bedrijventerrein in combinatie met het noordelijk deel van het bedrijventerrein Kortenoord (geen onderdeel van het bestemmingsplangebied) als een samenhangend terrein te laten functioneren: Business & Science Park, is het besluit genomen om ook in de juridisch-planologische mogelijkheden en bestemmingsomschrijving tot een samenhang te komen. De bestemming van het Business & Science Park Wageningen, deelgebied Agro Businesspark wordt in dit nieuwe bestemmingsplan afgestemd op de bestemming 'kennisintensieve bedrijven en kantoren' uit het bestemmingsplan Kortenoord.

Overige nieuwe ontwikkelingen op perceeloverschrijdend niveau zijn niet meegenomen.

Het doel is om de bestemmingsplannen voor de 4 bedrijventerreinen zo snel mogelijk te actualiseren en niet te wachten op nieuw beleid, bijvoorbeeld ten aanzien van de revitalisering van de bedrijventerreinen Nudepark en Industrieweg e.o.. Op dit moment is er nog geen uitsluitsel over de segmentering van de verschillende terreinen.

Het zal daarom nog niet mogelijk zijn voor verschillende terreinen op een duidelijke(re) wijze gewenste/geoorloofde activiteiten toe te staan in het bestemmingsplan. Mocht uit het plan van aanpak revitalisering blijken dat er een bestemmingsplan herziening voor nodig is, dan wordt dit separaat ingezet, los van de actualisatie waarvoor onderhavig bestemmingsplan opgesteld is.

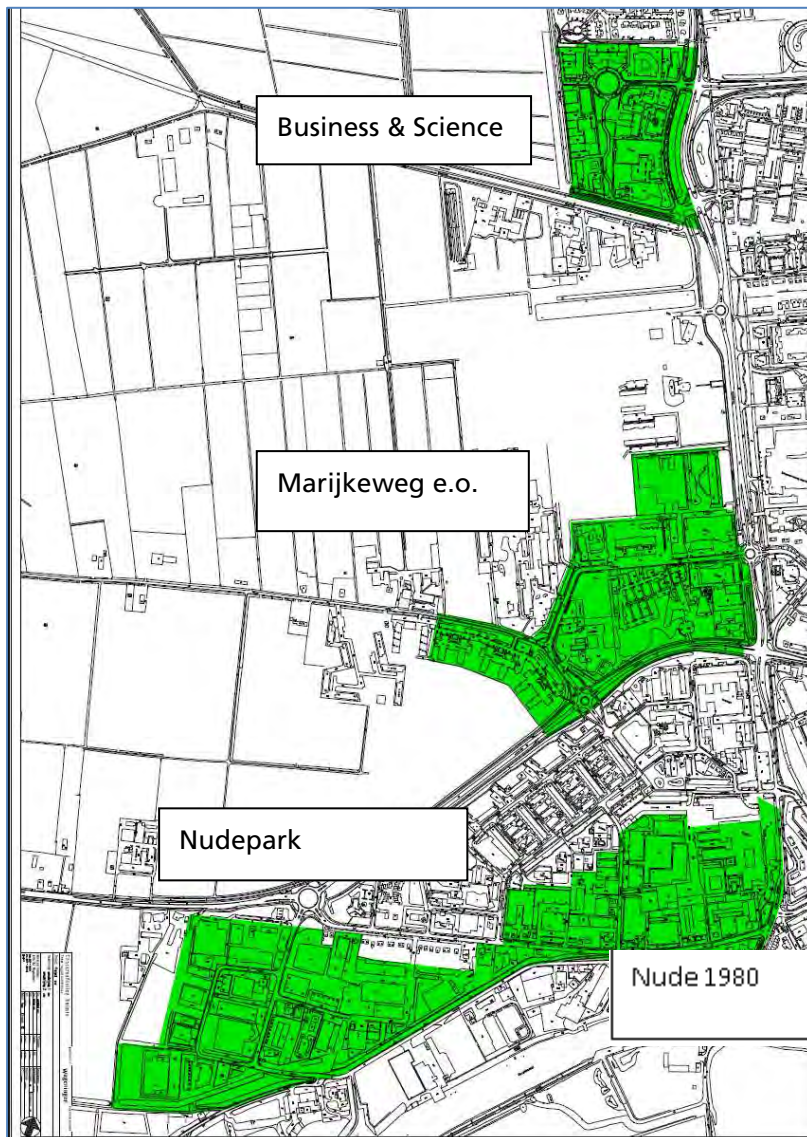
## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft de vier bedrijventerreinen:

- Business & Science Park Wageningen, deelgebied Agro Business Park;
- Nude 1980;
- Nudepark en
- het gebied rondom de Marijkeweg, diverse terreinen.

Dit betreft niet alle bedrijventerreinen in Wageningen. Voor het bedrijventerrein Kortenoord is reeds een actueel bestemmingsplan beschikbaar, vastgesteld in 2010. Voor het Industrierrein Havengebied is nog een bestemmingsplan in ontwikkeling.

Het kaartbeeld geeft een overzicht van de 4 deelgebieden van het plangebied. Bij de beschrijving van de deelgebieden, zullen we de terreinen Nude en Nudepark in samenhang benaderen.



Ligging en globale begrenzing deelgebieden plangebied

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voorliggend plan voor de vier bedrijventerreinen herziet de bestemmingsplannen die momenteel van kracht zijn in het plangebied alsmede alle partiële herzieningen, wijzigingsplannen en vrijstellingsbesluiten ex artikel 19 lid 1, 2 en 3 WRO. Gezien het grote aantal plannen volgt hieronder enkel een opsomming van de meest relevante en omvattende bestemmings- en uitwerkingsplannen:

- de uitwerkingsplannen van het bestemmingsplan Noordwest 1995 'De Nieuwe Weg 1' en 'De Nieuwe Weg 2'; vastgesteld respectievelijk 1 maart 1988 en 28 juni 1988;
- bestemmingsplan 'Nude 1980', vastgesteld november 1980;
- bestemmingsplan 'Marijkeweg 22', vastgesteld 26 oktober 2009;
- bestemmingsplan 'Binnenhaven 5', vastgesteld 8 februari 2010;
- bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nude', vastgesteld 23 april 1990;
- bestemmingsplan 'Costerweg – Troelstraweg', vastgesteld 17 september 2001;
- bestemmingsplan 'Parkeren Costerweg', vastgesteld 22 mei 1995;
- bestemmingsplan 'Nude', vastgesteld 3 juli 1959 (voor gebied tussen Nude/Grebbedijk/Havenafgebied);
- bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord en West', vastgesteld 25 augustus 1992 (voor de percelen Lawickse Allee 67A, 69 en 71).

Daarnaast zijn er diverse vrijstellingen en ontheffingen verleend van deze bestemmingsplannen. Ook deze rechten zijn verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan.

#### **Wijze van vastleggen van huidige situatie**

Ten behoeve van het vastleggen van de huidige situatie zijn allereerst bovengenoemd vigerende bestemmingsplannen in de deelgebieden van het plangebied bestudeerd. Daarnaast zijn recente luchtfoto's bekeken, is de lijst met gevestigde bedrijven doorgenomen. Ook heeft een analyse van documenten plaatsgevonden, waarin voor het plangebied relevante structuren en karakteristieken zijn opgenomen. De ruimtelijke situatie die op basis van voornoemde analyses en inventarisaties is vastgelegd, betreft een momentopname waarbij geen nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen. Zie hiervoor paragraaf 1.1. Wel is gekeken welke ontwikkelingen in en vooral ook in de omgeving van het plangebied op stapel staan welke relevant (kunnen) zijn voor de deelgebieden van het bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen worden enkel in de plantoelichting kort aangehaald.

### 1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is conform de RO-standaarden 2012 opgesteld.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied.

De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachtegang. De lezer die alleen geïnteresseerd is in de juridische regelingen, heeft voldoende aan de verbeelding en de regels. Indien u meer wilt weten over de achtergronden van deze regels, biedt deze toelichting uitkomst. De toelichting is opgebouwd uit vier hoofdstukken.

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied beschreven. Hiertoe is allereerst de historische ontwikkeling en ruimtelijke hoofdstructuur van Wageningen behandeld. Ten behoeve van een gedetailleerde beschrijving van de ruimtelijke situatie van het plangebied is vervolgens onderscheid gemaakt in drie deelgebieden (waarbij Nude 1980 en Nudepark gecombineerd worden), opgebouwd uit een bebouwingsstructuur, een verkeersstructuur en een groenstructuur. In hoofdstuk 3 is vervolgens de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft beleid, milieuaspecten, water, archeologie en cultuurhistorie, ecologie en economische uitvoerbaarheid. Tevens komt het aspect handhaving aan de orde. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen is gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. In hoofdstuk 5 is tot slot verslag gedaan van de inspraak van burgers, bedrijven en instellingen en het vooroverleg met diverse instanties.





Uitsnede luchtfoto Google-Maps, deelgebieden van van noord naar zuid: Agro Businesspark, Marijkeweg e.o., Nude + Nudepark





## 2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

### 2.1 Inleiding

Voorliggend plan heeft een conserverend, beheersmatig karakter, hetgeen betekent dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Hierbij is aangesloten op de geldende bestemmingsplannen. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied. Dit hoofdstuk gaat voornamelijk in op de huidige ruimtelijke structuur, met als doel een globaal kader te bieden waaraan (on)gewenste ontwikkelingen op de vier bedrijventerreinen kunnen worden getoetst. Uitgangspunt hierbij is dat de ruimtelijke kwaliteiten, die op de bedrijventerreinen aanwezig zijn, worden gewaarborgd.

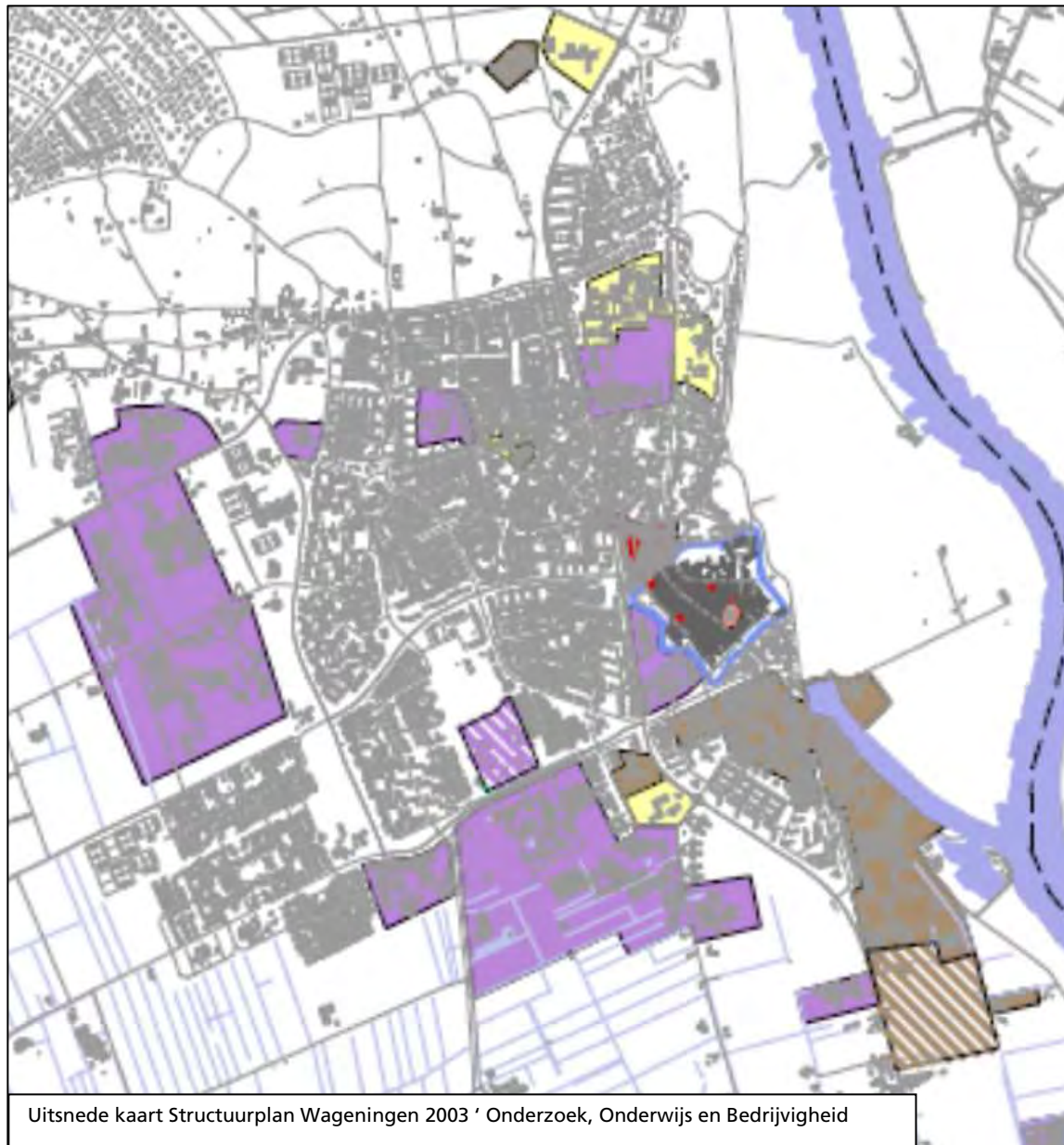
In de navolgende paragrafen komen allereerst de historische ontwikkeling van de stad Wageningen en haar hoofdstructuur aan bod. Daarna wordt het plangebied, aan de hand van de vier deelgebieden kort beschreven.

### 2.2 Historische ontwikkeling Wageningen

De vesting Wageningen is in de 12de eeuw ontstaan op de kruising van twee handelswegen. De eerste handelsweg liep evenwijdig aan de Rijn (de Generaal Foulkesweg, Hoogstraat, Nudestraat en Nude) en verbond Wageningen met Arnhem en Rhenen. Haaks hierop vormde de handelsroute op de grens van de Gelderse Vallei en het Veluwemassief (de Bevrijdingsstraat, Churchillweg, Oude Bennekomseweg en Oude Diedenweg) de verbinding van de Nederrijn naar de Gelderse Vallei. Deze routes komen samen op een landschappelijk uniek punt, waar rivier, stuwwal en moerasgebied elkaar ontmoeten. Voorheen bevond zich al op de westelijke flank van de Wageningse Berg een nederzetting nabij een doorwaadbare plaats in de Nederrijn ter plaatse van het huidige Lexkesveer. In 1263 kreeg Wageningen stadsrechten. Ten noorden van Wageningen lagen brinkgehuchten. De Stadsbrink, Brakel, Vierhuizen (samen destijds de Benedenbuurt), de Dolderbrink, de Leeuwenbrink en de Peppel (destijds samen de Bovenbuurt) waren voornamelijk gericht op het oosten, waar de Eng de gezamenlijke bouwlanden vormde. De wegenstructuur langs deze brinken is nog steeds in de structuur van Wageningen te herkennen. Tot 1850 bleef de uitbreiding van Wageningen beperkt tot het gebied binnen de vestingwerken. Pas in de jaren daarna kwamen de gebieden daarbuiten voor planmatige bebouwing in aanmerking. Rond 1930 werd de stad uitgebreid met arbeidersbuurten langs de uitvalwegen. Langs de Lawickse Allee en de Rijksstraatweg (nu de Generaal Foulkesweg) ontstonden villawijken. Aan de oostzijde van Wageningen was voor 1940 al een deel van de huidige Benedenbuurt gebouwd.

In de Bovenbuurt was alleen de lintbebouwing langs het oude wegenpatroon aanwezig. Ook werden toen de eerste contouren zichtbaar van de villawijk Wageningen Hoog, gelegen in het bos tegen het dorp Bennekom aan.

In mei 1940 en de jaren daarna heeft Wageningen door bombardementen een aanzienlijke oorlogsschade opgelopen. In de jaren '60 van de vorige eeuw komt er een breuk in de ontwikkeling van bebouwing langs oude uitvalswegen. Een nieuwe tangentiële wegenstructuur wordt aangelegd, ondersteund door grootschalige bebouwing in westelijke en noordelijke richting. Op de knooppunten van deze wegenstructuur worden in de jaren '70 sterflats geplaatst. Ze markeerden de toenmalige begrenzing van het stedelijke gebied aan de noord- en westzijde. Deze hoogbouw is nu nog altijd bepalend voor de skyline van Wageningen. Uitbreiding van stedelijke bebouwing vindt lange tijd plaats binnen het kwadrant van hoofdwegen. De sprong naar het zuiden wordt in 1976 bij een ministeriële beschikking voorkomen, maar heeft haar schaduw vooruit geworpen in de nu nog herkenbare structuurlijnen als van bijvoorbeeld de Rooseveltweg. De grootschalige uitbreidingen ten noorden van de Nijenoord Allee vinden plaats na de jaren tachtig. De belangrijkste uitbreidingen zijn de wijk Noordwest en de instituten van Wageningen Universiteit en Researchcentrum (Wageningen UR). De uiterwaarden van de Nederrijn, de Wageningse Berg en de Eng vormen momenteel een duidelijke begrenzing van het bebouwde gebied van Wageningen aan de zuid- en oostzijde. Ook aan de westzijde van de stad zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt door de nabijheid van het Binnenveld, dat een bufferfunctie vervult voor de uitbreiding van het stedelijke gebied van Wageningen.



## 2.3 Ruimtelijk en functionele situatie deelgebieden plangebied

### 2.3.1 Algemeen

Het kaartbeeld op voorgaande pagina uit het Structuurplan Wageningen uit 2003, laat de op dat moment aanwezige locaties en gebieden zien die in gebruik zijn voor de functies onderzoek, onderwijs en bedrijvigheid. De daarop reeds aangeduide ontwikkeling van het bedrijventerrein Nudepark II is geen onderdeel van het onderhavige bestemmingsplan. Ten tijde van het opstellen van het Structuurplan in 2003 heeft Wageningen een totaal netto oppervlakte aan bedrijventerrein van bijna 45 ha.

Wageningen vervult een belangrijke werkgelegenheidsfunctie voor de regio. Wordt gekeken naar de economische structuur van Wageningen dan blijken de zakelijke dienstverlening en onderwijs/overige dienstverlening de grootste werkgevers met ruim 73% van alle beschikbare banen (Gelderland: 40%). De groei van de werkgelegenheid is eind jaren negentig sterk toegenomen, met name in de twee genoemde bedrijfssectoren. Wageningen kent een aantal grote werkgevers. Wageningen UR steekt daar duidelijk bovenuit. Daarna volgen enkele grote onderzoeksinstituten en adviesbureaus, een verzekeraar en enkele scholengemeenschappen voor voortgezet onderwijs. De kennisintensieve bedrijvigheid is gevestigd op een aantal locaties in de stad, zoals op het Agro Businesspark (ABP), Bedrijventerrein Nieuwe Kanaal (nu beiden onderdeel van het Business & Science Park Wageningen), in het Verenigde Bedrijvencentrum (VBC, het voormalige bedrijvencentrum VBC) en op de terreinen van Wageningen UR: De Born, De Dreijen en Duivendaal.

Onderstaande deelparagrafen omvatten een korte omschrijving van de ruimtelijke en functionele situatie van de in het bestemmingsplangebied te onderscheiden deelgebieden:

- Business & Science Park Wageningen, deelgebied Agro Businesspark Wageningen;
- Omgeving Marijkeweg;
- Nudepark en Nude.

### 2.3.2 Business & Science Park Wageningen (BSPW), deelgebied Agro Businesspark Wageningen

#### *Ligging, verkeer en ontsluiting*

Het Agro Businesspark, (het oudste gedeelte van het Business & Science Park Wageningen) grenst aan de zuidkant aan het Nieuwe Kanaal en aan de oostkant aan de Rijnsteeg en de Kortenoord Allee. Aan de noordkant is een woongebied gelegen. Aan de westzijde wordt het terrein begrensd door een brede sloot (Geer), waarvan aan de overzijde het buitengebied gelegen is.

De hoofdontsluiting loopt via de Kortenoord Allee en de Nijenoord Allee, beiden onderdeel van de ringwegstructuur, welke aansluit op de in-/uitvalswegen van Wageningen. Daarnaast wordt het terrein goed ontsloten met hoogwaardig openbaar vervoer op enige afstand van het park.

#### *Water, groenstructuur en monumenten*

De genoemde watergang 'Geer' aan de westzijde, betreft een primaire watergang. Aan de oostkant is een waterpartij gelegen. Aan de overzijde van de watergang Geer, in het buitengebied ligt een zoekgebied voor waterretentie.

Het bedrijvenpark is ontwikkeld rondom een sterke centrale groenstructuur, de as van het gebied. Ook aan de oostzijde is sprake van een ruim opgezette parkstructuur.

In het gebied zijn geen gemeentelijke- of rijksmonumenten gelegen.

#### *Functioneel gebruik*

In het structuurplan is dit gebied aangeduid als een bedrijventerrein, welke met name voor de kennissector in gebruik is. Er staan een aantal, wat grotere bedrijfs-/onderzoeksgebouwen. Een van deze grote bedrijven betreft Meteo Consult. Maar er zijn ook andere bedrijven gevestigd zoals Stoas Holding en LTO Nederland. Op Agro Businesspark 10 is een bedrijfsverzamelgebouw gevestigd.

### **2.3.3 Bedrijvigheid omgeving Marijkeweg**

#### *Ligging, verkeer en ontsluiting*

Het deelgebied bedrijvigheid rondom de Marijkeweg, vormt geen samenhangend bedrijventerrein of -park. Het is ook niet in een hand ontworpen en ontwikkeld.

Aan de westkant wordt het gebied begrensd door de Voorburglaan en de Marijkeweg, vervolgens horen de studentenwoningen ten zuiden van de Haarweg ook nog bij dit deelgebied. De noordgrens wordt gevormd door de Kortenoord Allee en de Zuidgrens door de Lawickse Allee. De oostgrens ligt op de Kortenoord Allee. Aan de west- en zuidzijde grenst het terrein aan het buitengebied met agrarisch(verwante) functies. Aan de oostkant strekt zich de (oude) stad uit.

Via de Lawickse Allee en de Kortenoord Allee is dit bedrijventerrein aangesloten op de hoofdinfrastructuur en kan het verkeer afgewikkeld worden naar de uit- en invalswegen. Evenals op het Business & Science Park Wageningen, deelgebied Agro Businesspark, is ook dit terrein goed ontsloten met het hoogwaardig openbaar vervoer. De Marijkeweg is onderdeel van een hoofd fietsroute.

Grofweg valt het gebied uiteen in 3 delen: het gebied ten zuiden van de Haarweg, het gebied tussen de Lawickse Allee en de Marijkeweg en het gebied tussen de Ma-

rijkeweg en het gebied gecombineerde woon-werk-gebied, bedrijventerrein Kortenoord, onderdeel Business & Science Park Wageningen.

#### *Water, groenstructuur en monumenten*

Door het gebied lopen enkele sloten en watergangen, waarvan één een primaire watergang. Het gebied heeft geen samenhangende groenstructuur. Hier en daar is sprake van wat openbaar (rest)groen. Binnen dit deelgebied is een gemeentelijk monument gelegen, Aan de Binnenhaven 1: het voormalig hoofdgebouw van Rijksproefstation. Momenteel is dit een (kantoorgebonden) bedrijfsverzamelgebouw. Dit gebouw dateert uit 1901.

#### *Functioneel gebruik*

In het structuurplan is ook dit gebied aangeduid als een bedrijventerrein waar het accent ligt op de kennissector. Er is daarnaast (en daarbinnen) sprake van een zeer divers gebruik. Er is bijvoorbeeld een hotel gevestigd en een sport- en healthcentrum, maar ook de middelbare vakschool en de brandweerkazerne. Ook de bedrijvigheid in het gebied is heel divers, zoals een instituut voor plantenveredeling en een zeevisgroothandel.

### **2.3.4 Nude 1980 en Nudepark**

#### *Ligging, verkeer en ontsluiting*

Omdat deze beide deelgebieden aan elkaar grenzen, is het in één beschrijving opgenomen. Het deelgebied strekt zich uit aan weerszijden van de woonwijk de Nude: aan de noordzijde is het plangebied ten westen van de Nude gelegen (deelgebied Nude 1980) en aan de zuidzijde is het plangebied ten oosten van de Nude gelegen (deelgebied Nudepark).

Het deelgebied wordt globaal genomen begrensd door de Costerweg aan de oostkant, de Achterweg, Schaepmanstraat, Nude en Lawickse Allee aan de noord- en westkant. Aan de zuidoostkant van het nieuwere Nudepark grenst het gebied aan het buitengebied. De zuidkant wordt begrensd door de Grebbedijk en de Nude.

De verkeersontsluiting vindt plaats via de hoofdwegen, Lawickse Allee / N225 en de gebiedsontsluitingswegen Nude en Costerweg. Dit terrein is niet ontsloten met de hoogwaardig openbaar vervoer verbinding.

#### *Water, groenstructuur en monumenten*

Langs de Lawickse Allee en de Nude lopen tertiaire watergangen. Voor het overige is er in het plangebied beperkt water aanwezig. Nabij, ten oosten van het plangebied ligt de Rijnhaven.

Evenals voor het deelgebied 'bedrijvigheid Marijkeweg en omgeving', geldt voor dit bedrijventerrein dat er geen grootschalige, parkachtige groenstructuur aanwezig is.

Versnipperd is op het terrein (rest)groen aanwezig. Aan de zuidzijde is de groene structuur van de Grebbedijk aanwezig.

Aan de overzijde van de Costerweg is de oude vesting Wageningen, met bijvoorbeeld de Nudepoort, nabij. Het bedrijventerrein grenst hier niet direct aan. In het deelgebied is echter wel een aantal monumenten aanwezig, zowel rijksmonumenten als ook gemeentelijke monumenten. De Rijksmonumenten betreffen: Grebbedijk 4 uit het bouwjaar 1875, een dijkstoelhuis; Grebbedijk 6a, uit 1825, een woonhuis. De gemeentelijke monumenten betreffen: Nude 1, uit circa 1880, een boerderij en Nude 2, uit circa eind 19<sup>e</sup> eeuw, een villa.

#### *Functioneel gebruik*

In het structuurplan is voor dit gebied de aanduiding bedrijventerrein opgenomen, Anders dan de voorgaande deelgebieden, ligt het accent hier niet op de kennisintensieve bedrijvigheid. De bedrijvigheid is zeer divers, van Wageningen Recycling, een machinefabriek, autogaragebedrijven, tot houtbewerking-bedrijven, grafische producties, een handelonderneming en een tegelshop.

## **2.4 'Ontwikkelingen' in plangebied**

Zoals in het inleidende hoofdstuk aangegeven, maakt dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Alleen bestaande mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen worden overgenomen.

Er is wel sprake van bestemmingswijzigingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen die van kracht worden met de vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan. Beide bestemmingswijzigingen zijn beschreven in het inleidende hoofdstuk. Het betreft de wijziging van de bestemming van de locatie van de schietsportvereniging De Kruithoorn (naar een maatschappelijke bestemming, welke echter reeds in 1978 vergund was en abusievelijk in vervolgbestemmingsplannen niet overgenomen was) en de bestemmingswijziging voor het gehele deelgebied Agro Businesspark naar een bestemming gericht op kennisintensieve bedrijvigheid.

Wat betreft deze laatste ontwikkeling nog het volgende. Op het Business & Science Park Wageningen, deelgebied Agro Businesspark zijn tal van kennisintensieve bedrijven en instellingen gevestigd (o.a. Meteo-Consult, KeyGene, Van Haeringen Group). Daarom is besloten de bestemming van dit terrein te wijzigen naar een bestemming waarin kennisintensieve bedrijvigheid de boventoon vormt. Tot op heden geldt hier de bestemming Maatschappelijke doeleinden.



Door deze bestemmingswijziging, sluit het gebied beter aan bij de aan de andere kant van het Business & Science Park (het bedrijvenpark Nieuwe Haven) aan de overzijde van de straat Nieuwe Kanaal. Dit bedrijvenpark, is door concentratie van de Wageningen Universiteit en Researchcentrum (Wageningen UR) op Wageningen campus („De Born“), beschikbaar gekomen voor herontwikkeling voor een combinatie van woningbouw (zuidelijk deel) en kennisintensieve bedrijvigheid aan de noordzijde. Tezamen met het Agro Businesspark, vormen de terreinen Nieuwe Haven en Kortenoord het „Business & Science Park Wageningen“. Kortenoord maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Met deze bestemmingswijziging wordt aangesloten op de verdere groei van de kennissector, de potenties van Wageningen en de (mondiale) verwachtingen ten aanzien van de groene intensieve kennissector. In het structuurplan<sup>1</sup> werd de verwachting uitgesproken dat voor de langere termijn vastgehouden kan worden aan een arbeidsplaatsengroei van 4% per jaar (3% autonome groei en 1% extra groei door acquisitie) in Wageningen in deze sector. Door de beperktere ruimtebehoefte van het bedrijf Meteo Consult, ontstaat in bestaande gebouwen ruimte voor de vestiging van kennisintensieve bedrijvigheid.

De bestemmingswijzigingen maken geen nieuwe bouwontwikkelingen mogelijk. Wat betreft de bouwmogelijkheden worden aangesloten bij de geldende plannen voor beide situaties.

In het plangebied worden aan de Marijkeweg sportvelden voorzien. Hiervoor is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Deze haalbaarheidsstudie is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

#### *Omgeving plangebied*

Momenteel wordt er gewerkt aan een ontwikkelingsplan voor het deel Nude II. Dit ligt ten westen van het Nudepark. Voor het bedrijventerrein 'De Haven' (ten zuiden van het Nudepark) is eveneens een bestemmingsplan-actualisatietraject gaande. Voor bedrijventerrein Kortenoord (gelegen tussen deelgebied Agro Businesspark en bedrijvigheid Marijkeweg e.o.) is in 2010 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, op basis waarvan ontwikkeling van kennisintensieve bedrijvigheid en woningbouw mogelijk is gemaakt in het gebied. Zoals hiervoor aangegeven, zal het bedrijvendeel van Kortenoord tezamen met het Agro Businesspark, het „Business & Science Park Wageningen“ (gaan) vormen.

---

<sup>1</sup> Structuurplan Wageningen, 27 oktober 2003



## 3. HAALBAARHEID VAN HET PLAN

### 3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk 'uitvoerbaar' is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau, maar zeker ook aan dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten, zoals geluid, bodem en hinder van bedrijven, en overige aspecten, zoals water, archeologie, ecologie en verkeer en parkeren een rol. Ten slotte moet worden aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

### 3.2 Beleid

#### 3.2.1 Relevant rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte<sup>2</sup> staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;

---

<sup>2</sup> Vastgesteld op 13 maart 2012.



Kaart Oost-Nederland

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  Stedelijke regio met een concentratie van topsectoren                              |  (Mogelijke) vestigingsplaats elektriciteitsproductie vanaf 500 MW (Nijmegen en Harculo) |  Cultureel erfgoedgebied op (voorlopige) lijst werelderfgoed (Limes, Nieuwe Hollandse waterlinie) |
|  Agro & Food  |  Hoogspanningsverbinding vanaf 220 KV  |  Nationale herijkte Ecologische Hoofdstructuur op land  |
|  Creatieve Industrie  |  Nieuwe hoogspanningsverbinding (indicatief)   |  Primaire waterkering   |
|  Life sciences & Health   |  Buisleidingenstrook   |  Waterveiligheid rivierengebied   |
|  High Tech Systemen en Materialen   |  (Inter)nationaal hoofdwegennet  |  Aandachtsgebied zoetwatervoorziening   |
|  Nieuw Sleutelproject Arnhem  |  Mogelijke nieuwe verbinding hoofdwegennet (tracé nog niet vastgesteld)                  |  Militair luchthaventerrein   |
|  Luchthaven van nationale betekenis (Twente)  |  (Inter)nationaal hoofdspoorwegennet   |  Militair(e) terreinen  |
|  Binnenhavens van nationale betekenis   |  (Inter)nationaal hoofdvaarwegennet  |  Ruimtelijke beperking door militaire activiteiten  |
|  Verbeteren van de achterlandverbindingen t.b.v. de mainports Rotterdam en Schiphol |   |  Radarverstoringsgebied   |

So | Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Kaart landsdeel oost uit Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte

- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie centrale hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn dertien nationale belangen voortgevloeid. De Rijksstructuurvisie heeft waar het haar nationaal belang betreft een uitwerking gemaakt voor de verschillende landsdelen. Wageningen maakt onderdeel uit van het landsdeel oost. Hiervoor is de kaart voor landsdeel oost uit de Rijksstructuurvisie opgenomen. De volgende opgaven van nationaal belang worden voor deze regio gesignaleerd:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de Mainports Rotterdam en Schiphol;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet en het buisleidingennetwerk.

Landsdeel oost, en met name ook regio Wageningen, vervult een belangrijke rol in het bereiken van de nationale hoofddoelstelling om de ruimtelijk-economische structuur in heel Nederland te versterken.

Het Rijk ontwikkelt in nauwe samenspraak met het bedrijfsleven, kennisinstellingen en decentrale overheden een beleidsagenda over de volle breedte van het overheidsbeleid voor negen topsectoren: Water, Agro & Food, Tuinbouw en Uitgangsmaterialen, High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health, Chemie, Energie, Logistiek en Creatieve Industrie. De Food Valley in Wageningen is voor de topsector 'Agro & Food', maar ook voor 'Tuinbouw en Uitgangsmaterialen' van groot belang. Voor het gehele landsdeel oost, ziet het Rijk kennis en innovatie als stuwende krachten van de economie. Naast Food Valley in Wageningen zijn ook de volgende gebieden van belang Health Valley in en rond Arnhem-Nijmegen en Twente met de nanotechnologie. Gesignaleerd wordt dat de Food Valley in Wageningen en omgeving een sterke relatie heeft met de Utrechtse regio en de regio Arnhem-Nijmegen.

#### *Doorwerking plangebied*

Het bestemmingsplan heeft een conserverende insteek. Echter er vindt wel een bestemmingswijziging plaats voor het deelgebied Agro Businesspark, waardoor het gebied nog aantrekkelijker wordt voor kennisintensieve bedrijvigheid. Het bestemmingsplan draagt daarmee bij aan het bereiken van de nationale doelen zoals opgenomen in de Rijksstructuurvisie.

#### **Barro / Rarro (Besluit / Regels algemene regels ruimtelijke ordening)**

In dit document heeft het rijk, regels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland verzameld, ter doorwerking van het nationale beleid zoals opgenomen in de Rijksstructuurvisie. Hiermee moet rekening gehouden worden met het opstellen van (bestemmings)plannen. Op 1 oktober 2012 is een aantal belangrijke onderwerpen toegevoegd, waaronder het besluit dat bij alle plannen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (de SER-ladder) dient te worden toegepast. Dit betekent dat duurzaam ruimtegebruik het uitgangspunt is en bij nieuwe ontwikkelingen die een ruimtebeslag met zich meebrengen, eerst getracht wordt dit in bestaand stedelijk gebied te accommoderen (inbreiding of herontwikkeling). Relevant voor het plangebied zijn regels omtrent waterkering en beschermingszone.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Door de bestemmingswijziging wordt beter aangesloten bij de actuele behoeften. Zoals hierboven al is aangegeven zal binnenkort gestart worden met het opstellen van een visie voor de herontwikkeling, intensivering en revitalisering van verouderde bedrijvenlocaties. Voor zover de conclusies van deze nog op te stellen visie in strijd zullen zijn met het onderhavige bestemmingsplan zal te zijner tijd via een aparte procedure het onderhavige bestemmingsplan hierop worden aangepast.

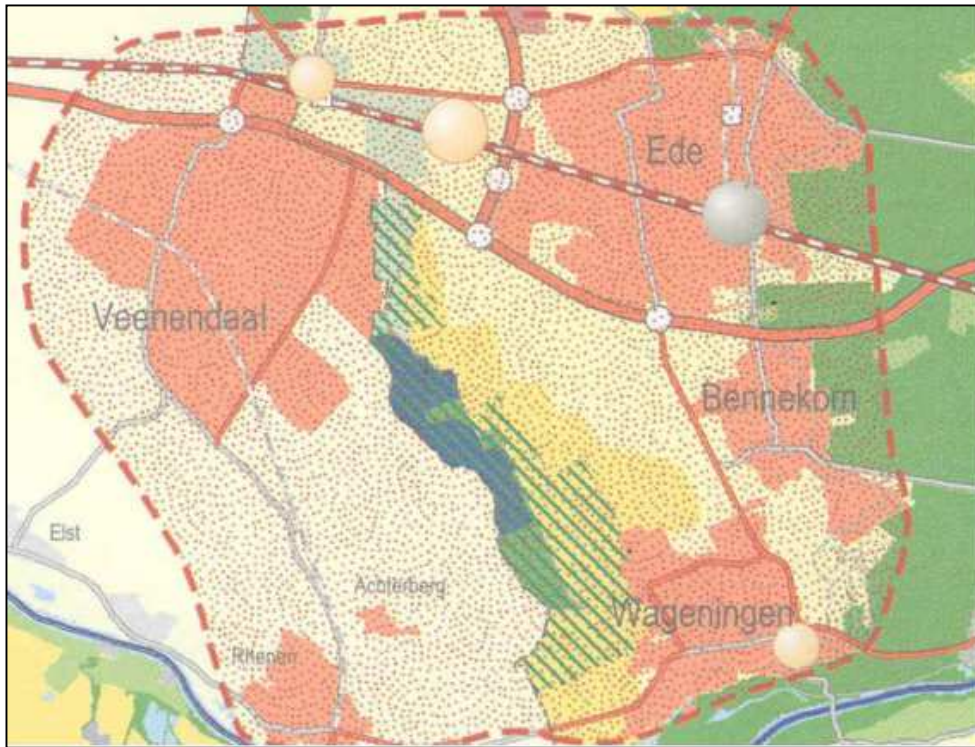


### 3.2.2 Relevant provinciaal beleid

Sinds het in werking treden van de Wro in 2008, is het ook voor provincies verplicht om een structuurvisie op te stellen, waarvan een uitvoeringsparagraaf onderdeel uitmaakt. De provincie Gelderland heeft naar aanleiding daarvan besloten om het (op dat moment recente) Streekplan Gelderland 2005, als formele structuurvisie vast te stellen. Deze is derhalve nog steeds van kracht. Echter om in haar beleid flexibeler in te kunnen spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de provincie Gelderland aan de slag gegaan met een nieuwe integrale structuurvisie. Deze wil ze op een andere manier vormgeven: door middel van cocreatie, waarbij de provincie samen met onder meer gemeenten, Prorail, Kamers van Koophandel, waterschappen, maatschappelijke organisaties en ondernemers komt tot een nieuwe structuurvisie. Dit proces, met als doel een nieuwe structuurvisie in 2013 via cocreatie, ging op 15 februari 2012 van start met een bijeenkomst van genodigden uit alle Gelderse regio's. De nieuwe structuurvisie zal de structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 vervangen. Na de beschrijving van de geldende structuurvisie (streekplan), wordt een korte introductie gegeven op het structuurvisieproces.

#### **Streekplan Gelderland 2005**

Wageningen valt op basis van het streekplan binnen het stedelijk netwerk WERV. WERV is de naam die in het streekplan wordt gebruikt, deze is en wordt vervangen door de term Regio Foodvalley. WERV staat in het streekplan 2005 voor Wageningen, Ede, Rhenen, Veenendaal, dit gebied ligt binnen het rode raamwerk (zie navolgende afbeelding). Dit deel van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur heeft betrekking op de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling en intensieve agrarische teelten. Binnen een stedelijk netwerk streeft de provincie naar een bundeling van stedelijke functies. Dit bundelingsbeleid moet bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Stedelijke netwerken moeten aantrekkelijk, sterk en goed bereikbaar zijn.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur Streekplan Gelderland 2005

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen. Tevens acht de provincie een optimalisering van het gebruik van bestaand bebouwd gebied noodzakelijk.

De provincie wil voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies. In dit kader heeft de provincie regio's gevraagd de benodigde uitbreidingsruimte buiten bestaand stedelijk gebied uit te werken in „zoekzones voor stedelijke functies“. Deze regionale uitwerkingen zijn als streekplanuitwerking vastgesteld. In de streekplanuitwerking is bepaald dat gemeentelijke plannen voor stedelijke functies uitsluitend binnen de zoekzones kunnen worden gelokaliseerd.

Uit de hiervoor opgenomen beleidskaart blijkt dat de deelgebieden van dit bestemmingsplan 'Vier bedrijventerreinen Wageningen' vallen binnen het gebied dat is aangewezen als bestaand bebouwd gebied.

De deelgebieden van het plangebied grenzen voor een groot deel aan het buitengebied, waarvoor met name voor het gebied "Het Binnenveld" de aanduiding 'waardevolle landschap' is opgenomen. Het doel hiervoor is het behouden en versterken van landschappelijke kernkwaliteiten. Door onderhavig bestemmingsplan ontstaat geen effect op dit waardevolle landschap, uitbreiding of intensivering van het gebruik (vergeleken met wat reeds mogelijk was in de geldende bestemmingsplannen) wordt niet mogelijk gemaakt.

In het streekplan 2005 is tot slot ook regiospecifiek beleid weergegeven voor de regio Vallei, waarbij Wageningen behoort tot het stedelijk netwerk WERV (nu Regio Foodvalley). Voor de verdere ontwikkeling van WERV tot stedelijk netwerk geldt onder andere als aandachtspunt de stedelijke transformatie, in combinatie met het verbeteren van de kwaliteit van voorzieningen. De locatie Wageningen-West is daarbij specifiek aangewezen als één van de grotere nieuwe woningbouwlocaties binnen de regio Vallei. Deze ontwikkeling vindt deels plaats in het gebied Kortenoord, gelegen tussen de deelgebieden Agro Businesspark en het deelgebied 'bedrijvigheid rondom de Marijkeweg'.

#### **Structuurvisieproces provincie gericht op structuurvisie 2013: GelderlandAnders**

In januari 2012 heeft de provincie het proces opgestart om te komen tot een nieuwe structuurvisie. Zowel de inhoud als het proces is ANDERS: GelderlandAnders, is het logo. De nieuwe structuurvisie, zal de naam Omgevingsvisie dragen, waarbij zowel water, milieu, economie, bereikbaarheid, landschap en ook meer functioneel-economische/sociale aspecten meegenomen zullen worden. De nieuwe structuurvisie komt via een proces van cocreatie tot stand, via een permanente dialoog met de Gelderse Maatschappij. De eerste fase in het structuurvisieproces is afgerond met de Ontwikkelagenda. Hoofddoel is dat mensen ook in de toekomst graag moeten kunnen wonen, werken en leven in Gelderland, en graag op bezoek komen. Belangrijke voorwaarde hiervoor is dat in ieder geval de unieke kwaliteiten behouden blijven.

De volgende belangrijke opgaven worden voor de provincie gedefinieerd:

- Economische structuur en werkgelegenheid: het bestrijden van de economische crisis, het stimuleren van de Gelderse economie, het bevorderen van innovatie en werkgelegenheid.
- Mobiliteit en bereikbaarheid: verbetering van de mobiliteit en de bereikbaarheid. Voor de Gelderse samenleving, in het bijzonder voor de sectoren onderwijs, economie, transport en recreatie, is deze verbetering essentieel.
- Ontwikkeling Landelijk Gebied: gezonde (door)ontwikkeling van het landelijk gebied, inclusief de kernen en bedrijven, waarbij rekening wordt gehouden met het behoud van de natuur.
- Ontwikkeling Stedelijk Gebied: versterking van de Gelderse steden, als motor van de maatschappelijke en de economische dynamiek.

In de nieuwe structuurvisie en het proces is een onderscheid naar regio's opgenomen, waarbij Wageningen gelegen is in de regio Foodvalley, samen met Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal. De 8 regiogemeenten werken momenteel aan een gebiedsvisie.

In de Ontwikkelagenda worden voor de regio Foodvalley de volgende opgaven aangegeven, deze vloeien voort uit de dialoog met partijen uit de regio:

- Versterk de kwaliteit van de woon- en leefomgeving met oog voor goede (culturele) voorzieningen en de bereikbaarheid daarvan, en door goede inpassing met landbouw.
- Zorg voor versterking van de economische innovatie in dit gebied (food) en voor een brede uitstraling naar andere economische sectoren, onderwijs en arbeidsmarkt.
- Versterk de natuur, cultuur en landschappelijke kwaliteit van het gebied en de toeristisch-recreatieve sector (dit speelt ook verder op de Veluwe).

De opgaven werkt de provincie samen met de regiopartners uit in de genoemde gebiedsvisie, waarvan de hoofdkeuzen en de ten behoeve daarvan in te zetten instrumenten vertaald worden in de nieuwe structuurvisie: Omgevingsvisie Gelderland.

### **Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties**

Naast de verplichte integrale structuurvisie, kan een overheid conform de Wro op vrijwillige basis ook sectorale of gebiedsgerichte structuurvisies opstellen. Op 30 juni 2010 hebben Provinciale Staten de sectorale Structuurvisie "Bedrijventerreinen en werklocaties; naar een regionale planning van bedrijventerreinen" (hierna: structuurvisie bedrijventerreinen) vastgesteld. Hierin wordt aangegeven, dat het van belang is voor de Gelderse economie dat er voldoende terreinen zijn van een goede kwaliteit die aansluiten op de vraag van bedrijven. Daarnaast is van belang dat op de terreinen zorgvuldig ruimtegebruik plaatsvindt en energiezuinige en klimaatbestendige bedrijventerreinen worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen, voordat er nieuwe worden ontwikkeld: de toepassing van de SER-ladder. Voor de structuurvisie is gebruik gemaakt van deze SER-ladder, welke dient als ondersteuning van een zorgvuldige afweging van het ruimtegebruik. De provincie zal diverse instrumenten inzetten om tot uitvoering van beleid te komen. Regionale bedrijventerreinvisie De Valleiregio (gemeenten Ede en 9 gemeenten in de omgeving) zet in op het behouden en zich laten ontwikkelen van de in de regio gevestigde bedrijven en op het aantrekken van nieuwe bedrijven. Er worden vier sectoren als groeimarkt benoemd: industrie, (groot)handel, zakelijke dienstverlening en wegvervoer. De oriëntatie van de bedrijven is sterk lokaal gericht, bij voorkeur blijft de lokale vraag gericht op het lokale aanbod binnen de huidige vestigingsplaats/gemeente. De provincie Gelderland heeft drie speerpunten aangewezen als kansen voor het toekomstige beleid:



- Het verzilveren van de kennis- en innovatiepositie;
- Ruim baan voor ondernemen met minder regeldruk;
- Investeren in de fysieke bedrijfsomgeving.

Met name op het terrein van voeding en gezondheid herbergt Gelderland kenniscentra en een innovatief bedrijfsleven. Food Valley is één van deze kenniscentra. Herstructurering en verduurzaming van bedrijventerreinen is daarnaast van belang. Eén van de doelen is om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren door maatregelen binnen het bestemmingsplan (zoals intensiveren en verhogen bouwhoogte) en buiten het bestemmingsplan (zoals zuinig omgaan met openbare ruimte en parkeren). Daarnaast wordt ingezet op parkmanagement.

### **Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan**

De provincie Gelderland streeft in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2) een duurzame mobiliteit na. Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert. Dit wil zij bereiken door een aanpak die bestaat uit vier sporen: voorkomen, beter benutten, bouwen en beprijzen.

Voorkomen door ruimtelijke economische ontwikkelingen veel beter af te stemmen op de aanwezige infrastructuur en ze zoveel mogelijk te concentreren en te bundelen. Beter benutten van de bestaande wegen, fietspaden en Openbaar Vervoerverbindingen. Bouwen van de projecten uit het Statenakkoord en door het onderhoud van infrastructuur te combineren met het duurzaam veilig maken ervan. Hierbij start de provincie met het aanpakken van de grootste knelpunten. Beprijzen wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheidsproblemen aan te pakken.

### **Doorwerking plangebied**

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverende insteek. Er vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats. Doordat er een bestemmingswijziging plaatsvindt voor het deelgebied Agro Businesspark naar kennisintensieve bedrijvigheid, wordt bijgedragen aan de doelstellingen uit het (bestaande en nieuwe) provinciaal beleid: het beter verzilveren van de kansen die er in de Food Valley zijn voor dit type bedrijvigheid en er wordt beter aangesloten op de daadwerkelijke behoefte, waardoor ook bijgedragen wordt aan de SER-ladder.

Zoals hierboven al is aangegeven zal binnenkort gestart worden met het opstellen van een visie voor de herontwikkeling, intensivering en revitalisering van verouderde bedrijvenlocaties. Voor zover de conclusies van deze nog op te stellen visie in strijd zullen zijn met het onderhavige bestemmingsplan zal te zijner tijd via een aparte procedure het onderhavige bestemmingsplan hierop worden aangepast.

### 3.2.3 Relevant regionaal beleid

#### **Structuurvisie WERV (nu Regio Foodvalley)**

Sinds 2002 werken de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal samen in het samenwerkingsverband WERV, welke naam nu gewijzigd is in Regio Foodvalley. Het ruimtelijk beleid van dit samenwerkingsverband is verwoord in de "Regionale Structuurvisie WERV", vastgesteld in 2005. De Regionale Structuurvisie WERV betreft een ruimtelijke visie met een tweeledig doel. Ten eerste heeft de structuurvisie tot doel inzicht te geven in de ruimtelijke ontwikkeling van de Regio Foodvalley (voorheen WERV) als stedelijk netwerk op de lange termijn (tot 2030). Hierbij wordt uitdrukking gegeven aan de gemeenschappelijke ambities van de vier gemeenten en ontstaat een samenhangend referentiekader voor beleidsafstemming en coördinatie op regionaal niveau. Ten tweede dient de structuurvisie een solide basis te leggen voor samenwerking met de hogere overheden voor het realiseren van de gezamenlijke beleidsambities en het investeren in strategische projecten. Het structuurplan maakt daarbij onderscheid in ontwikkelingen die in 2015 en 2030 zoveel mogelijk afgerond zouden moeten zijn.

Er is een forse bouwopgave gepland op tal van herontwikkelings- en intensiveringslocaties binnen bestaand stedelijk gebied, waaronder het bedrijvenpark Kortenoord. De plannen voor deze gebieden hebben een zeer multifunctioneel karakter. Naast wonen, zullen diverse bedrijfs-, kantoren-, handels-, leisure-, sport- onderwijs- en andere verzorgingsfuncties er een plaats vinden.

Met betrekking tot de economische ontwikkeling van de regio wordt het accent gelegd op versterking van de kennissector. Met name 'Food Valley' wordt aangegeven als een kansrijk perspectief, met concurrentiemogelijkheden op nationale en internationale schaal. Met 'Food Valley' wordt bedoeld op een regio-omspannende productieketen die loopt van (agrarische) grondstoffen via voedselbewerking en -onderzoek naar preventieve en klinische gezondheidszorg. Ruimtelijk zal 'Food Valley' in het hele Regio Foodvalley (voorheen WERV)-netwerk (plus de rest van de Gelderse Vallei) moeten integreren.

Na 2015 zal tevens met onverminderde inzet de herontwikkeling en intensivering van bestaand stedelijk gebied doorgaan en zal meer aandacht uitgaan naar de revitalisering en/of herontwikkeling van verouderde bedrijvenlocaties. Een gebied ten noorden en westen van Wageningen zal zich op lange termijn ontwikkelen als 'Kennislandgoed', ten behoeve van de kennissector en onder andere woongelegenheden.

### **Economisch Actieplan "Een WERVend Perspectief"**

Na de vaststelling van de regionale structuurvisie WERV, is deze in samenwerking verder uitgewerkt tot een visie op Economische ontwikkeling van de regio en uitgewerkt in een economisch actieplan. Deze is vastgesteld in 2006. Hierin is opgenomen dat de gemeenten een nauwe economische samenwerking willen aangaan:

- Met de ambitie om uit te groeien tot een economisch kerngebied van formaat.
- Met de visie om anno 2015 een veelzijdige, kennisintensieve economische structuur te hebben, die werk biedt aan zowel de eigen beroepsbevolking als die in de omringende regio, met een wervende bedrijfs- en leefomgeving en een sterk accent op kwaliteit, maatschappelijk verantwoord ondernemen en duurzaamheid.
- Met als doelen te komen tot een gezonde en duurzame economische ontwikkeling, resulterend in een groei van de werkgelegenheid tot 2015 met circa 14.000 arbeidsplaatsen, verbreding en verdieping van de economische structuur, een hogere kennisintensiteit van het bestaande bedrijfsleven (inclusief uitstraling naar het MKB), een adequaat personeelsaanbod en minder werkloosheid.

Hiervoor wordt als een van de economische kansen gesignaleerd de kenniseconomie. Streven is gericht op uitbouw van kennisclusters (o.a. via Food Valley), verhoging van het innovatievermogen van het gevestigde bedrijfsleven, stimulering van creatieve economie en uitbouw van de ICT-infrastructuur. Andere kansen zijn: het logistiek cluster, toerisme & recreatie, detailhandel en ontwikkeling van een gezamenlijk PDV-/GDV-beleid en als laatste kans de arbeidsmarkt, waarbij gestreefd wordt naar een verbetering van de aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt en afstemming van de gemeentelijke inzet om langdurig werklozen en lager geschoolden aan het werk te helpen.

### **In 2013 in ontwikkeling zijnde 'Gebiedsvisie Regio Foodvalley'**

Door de acht samenwerkende gemeenten in de Gelderse Vallei (Regio Foodvalley) wordt gewerkt aan een Gebiedsvisie. Hiermee willen de gemeenten laten zien hoe ze zich in de toekomst op het vlak van ruimte en economie willen ontwikkelen. Ambitie is om met de Regio FoodValley een langdurige krachtige regionale economie te realiseren met een onderscheidend kennisprofiel op de wereldmarkt. Streven is om als Regio FoodValley het internationale kenniscentrum voor food te worden, onder andere door ontmoetingen tussen onderwijs, bedrijfsleven en kennisinstellingen te verbeteren en te benutten.

De gebiedsvisie zal de regionale visie omvatten voor de toekomstige ruimtelijke en economische ontwikkelingen tot 2030. Deze zal waar mogelijk aansluiten bij de Omgevingsvisie. In het werkproces om te komen tot deze gebiedsvisie, zijn zes focusopgaven voor de regio benoemd:

- faciliteren bedrijven;
- relatie arbeidsmarkt-onderwijs afstemmen;
- mobiliteit/bereikbaarheid verbeteren;
- regionale afstemming woningbouw;
- vernieuwing landbouwsector en
- kwaliteit leefomgeving

Het is van belang om dit op regionaal niveau op te pakken: op dat niveau komen de verschillende partijen die een rol kunnen spelen bij een krachtige regionale economie, elkaar tegen. Ook zorgt een gezamenlijke profilering ervoor dat we ons veel breder en internationaler kunnen profileren. Bovendien hangt het landschap en de waterhuishouding sterk met elkaar samen. Een ingreep binnen één gemeente heeft vaak gevolgen voor een andere gemeente. Daarnaast zijn er gezamenlijke ambities. In de vorm van een strategische agenda zijn twee pijlers benoemd: vestigingsklimaat en leefomgeving.

De verwachting is, dat het 1<sup>e</sup> Werkdocument van de Regionale gebiedsvisie FoodValley ('Uitkomsten verdiepingssessies', 1 maart 2013) in de loop van 2013 zal resulteren in een definitieve gebiedsvisie. Deze zal bestaan uit meerdere onderdelen: zowel bestaande afspraken vastleggen als inspirerende Toekomstbeelden bevatten. Het proces krijgt vorm middels cocreatie. Dat betekent dat de visie primair opgebouwd wordt vanuit de wensen van degenen die wonen en werken in het gebied. Voor dit creatieve denkproces, is een aantal werkbijeenkomsten georganiseerd rondom de 6 focusthema's, aangevuld met een verdiepingssessie. Om het proces transparant en volgbaar te maken zijn de verslagen van al deze bijeenkomsten in te zien op de website van FoodValley en Gelderlandanders. Het eerste werkdocument is een weergave van de resultaten van deze fase.

### **Regionaal Programmeringsdocument (RPB)**

Het Regionaal Programma Bedrijventerrein (RPB) heeft als belangrijkste doel om het bedrijventerreinenaanbod binnen regio FoodValley zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan terreinen. Dit op het nationale Convenant Bedrijventerreinen (het convenant tussen het Rijk, Interprovinciaal Overleg (IPO) en VNG over de -her-ontwikkeling van bedrijventerreinen) geënte beleidskader zal de economische ambities van FoodValley vertalen in gewenste en noodzakelijke nieuwe ruimtebehoefte en herstructurering van bedrijventerreinen.

In april 2013 zijn afspraken gemaakt omtrent het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) door de Regio FoodValley. De monitor moet leiden tot inzicht in de afstemming van vraag en aanbod, zowel kwantitatief als zeker ook kwalitatief.

Hierbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen de reguliere uitgifte en de beleidsimpulsen. De beleidsimpulsen voor de regio zijn:

1. Food Valley Ambitie 2020
2. Logistieke functies in de regio
3. Overloop vanuit de Randstad

*Kwantitatief: bedrijventerreinenaanbod*

Het bedrijventerreinenaanbod begin 2013 per gemeente in Regio FoodValley is opgebouwd uit uitgeefbare terreinen met direct uitgeefbaar aanbod, en harde plannen met niet-direct uitgeefbaar aanbod (tabel 2). De zachte plannen zijn niet meegenomen. Voor Wageningen worden de volgende terreinen meegenomen:

<i>Bedrijventerrein</i>	<i>Terstond uitgeefbaar (netto ha)</i>	<i>Niet-terstond (netto ha)</i>
Kortenoord	4,8	0
De Born	0	2,8
Zuidelijke Bebouwingsstrook	0	3,1
Nudepark 2 fase 1	0	6
Haven	1,9	0

Bron: RPB, April 2013

*Segmentering bedrijventerreinenaanbod*

De bedrijventerreinen van de regio FoodValley zijn niet allemaal hetzelfde. Om de verschillende typen bedrijven te kunnen huisvesten is een gevarieerd aanbod van bedrijventerreinen noodzakelijk. Wat betreft de segmentering van bedrijventerreinen wordt aangesloten bij de segmentering zoals is opgenomen in de Samenwerkingsagenda van Regio Amersfoort (SamenSterk, 2011), waarbij een onderscheid wordt gemaakt naar "eerste klas bedrijvenpark", "modern gemengd terrein" en "werkterrein". De segmentering is echter vooralsnog alleen van toepassing op bedrijventerreinen waarvoor nog uitgeefbare gronden zijn. Dat is voor het onderhavige plangebied niet aan de orde.

*Kwalitatief aanbod; profilering en speerpunten*

De gemeenten van de regio FoodValley hebben de afgelopen jaren hun profilering aangescherpt. Binnen de regio heeft Wageningen reeds lang het profiel kennisintensief en heeft met haar universiteit een trekker van wereldformaat. In het kader van de Uitvoeringsagenda FoodValley hebben verschillende gemeenten speerpunten gekozen. Wageningen en Ede werken gezamenlijk aan de Kennisas, met de campus van Wageningen UR, een MBO/HBO-campus in Ede en het World Food Center. Het is daarom de bedoeling dat Wageningen als belangrijkste doelgroep kennisintensieve bedrijven en instellingen zal huisvesten. Dit kunnen lokale startende bedrijven (o.a. spin-offs van Wageningen UR en andere kennisinstellingen) zijn alsmede (inter)nationale kennisbedrijven en instellingen.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking (v.m. SER-ladder)**

'Inbreiden gaat voor uitbreiden'. De mogelijkheden van bestaande werklocaties benutten en als dit onvoldoende mogelijkheden biedt, pas nieuwe werklocaties ontwikkelen, dat is in hoofdlijnen het principe van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. De regiogemeenten werken aan het bij-de-tijd houden van hun werklocaties. Parkmanagement op nieuwe bedrijventerreinen is dan ook verplicht gesteld. Ook op bestaande bedrijventerreinen zijn gemeenten in toenemende mate actief in het instellen van parkmanagement. In de gemeenten die grond uitgeven is de Ladder voor duurzame verstedelijking in het uitgiftebeleid geïncorporeerd. Wanneer bedrijven willen uitbreiden of verplaatsen wordt eerst gekeken naar mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen. Bij interesse van bedrijven van buiten de gemeente wordt eveneens eerst naar mogelijkheden op bestaande terreinen gekeken.

### **Detailhandelsbeleid "Gezamenlijk pdv/gdv beleid WERV+B"**

In 2010 is het detailhandelsbeleid WERV+B(arneveld) geformuleerd en vastgesteld. Op basis van onder andere de volgende elementen is geconcludeerd dat samenwerking en (nieuwe) beleidskeuzen noodzakelijk zijn:

- Vertrekpunt voor het bestaande detailhandelsbeleid is gebaseerd op het uitgangspunt om de bestaande detailhandelsstructuur te versterken. Nieuwe detailhandelsinitiatieven mogen niet ontwrichtend zijn t.o.v. de bestaande structuur.
- Vanuit zowel provinciaal als gemeentelijk beleid wordt ingezet op het vestigen van de GDV branches in of aansluitend bij de bestaande centrumgebieden. Deze branches dienen niet perifeer gelegen te zijn.
- In verband met ruimtegebrek in centrumgebieden kan voor de traditionele PDVbranches (ABC-branches, bouwmarkten, meubels) wel gewenst zijn te vestigen op perifere locaties. Bij voorkeur geclusterd gehuisvest, op/grenzend aan bestaande winkelconcentraties.
- De specifiek voor perifere detailhandel aangewezen grootschalige concentraties zijn beperkt in de regio en ook de ontwikkelingsplannen voor uitbreiding.

In het regionale detailhandelsbeleid worden beleidskeuzen gemaakt omtrent de volgende 8 onderwerpen:

1. Regionale visie op PDV/GDV;
2. Definitie PDV/GDV;
3. Uitbreidingslocaties;
4. Branchevreemd assortiment;
5. Internetwinkels/-verkoop op bedrijventerreinen;
6. Particuliere verkoop door bedrijven;
7. De rol van de WERV+B-regio;
8. Advisering aan gemeenten.

De adviezen en beleidskeuzen rondom de onderwerpen 2, 5 en 6 zijn met name van belang voor onderhavig bestemmingsplan. In de deelgebieden Marijkeweg en omgeving en Nude / Nudepark zijn immers enkele vestigingen aanwezig die in ieder geval tot de PDV gerekend kunnen worden. Ook zijn internetwinkelen en particuliere verkoop actuele vraagstukken omtrent bedrijventerreinen:

Ad 2: Met betrekking tot de definitie van PDV/GDV: de richtlijnen van het IPO worden gevolgd, conform deze richtlijnen behoren tot de Perifere Detailhandel Vestigingen (PDV) de volgende branches: auto's, boten, caravans, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke en milieuverstorende stoffen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, tuincentra, keukens en sanitair, en de gehele woninginrichting, waaronder meubelen. Alle overige vormen van grootschalige detailhandel, met uitzondering van dagelijkse winkelvoorzieningen kunnen worden aangeduid als 'GDV'. Voor vestiging op perifere locaties komen alle PDV-branches in aanmerking onafhankelijk van de omvang. Voor GDV-branches geldt dat deze bij voorkeur in en rondom centrumgebieden worden gevestigd. Het advies is om als maateenheid voor grootschalige detailhandel (GDV) een omvang van minimaal 1.500 m<sup>2</sup> wvo te hanteren.

Ad 5: Internetwinkels/-verkoop op bedrijventerreinen: Het advies is om voor internetbedrijven alleen een afhaalfunctie te hanteren, de producten mogen hier ook worden afgekend. De afhaalfunctie mag alleen in een bedrijfsruimte die is gevestigd op een bedrijventerrein of bij winkelcentra. Het afhaalgedeelte moet gelimiteerd zijn - 10 m<sup>2</sup> - en er mogen geen spullen uitgesteld zijn. Daarnaast mag de afhaalfunctie geen overlast veroorzaken zoals verkeershinder veroorzaken voor omwonenden en/of aanpalende bedrijven.

Ad 6: Het advies is om het onder strikte voorwaarden verkoop aan particulieren toe te staan door bedrijven. De volgende voorwaarden kunnen worden gekoppeld:

- a. De verkoop aan particulieren moet gerelateerd zijn aan de bedrijfsactiviteiten;
- b. De verkoop aan particulieren beslaat maximaal 15% van het bedrijfspand met een maximum van 150 m<sup>2</sup>.
- c. Dit is alleen mogelijk te maken na een ontheffing door het College, zoals dit in de bestemmingsplannen wordt gehanteerd.

### **Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)**

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners.

Om het woningbouwprogramma zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen. Bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen.

De afspraak in het KWP3 is dat de gemeenten in het Gelderse deel van de Foodvalley in 2011 de taak kregen om de opgaven om het woningtekort terug te dringen naar 0%, regionaal af te stemmen en vorm te geven. In het advies binnenregionale woningbouw wordt voorgesteld dat Wageningen in de periode 2010 t/m 2019 netto maximaal 1.400 woningen zal opleveren. De Regio Foodvalley is vervolgens met een traject gestart om de woningbouwprogrammering lokaal te faseren en doseren. De woningbouwprogrammering in de komende jaren voorziet namelijk in grote aantallen nieuwbouw die deels niet goed aansluiten om de huidige vraag van de zeer kritische woonconsument. Afname verloopt niet voorspoedig en de huidige economische omstandigheden en de onderlinge concurrentie van plannen versterken dit natuurlijk aanzienlijk. Gezien het feit dat de komende jaren alweer de nodige nieuwbouw op stapel staat, vraagt dit om inzicht in en afstemming van de totale productie.

#### **Doorwerking plangebied**

Door de bestemmingswijziging in onderhavig plan voor het deelgebied Agro Businessparkruimte wordt specifiekere ruimte geboden voor kennisintensieve bedrijvigheid en een bijdrage geleverd aan het 'Food Valley'-concept (zoals ook in de ontwikkeling zijnde Gebiedsvisie Regio Foodvalley verder wordt uitgewerkt). In de bestemmingsregeling wordt eveneens rekening gehouden met de in de regionale detailhandelsnota opgenomen beleidskeuzen: de bestaande mogelijkheden worden herbestemd. Er wordt niet in nieuwe woningbouw voorzien en daarmee is het plan niet conflicterend met het KWP3.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Zoals hierboven al is aangegeven zal binnenkort gestart worden met het opstellen van een visie voor de herontwikkeling, intensivering en revitalisering van verouderde bedrijvenlocaties. Voor zover de conclusies van deze nog op te stellen visie in strijd zullen zijn met het onderhavige bestemmingsplan, zal te zijner tijd via een aparte procedure het onderhavige bestemmingsplan hierop worden aangepast.

In regionaal verband is afgesproken dat er in Wageningen geen ruimte is voor GDV-locaties, PDV-locaties zijn echter wel mogelijk. Dit is ook reeds aanwezig in het plangebied. Het geldende bestemmingsplan maakt al detailhandel mogelijk vanaf een omvang van 1000 m<sup>2</sup> bvo.



In het onderhavige nieuwe bestemmingsplan is dit toegespitst op de PVD-branche en (conform het geldende plan) alleen toegestaan via een binnenplanse afwijkingsprocedure.

Wat betreft internetwinkels geldt, dat dit in het onderhavige bestemmingsplan als zodanig toegestaan is binnen de bestemming Bedrijventerrein – 2. Wat betreft verkoop aan particulieren geldt, dat dit in onderhavig bestemmingsplan met gebruikmaking van een binnenplanse afwijkingsprocedure toegestaan is eveneens binnen de bestemming Bedrijventerrein – 2.

### **3.2.4 Relevant gemeentelijk beleid**

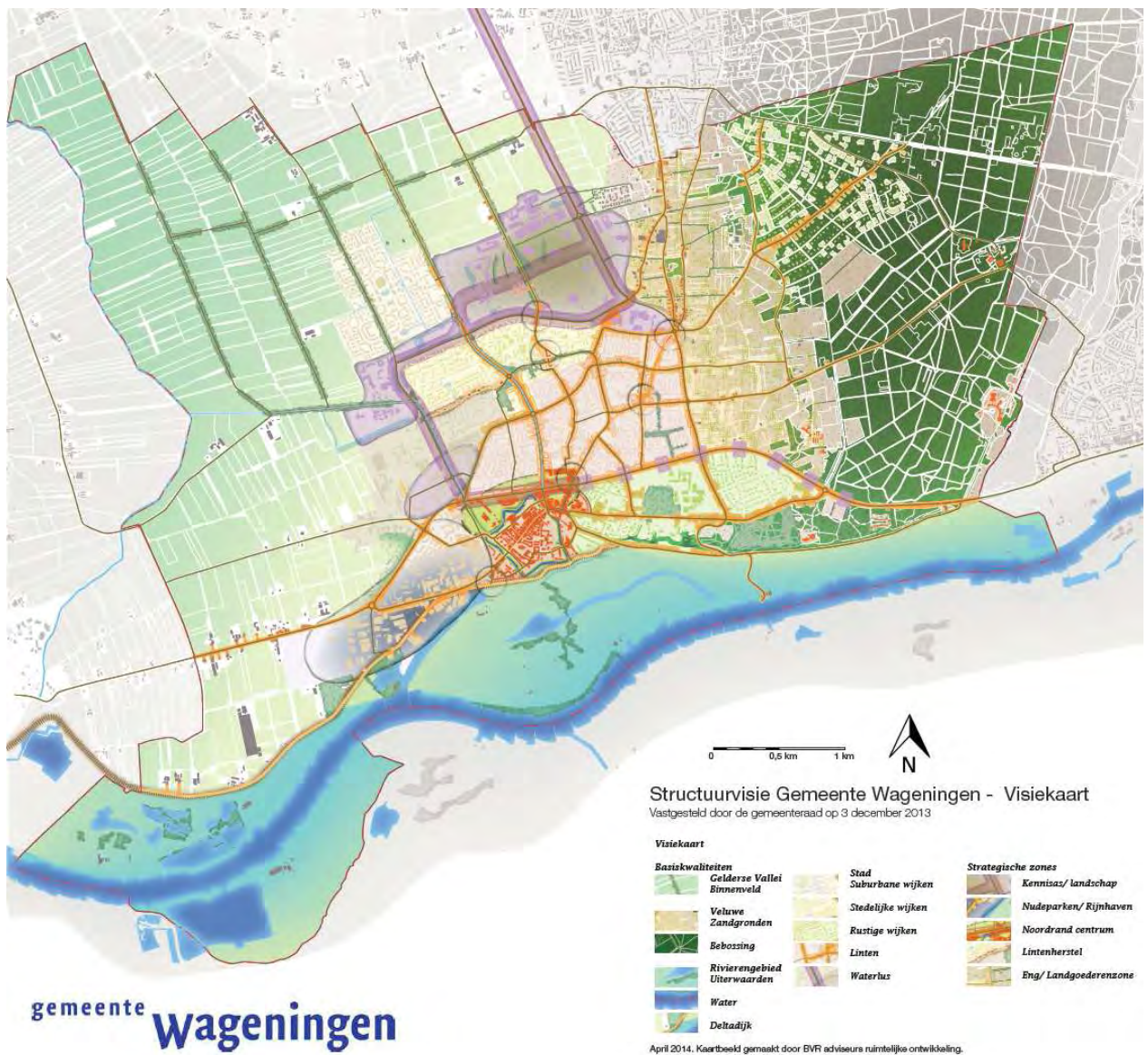
#### **Structuurvisie gemeente Wageningen**

Op 3 december 2013 is de Structuurvisie gemeente Wageningen vastgesteld. In de structuurvisie wordt aangegeven wat de urgente ruimtelijke opgaven zijn voor de gemeente. De structuurvisie beschrijft tevens de ruimtelijke ambities en vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de komende 10 jaar. De structuurvisie vormt onder andere de juridische basis voor bestemmingsplannen; de basis voor afspraken met de gebiedspartijen en biedt ruimtelijke kaders waarmee de kwaliteit wordt geborgd. De structuurvisie biedt voldoende flexibiliteit om te kunnen sturen op veranderingen in de markt en om te kunnen anticiperen op nog onbekende ontwikkelingen.

De volgende centrale, overkoepelende opgaven worden in de structuurvisie benoemd:

1. Het op orde brengen van de basiskwaliteit: regionale en lokale verbondenheid, stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie en duurzaamheid en klimaat
2. Het toekomstbestendig maken van de wijken en haar voorzieningen
3. Het bieden van een kwaliteitskader voor de ontwikkellocaties
4. Het versterken van het toeristische en recreatieve profiel
5. Het versterken van de relatie tussen stad, universiteit (Wageningen UR) en de kenniseconomie
6. Het bieden van ruimte voor de lokale en regionale werkgelegenheid
7. Het versterken van de binnenstad.

In de structuurvisie worden vanuit (boven)regionaal perspectief drie basisvoorwaarden voor de toekomst geschetst: kennis & verbondenheid, ruimtelijke structuur & cultuurhistorie en duurzaamheid & klimaatopgaven.



Visiekaart Structuurvisie Wageningen

In de structuurvisie is een aantal strategische zones benoemd, welke deels overlappend zijn met het plangebied van onderhavig bestemmingsplan:

- Kennis-/landschap
- Nudeparken/Rijnhaven

Ten aanzien van de tweede strategische zone, wordt aangegeven dat de bedrijventerreinen van groot economisch belang zijn voor het MKB en de reguliere bedrijvigheid in Wageningen. De instandhouding van de vitaliteit en kwaliteit hiervan wordt daarom van groot belang geacht in de structuurvisie.

Ten aanzien van de eerstgenoemde strategische zone, de kennis-/landschap, geldt dat het Business-sciencepark er onderdeel van uitmaakt, samen met de Campus en Leeuwenborch. De nieuwe busbaan komt er centraal in te liggen. Het kennisland- schap wordt in de structuurvisie benoemd als het nieuwe gezicht van Wageningen.

### **Advies woningbouwprioritering Wageningen**

In interactie met marktpartijen is het advies woningbouwprioritering Wageningen tot stand gekomen. B&W heeft ingestemd met de conclusies en aanbevelingen van dit advies. In hoofdlijnen komt dit neer op het belang van het kiezen voor een selec- tief aantal woningbouwplannen, zodat de afzetbaarheid van de woningbouwplan- nen in Wageningen verbetert. Het risico bestaat anders dat geen enkel plan de be- nodigde voorverkoop-percentages haalt. Het rapport geeft aanbevelingen ten aan- zien van de prioriteiten voor verschillende woningbouwlocaties in Wageningen. Om beter in te kunnen spelen op de woningbehoefte en het verbeteren van de afzet van nieuwbouw is het van belang dat informatie tussen marktpartijen beter uitge- wisseld wordt en dat marktpartijen een regiegroep gaan formeren. Het advies wo- ningbouwprioritering is als input voor de nieuwe structuurvisie gebruikt.

### **Economische visie detailhandel en horeca Wageningen NEXT 2012 (concept)**

De gemeente Wageningen streeft naar een optimale balans tussen de belangen van haar bewoners, detailhandel en horecaondernemers en andere economische func- ties. De Economische Visie Detailhandel en Horeca (EVDH) geeft richting aan de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de sectoren detailhandel en horeca in Wa- geningen. Plannen van Wageningse ondernemers op het gebied van detailhandel en horeca worden getoetst aan het beleid zoals dit in de EVDH is vastgelegd. Doel van de visie is een goed functionerende detailhandel en horeca in Wageningen, nu en in de toekomst.

De kaders van het beleid zijn als volgt vastgelegd:

Voor zowel detailhandel als horeca geldt:

- Investerings die leiden tot versterking van de binnenstad hebben prioriteit.
- Wageningen Campus dient ontwikkeld te worden tot een aantrekkelijk ver- blijfsgebied met passende voorzieningen op het gebied van horeca en detail- handel.
- Ontwikkellocaties rond de binnenstad die herbestemd dienen te worden, vor- men geen directe versterking voor de binnenstad. De ontwikkeling van horeca en detailhandel op deze locaties vormen een bedreiging voor het functioneren van de binnenstad.
- Het aanbod van het winkelaanbod vindt zoveel mogelijk geclusterd, d.w.z. op de huidige voor detailhandel bestemde locaties, plaats.
- Een DPO is noodzakelijk: omvang van dagelijks winkelaanbod wordt in relatie gezien met aantal inwoners en omvang koopkracht.

Voor horeca geldt:

- Flexibilisering in de omgang met nieuwe ontwikkelmogelijkheden die kwalitatief iets toevoegen.
- Aandacht voor typische Wageningse horeca met meer onderscheidend vermogen (dit leidt tot een verbetering van de concurrentiepositie en vergroot de mogelijkheden als funshopstad).
- Oog voor nieuwe trends en ontwikkelingen en waar mogelijk, anticipatie daarop. Hierbij wordt met name gedacht aan horeca in winkels en leisureconcepten.

De beleidsnota 'Economische Visie Detailhandel en Horeca Next' is een uitwerking van de genoemde kaders. In deze beleidsnota is een ruimtelijk economisch kader beschreven dat de gemeente in staat stelt om flexibel op vragen uit de markt te kunnen inspelen en tevens gefundeerd en gemotiveerd sturing te kunnen geven aan (ruimtelijk-) economische ontwikkelingen binnen de sectoren detailhandel en horeca. Verzoeken omtrent een mogelijke uitbreiding van verkoopoppervlakte ten behoeve van detailhandel en horeca kunnen worden getoetst aan dit beleid. De ambitie van het College ten aanzien van de gewenste ontwikkeling van de detailhandel en horeca is als volgt samen te vatten: "Het bieden van een in kwalitatief en kwantitatief opzicht zo compleet mogelijk pakket van winkels, horeca en aanverwante publieksgerichte voorzieningen passend bij de omvang en ambities van Wageningen en de positie van Wageningen in de regionale structuur."

Specifiek zijn ten aanzien van dit bestemmingsplan voor 4 bestaande bedrijventerreinen de volgende elementen van belang:

Op bedrijventerreinen is in principe detailhandel niet toegestaan, want het is niet aangewezen als detailhandelscluster, maar waar, door de aard en omvang van de aangeboden goederen en diensten (o.a. de perifere detailhandelssegmenten, auto's, boten, caravans, doe-het-zelf, tuincentra), een binnenstedelijke locatie niet voor de hand ligt, kan deze middels een collegebevoegdheid op een bedrijventerrein mogelijk worden gemaakt. In de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen Nudepark 1, Nude 1980, Haven en Nudepark 2 zijn collegebevoegdheden opgenomen om verzoeken te honoreren.

De komst van nieuwe vestigingen van grootschalige detailhandel (groter dan 1.500 m<sup>2</sup>) is ongewenst. Er is slechts beperkte marktruimte voor perifere detailhandel.

Voor perifere detailhandel (voornamelijk doelgericht winkelaanbod) wordt geen nieuwe ontwikkelruimte voorzien behalve in beperkte mate op de bestaande Nudeparken en het nieuw te ontwikkelen Nudepark 2 (geen onderdeel van het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan). Hiervoor is de mogelijkheid via een collegebevoegdheid geregeld.

Bij de vestiging van perifere detailhandel (ongeacht locatie in Wageningen) zal, gezien de kenmerken van perifere detailhandel (aard en omvang van het product, frequentie van bezoek) speciale aandacht uitgaan naar de verkeerssituatie (bereikbaarheid, veiligheid en parkeermogelijkheden).

### **Raadsbesluit Perifere detailhandel omtrent PDV/GDV WERV+B**

In voorgaande subparagraaf over het relevante regionale beleid, is het PDV/GDV-beleid aan de orde gekomen. Op 18 april 2011 heeft de gemeenteraad van Wageningen dit beleidsdocument vastgesteld. Hierbij zijn echter een aantal essentiële uitgangspunten en elementen in het PDV/GDV beleid benadrukt:

- Positie Wageningse binnenstad. Gemeente hecht bij het definiëren van een gemeenschappelijk beleid m.b.t. PDV/GDV beleid dat dit niet ten nadele behoort te gaan van de Wageningse binnenstad.
- Gemeente wenst een regisseursrol voor de regio. Deze rol ligt binnen het PHO overleg EZ WERV+ (wordt EFI, Economie, Food & Innovatie).
- Aangewezen locaties voor PDV/GDV. Er is een beperkt aantal locaties binnen de regio geschikt/bestemd/aangewezen voor PDV/GDV.
- Gecoördineerd overleg: Als zich een PDV/GDV bedrijf meldt bij een van de FoodValley gemeenten die dit niet kan/wil huisvesten wordt dat 'ingebracht' tijdens een PHO overleg. Dit om te voorkomen dat dit bedrijf zich vervolgens in een gemeente buiten de regio van het samenwerkingsverband vestigt.

### **Verkeer en wegenstructuur**

Wageningen kent een heldere hoofdwegenstructuur. De stadsring wordt gevormd door de Kortenoord Allee, de Nijenoord Allee, de Mansholtlaan/Diedenweg en de Lawickse Allee/Stadsbrink/Ritzema Bosweg. Deze wegen omvatten het grootste gedeelte van de bebouwde kom van Wageningen en zijn bedoeld voor/worden gebruikt door, het doorgaande verkeer. Binnen de stadsring hebben de Rooseveltweg en de Churchillweg een belangrijke verkeersfunctie. Buiten de ring zijn dit de Costerweg, de Generaal Foulkesweg en de Nude.

Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt is het concept 'Duurzaam Veilig' geïntroduceerd. Dit concept gaat uit van monofunctionele wegcategorieën. In het verkeersveiligheidsplan van Wageningen (vastgesteld in 1998) is het wegennet van Wageningen conform het principe van Duurzaam Veilig gecategoriseerd. Binnen de bebouwde kom betekent dit dat er twee type wegen worden onderscheiden, te weten:

1. De gebiedsontsluitingsweg (GOW) met een maximumsnelheid van 50 km/uur;
2. De erftoegangsweg (ETW) met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

De doelstellingen van de categorisering zijn:

- het vergroten van de verblijfsgebieden en daarmee de verkeersveiligheid;
- het terugdringen van doorgaand autoverkeer in woonwijken;
- het bundelen van het autoverkeer op een beperkt aantal hoofdroutes;
- het afwikkelen van doorgaand verkeer via de hoofdwegen, ring en traverse.



In het verkeersveiligheidsplan zijn o.a. als gebiedsontsluitingsweg aangemerkt de voor het plangebied relevante wegen: Kortenoord Allee, Lawickse Allee en de Nijenoord Allee. Alle overige wegen binnen de bebouwde kom krijgen volgens het Duurzaam Veilig principe in de (nabije) toekomst de categorie 'erftoegangsweg' en behoren dan tot het verblijfsgebied waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt. De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd.

#### *Gemeentelijk Mobiliteitsplan Wageningen 2013*

Het gemeentelijk mobiliteitsplan is bedoeld om een integrale aanpak van de bereikbaarheid van Wageningen te ondersteunen. Op basis van autonome ontwikkelingen, zowel van buiten als in de stad, wordt in het GMP een beeld geschetst van de uitdagingen op het gebied van bereikbaarheid en de randvoorwaarden die eraan gesteld worden. De analyse leidt tot de conclusie dat de bereikbaarheid niet bestaat. Er wordt onderscheid gemaakt tussen externe bereikbaarheid en interne bereikbaarheid. Voor de externe bereikbaarheid is het vooral belangrijk dat de verbindingen met de A12 en station Ede-Wageningen (en in mindere mate Arnhem) op orde zijn. Voor de interne bereikbaarheid is het belangrijk om te bevorderen dat op kortere afstanden vooral de fiets wordt gebruikt. Ten aanzien van parkeren is het vooral belangrijk om te zorgen dat de huidige parkeercapaciteit beter wordt gebruikt.

Het college van B&W ziet als belangrijkste uitdagingen:

- Verbeteren doorstroming Nijenoord Allee/Mansholtlaan;
- Verbeteren fietsroutes tussen de stad, de campus en station Ede-Wageningen, inclusief de oversteekbaarheid van de Nijenoord Allee;
- Beter benutten van de parkeercapaciteit in en om het centrum voor verschillende doelgroepen.

Van belang voor het bestemmingsplan is in ieder geval dat besloten is in het kader van het GMP, dat de gemeente toetst of bij een bestemmingsplan(wijziging) van een verkeersextensief gebruik van panden naar een meer verkeersintensief gebruik van panden, er voldoende rekening is gehouden met de effecten op de omgeving (niet alleen de directe omgeving, maar ook verderop in de stad).

In onderhavig bestemmingsplan zijn wijzigingen van een verkeersextensieve naar een verkeersintensieve bedrijvigheid gebonden aan een afwijkingsbevoegdheid. Hierdoor wordt er een toetsingsmoment gecreëerd, zodat de gevolgen van verkeersextensief naar verkeersintensief gebruik voor parkeren, verkeer(ontsluiting), verkeersveiligheid, de luchtkwaliteit en de Natura 2000 gebieden onder de loep kan worden genomen.

Voldaan moet steeds worden aan de geldende parkeernormen.

### **Welstandsnota gemeente Wageningen 2010**

Het doel van een gemeentelijke welstandsnota is het inzichtelijker en beter toetsbaar maken van welstandsadvies. Welstandsbeleid levert een bijdrage aan de schoonheid en aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. De Welstandsnota legt vast op welke wijze welstandstoezicht plaatsvindt en op grond van welke uitgangspunten en criteria. Over het algemeen is er enkel sprake van een welstandstoets bij bouwactiviteiten die vergunningplichtig zijn. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'. Bouwmogelijkheden die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn kunnen niet door welstandscriteria teniet worden gedaan. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen, waar nodig, de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen een 4-tal typen gebieden, waarvoor een ander niveau van welstandstoetsing geldt. De vier deelgebieden van onderhavig bestemmingsplan vallen binnen het reguliere niveau van welstandstoetsing.

### **DUGO-beleid**

Het gemeentelijk beleid voor duurzame gebiedsontwikkeling (DuGo) is een onderdeel van het klimaatbeleidsplan. Dit houdt in, dat bij de ontwikkeling van een gebied niet alleen de gebouwen maar het hele gebied – ook de openbare ruimte – duurzaam worden ontwikkeld. Dus dan wordt ook naar water, natuur en verkeersinfrastructuur en dergelijke gekeken vanuit de duurzaamheidsambities. Zo kunnen alle kansen voor duurzame ontwikkeling worden benut. Voor de grotere projecten wordt een duurzaamheidsprofiel opgesteld, waarbij ook de andere thema's, zoals water, natuur en landschap aan bod komen. Er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk duurzaamheidsniveau. Waar mogelijk wordt klimaatneutraal of zeer energiezuinig gebouwd. Om de mogelijkheden van het gebied in beeld te brengen wordt een energiescan uitgevoerd. Vervolgens wordt het duurzaamheidsprofiel opgesteld, waarin staat welke duurzaamheidskenmerken worden gerealiseerd. Het profiel wordt opgesteld door de gemeente in overleg met externe partijen die een rol in het gebied hebben.

Omdat het bestemmingsplan een beheersgerichte insteek heeft en geen ontwikkelingen omvat, is het DUGO-beleid niet direct relevant.

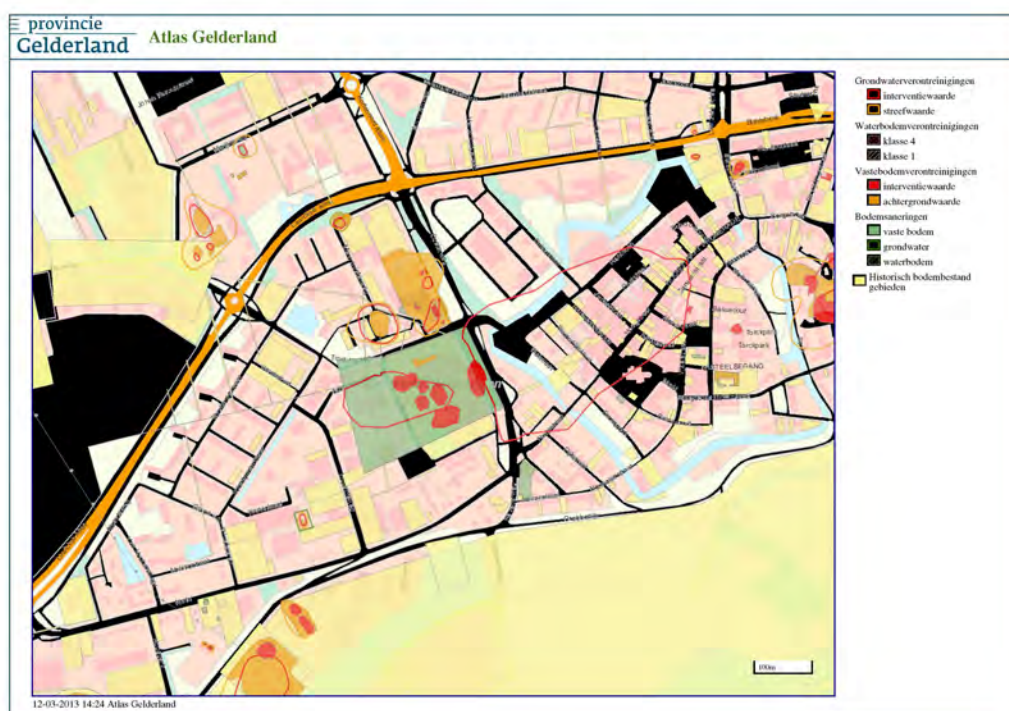


### 3.3 Milieu

#### Bodem

Wanneer er locaties zijn met vervuiling, dan spelen die een rol bij het plegen van ruimtelijke ingrepen. Aangezien voorliggend bestemmingsplan voornamelijk de bestaande situatie vastlegt en geen nieuwe hindergevoelige functies mogelijk maakt, is in het kader van dit bestemmingsplan geen bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Ten behoeve van de bestemmingswijzigingen (schietvereniging en deelgebied Agro Businesspark) is geen onderzoek nodig, er zijn geen nieuwe bouw mogelijkheden aan de orde. Die ontwikkelingen die op grond van voorliggend bestemmingsplan mogelijk zijn, bestaan uitsluitend op perceelsniveau en zijn gering van afmeting. In het geval van deze, veelal bestaande rechten gebruik wordt gemaakt, moet hiervoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden aangevraagd bij het gemeentebestuur. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen op perceelsniveau, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de omgevingsvergunningverlening dan ook zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit.

In de Atlas Gelderland van de provincie Gelderland is weergegeven welke bodemverontreiniging aanwezig is binnen het plangebied. Uitsneden uit de Atlas Gelderland zijn hieronder opgenomen.





- Grondwaterverontreinigingen
  - interventiewaarde
  - streefwaarde
- Waterbodemverontreinigingen
  - Klasse 4
  - Klasse 1
- Vastbodemverontreinigingen
  - interventiewaarde
  - achtergrondwaarde
- Bodemsaneringen
  - vaste bodem
  - grondwater
  - waterbodem
- Historisch bodembestand gebieden
  -

12-03-2013 14:17 Atlas Gelderland



- Grondwaterverontreinigingen
  - interventiewaarde
  - streefwaarde
- Waterbodemverontreinigingen
  - Klasse 4
  - Klasse 1
- Vastbodemverontreinigingen
  - interventiewaarde
  - achtergrondwaarde
- Bodemsaneringen
  - vaste bodem
  - grondwater
  - waterbodem
- Historisch bodembestand gebieden
  -

12-03-2013 14:21 Atlas Gelderland

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

## **Geluid**

### *Wegverkeerslawaaï*

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies toelaat, en tevens niet voorziet in de aanleg van nieuwe wegen of andere functies die geluidhinder veroorzaken, is geen akoestisch onderzoek verricht.

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het Bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de omgevingsvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

### *Industrielawaai*

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is eveneens geregeld in de Wet geluidhinder. Wederom geldt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

Op de bedrijventerreinen wordt de vestiging van grote lawaaimakers (zoals opgenomen in onderdeel D van Bijlage I Bor) niet mogelijk gemaakt. Door het toepassen van milieuzonering (zie onder het kopje 'bedrijven en milieuzonering') vindt er een ruimtelijke scheiding plaats tussen de bedrijven en milieugevoelige functies. De geluidbelasting vanuit de bedrijventerreinen zal voldoen aan de daarvoor geldende normen.

### Industrieterrein "De Haven"

Met betrekking tot voorliggend plan is het industrieterrein "De Haven", ten zuiden van het deelgebied Nude 1980, relevant. Rond dit industrieterrein is een zone vastgesteld<sup>3</sup>, op basis van de Wet geluidhinder, die de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder mogelijk maakt.

---

<sup>3</sup> Op 20 augustus 1992 is door de Kroon, bij Koninklijk Besluit (besluitnummer 92.007427) de geluidszone rond industrieterrein Haven vastgesteld.

Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De geluidzone ligt voor een gedeelte over het plangebied.

Dit is op de verbeelding met behulp van de gebiedsaanduiding "geluidzone – industrieterrein" aangeduid. Binnen dit gedeelte van het plangebied wordt niet de mogelijkheid gecreëerd om geluidgevoelige objecten te realiseren.

Uit het zoneringsonderzoek is gebleken dat er zich aan de noordzijde van het industrieterrein woningen bevinden met een geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A). Op 27 mei 1997 heeft Gedeputeerde Staten van Provincie Gelderland daarom een saneringsprogramma vastgesteld (besluitnummer MW96.57236-6023025). Op 10 juli 1997 heeft de Minister van VROM een hogere grenswaarde vastgesteld (besluitnummer MBG 97106281/438). De vastgestelde MTG-waarde (maximaal toelaatbare gevelbelasting) bedraagt voor:

- Grebbedijk 4: 57 dB(A)
- Nude 1: 55 dB(A)
- Nude 3: 55 dB(A)

In het kader van industrielawaai hoeft met betrekking tot voorliggend plan geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

### **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AmvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen.

Daarnaast wordt het van belang geacht dat burgers voldoende worden beschermd tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Dit betekent dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. Deze afweging moet ook voor projecten die 'niet in betekende mate' tot verslechtering van luchtkwaliteit leiden worden gemaakt.

In 2003 is reeds een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in Wageningen. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen overschrijdingen van de normen waren. Daarnaast worden in het kader van dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is beheersgericht. Om die reden is een nieuw onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege gelaten. Bovendien zijn in onderhavig bestemmingsplan wijzigingen van een verkeersexpensieve naar een verkeersintensieve bedrijvigheid gebonden aan een afwijkingsbevoegdheid. Hierdoor wordt er een toetsingsmoment gecreëerd, zodat de gevolgen van verkeersexpensief naar verkeersintensief gebruik voor parkeren, verkeer(sontsluiting), verkeersveiligheid, de luchtkwaliteit en de Natura 2000 gebieden onder de loep kan worden genomen.

### **Geur**

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen met geurcontouren gelegen. Hierdoor hoeft in het plangebied geen rekening te worden gehouden met geurgevoelige functies en geurgevoelige bedrijfsactiviteiten. Andersom zullen de geurgevoelige functies op de bedrijventerreinen de bedrijfsvoering van de veehouderijen niet beperken.

### **Bedrijven en milieuzonering**

Door middel van milieuzonering vindt er een ruimtelijke scheiding plaats tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.



### *Richtafstandenlijsten*

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie.

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. Hierbij is de afstand tussen de grens van de bedrijvenbestemming en de grens van het bouwvlak van een woning bepalend. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

### *Omgevingstypen*

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk of agrarisch gebied is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

### *Zonering*

Om ervoor te zorgen dat de woningen in de omgeving van de bedrijventerreinen niet gehinderd worden door de bedrijven wordt uitgegaan van inwaarts zonereren. Hierbij is de maximaal toegestane milieucategorie afhankelijk van de afstand tot de woningen in de omgeving.

In de uitgave bedrijven en milieuzonering is bepaald welke afstand een bedrijf met een bepaalde milieucategorie dient aan te houden tot woningen. In onderstaande tabel zijn deze afstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

#### *Bestaande rechten*

Naast het inwaarts zoneren (bescherming van gevoelige functies) wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande rechten van bedrijven. De bedrijvenlijsten die bij de geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen zijn niet 1 op 1 te vertalen naar een milieucategorie conform Bedrijven en milieuzonering 2009 (SBI-1993 en SBI-2008). Voor bedrijven, die in de geldende bedrijvenlijsten milieucategorie 3 of hoger hebben en die in de omgeving van gevoelige bestemmingen zijn gelegen is nader onderzoek gedaan. Voor deze bedrijven is op basis van de milieuvergunning bepaald welke milieucategorie ze hebben conform Bedrijven en milieuzonering.

Wanneer een bedrijf vervolgens te dicht bij een gevoelige bestemming is gelegen wordt dit bedrijf aangeduid door middel van een specifieke functieaanduiding. Dit betekent dat wanneer deze bedrijven verdwijnen er alleen een soortgelijk bedrijf terug mag komen dan wel een bedrijf met een passende milieucategorie.

Wanneer aangetoond wordt dat een bedrijf in een hogere milieucategorie qua aard en invloed van de milieubelasting gelijk te stellen is aan de naast lagere milieucategorie kan dit bedrijf op deze locatie worden toegelaten. Er kan dan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken worden van de milieucategorisering.

Voor bedrijven die in de geldende bestemmingsplannen vallen onder milieucategorie 1 en 2 is er vanuit gegaan dat zij ook conform bedrijven en milieuzonering 2009 onder de lage milieucategorieën vallen, voor deze bedrijven is geen nader onderzoek gedaan, zij zijn direct positief bestemd.

#### *Business & Science Park Wageningen, deelgebied Agro Businesspark*

Ten noorden van het Business & Science Park Wageningen, deelgebied Agro Businesspark ligt een woonwijk. Deze woonwijk wordt aangemerkt als rustige woonwijk. Dit betekent dat de richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk aangehouden moeten worden.



Op het Agro Businesspark worden bedrijven toegestaan in milieucategorie 1 en 2, aan te houden indicatieve afstand 10 respectievelijk 30 meter. Er is voor het Agro Businesspark een aparte Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. De aanwezige bedrijven vallen onder SBI-code 72: Computerservice- en informatietechnologie en SBI-code 73: Speur- en ontwikkelingswerk. Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een indicatie aan te houden afstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde woningen, ten noorden van het Agro Businesspark, liggen op ongeveer 10 meter van de rand van het Agro Businesspark. De afstand van de bestemmingsgrens van de woningen (in verband met een mogelijke uitbreiding van de woning) tot de bouwvlakken van de bedrijven is 30 meter. De afstand tot het bestemmingsvlak bedrijven is kleiner dan 30 meter. De bouwgrens is daarom iets verlegd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, verder van de woningen af, zodat aan de afstand van 30 meter wordt voldaan. De bestaande bedrijfsbebouwing ligt binnen het 'nieuwe bouwvlak'. Tussen de woningen en de bedrijfsgebouwen ligt een groenzone en de zone ten zuiden van de groenzone wordt gebruikt voor parkeren. De bedrijven kunnen hun bedrijfsgebouwen niet in deze zone uitbreiden want hier is geen bouwvlak opgenomen. Het betreft richtafstanden en geen normen. Aangezien er sprake is van een bestaande situatie behoeven deze afstanden minder strikt te worden toegepast. De toegestane milieucategorie blijft derhalve gelijk aan het vigerende bestemmingsplan.

#### *Marijkeweg e.o.*

Binnen het plangebied van de Marijkeweg e.o. bevindt zich in het zuidwestelijk deel studentenhuisvesting. Dit deel van het plangebied is aan te merken als rustige woonwijk en vormt de overgang naar het buitengebied. Voor dit deel van het plangebied moeten de richtafstanden voor een rustige woonwijk aangehouden worden.

Het overige deel van het plangebied is aan te merken als gemengd gebied, waar veel verschillende bestemmingen voorkomen. De bestemmingen op dit bedrijventerrein zijn Gemengd - 1 t/m 3, Maatschappelijk, Wonen en Wonen -1 (Studentenhuisvesting). Binnen de diverse bestemmingen Gemengd zijn bedrijven met milieucategorie 1 en 2 toegestaan en kantoren, daarnaast komen maatschappelijke voorzieningen en wonen soms voor. Deze bestemmingen gaan goed samen met gevoelige bestemmingen. Binnen de bestemming Gemengd - 2 is ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne' een brandweerkazerne mogelijk. Een brandweerkazerne is milieucategorie 3.1. Dit betekent een aan te houden afstand van 50 meter (uitgaande van een rustige woonwijk). Tussen brandweerkazerne en de dichtstbijzijnde woningen (de studentenwoningen en de woningen aan de Lawickse Allee) wordt voldaan aan deze afstand.

### *Nude 1980 en Nudepark*

Aan de Nude liggen diverse woningen die direct grenzen aan bedrijven. Ten oosten van het plangebied liggen op korte afstand diverse woningen aan de Costerweg (o.a. Costerweg 2 t/m 26). Het gebied langs de Nude en de Costerweg kan aangemerkt worden als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden voor gemengd gebied aangehouden kunnen worden.

Op het Nude worden bedrijven toegestaan in milieucategorie 1 (aan te houden afstand 0 meter) en milieucategorie 2 (aan te houden afstand 10 meter).

De noordzijde van Nudepark is aan te merken als gemengd gebied. De noordzijde is gelegen aan de Lawickse Allee en het Nude. Aan deze wegen zijn ook diverse woningen gelegen. Aan de zuidzijde, aan de Grebbedijk 12, ligt 1 woning. Deze woning ligt in het buitengebied en valt onder het omgevingstype rustige woonwijk. Op Nudepark zijn bedrijven toegestaan tot maximaal 3.2, afhankelijk van de afstand ten opzichte van de bestaande woningen. De milieucategorisering is opgenomen op de verbeelding.

Eén bedrijf (Wijnveen Aluminiumbouw, Nudepark 179, milieucategorie 3.2) ligt, op basis van, inwaartse zonering te dicht bij een woning en wordt op de verbeelding aangeduid door middel van een specifieke functieaanduiding. Dit betekent dat wanneer dit bedrijf verdwijnt er alleen een soortgelijk bedrijf terug mag komen dan wel een bedrijf met een passende milieucategorie.

Wijnveen Aluminium- bouw	Aluminium- bouw	Nudepark 179	cat. 3.2	
-----------------------------	--------------------	--------------	----------	--

In Nudepark is ook een bestemming Maatschappelijk opgenomen teneinde de in 1978 vergunde Schietsportvereniging (Nudepark 173) een passende bestemming te geven. Op deze locatie is uitsluitend een schietsportvereniging toegestaan.

Op basis van bedrijven en milieuzonering is een schietsportvereniging milieucategorie 4.1. Dit betekent dat er een afstand aan gehouden moet worden t.o.v. van gevoelige bestemming van 100 meter (gebiedstype gemengd gebied). Binnen deze afstand is een woning aan Nude 63 gelegen, een gevoelige bestemming. Aangezien het een bestaande situatie betreft, vindt er hier geen zonering plaats.

### **Externe veiligheid**

Om het risiconiveau in relatie tot de omgeving aan te geven, wordt binnen het externe veiligheidsbeleid onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden, als gevolg van een mogelijk ongeluk met een bepaalde activiteit, op een bepaalde plaats voor een persoon die continu en onbeschermd daar aanwezig is, uitgedrukt in overlijdenskans per jaar.

Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar ( $10^6$ /jaar) als onacceptabel wordt geacht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als woningen, scholen en ziekenhuizen worden aan deze harde norm getoetst. Indien een plan niet aan de norm kan voldoen, kan dit plan geen doorgang vinden.

Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ramp met een bepaald aantal dodelijke slachtoffers in de omgeving van een risicovol beschouwde activiteit. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat wordt aangegeven door middel van een contour rondom een risicovol beschouwde activiteit, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. De oriënterende waarden bij het groepsrisico zijn als volgt:

- Bij inrichtingen:  $10^{-5}$  voor 10 slachtoffers,  $10^{-7}$  voor 100 slachtoffers en  $10^{-9}$  voor 1.000 slachtoffers.
- Bij transport (weg, rail, water en buisleiding):  $10^{-4}$  voor 10 slachtoffers,  $10^{-6}$  voor 100 slachtoffers en  $10^{-8}$  voor 1.000 slachtoffers.

De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegde gezag gemotiveerd worden.

In onderstaande alinea's worden relevante risicobronnen binnen het plangebied nader toegelicht. Het aantal bewoners dat zich in de huidige situatie binnen de effectafstanden van de bronnen bevinden is niet bekend. Het is echter mogelijk dat bij het voordoen van het maatgevend scenario voornoemde oriënterende waarden worden overschreden, waardoor het groepsrisico in principe moet worden verantwoord. Het maatgevend scenario betreft een incident met de grootst mogelijke effecten.

Voorliggend plan betreft een beheersgericht plan, waarbij geen nieuwe gevoelige bestemmingen nabij risicobronnen zijn voorzien. Met betrekking tot bestaande overschrijdingen van de oriënterende waarden is het raadzaam de zelfredzaamheid van omwonenden te vergroten door middel van een actief risicocommunicatiebeleid, waarbij risico's en handelwijze bij een calamiteit aan omwonenden worden toegelicht. Bij nieuwe ontwikkelingen acht de organisatie Hulpverlening Midden Gelderland het met name onwenselijk dat objecten, waarin grotere groepen (minder zelfredzame) personen aanwezig zijn, in de omgeving van risicobronnen worden toegestaan. Bovendien stelt de organisatie dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen nabij risicobronnen, een goede bereikbaarheid van bronnen voor hulpverleningsdiensten en de aanwezigheid van voldoende vluchtwegen vanaf de bron.

### *Woningen Nude 1 en 3 en Grebbedijk 4 en 6 (Kwetsbare objecten)*

Binnen het plangebied liggen woningen waarop het aspect Externe veiligheid mogelijk van invloed kan zijn. Bij de verschillende subparagrafen: wegverkeer, leidingen en inrichtingen wordt de mogelijke invloed op de woningen beschreven.

#### *Wegverkeer*

Een route gevaarlijke stoffen grenst aan het plangebied en doorkruist deels het plangebied. Het worstcase scenario voor de weg is een BLEVE van een LPG tankwagen en het reële scenario is een plasbrand als gevolg van een ongeval van een tankwagen gevuld met benzine. Mede vanwege de beperkte beschikbaarheid van voldoende bluswater langs de route gevaarlijke stoffen is een dreigende BLEVE niet of nauwelijks te bestrijden door de brandweer. Een plasbrand scenario zal redelijk tot goed bestrijdbaar zijn.

In het advies van de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden<sup>5</sup> naar aanleiding van het conceptbestemmingsplan wordt aangegeven dat zij geen advies uitbrengt over eventuele maatregelen, omdat er geen mogelijkheden zijn om planologische of bouwkundige maatregelen te treffen om de veiligheidssituatie te optimaliseren. Er is immers sprake van een conserverend bestemmingsplan.

Er liggen woningen aan de Grebbedijk, de Nude en de Havenafweg. Deze wegen maken, ter plaatse van de woningen, geen onderdeel uit van de route gevaarlijke stoffen. Deze route loopt over de Grebbedijk tot aan de inrit van het bedrijf Argos. De risicostoffen die over deze wegen getransporteerd worden zijn LF1, LF2 en GF3. De respectievelijke invloedsgebieden zijn 58, 58 en 325 meter.

#### *Leidingen*

In het deelgebied Nude 1980 is een bovengrondse hoogspanningsleiding aanwezig, die op de verbeelding is aangeduid. Het transport van elektriciteit middels hoogspanningsleidingen vormt op zich geen veiligheidsrisico.

Er staat restspanning op de hoogspanningskabels bij kabelbreuk. Dit leidt echter niet tot een grotere PR  $10^{-6}$ -contour of GR-contour bij Argos, zoals hieronder bij "Inrichtingen" beschreven<sup>6</sup>.

De aanwezigheid van deze leidingen beperkt echter wel de (directe) inzet van de brandweer. Geadviseerd wordt binnen een afstand van 36 meter vanaf het hart van de hoogspanningsleiding niet te blussen met hoge- of lagedruk waterstralen of schuim. Deze zakelijk rechtstreek van 36 meter is op de verbeelding aangeduid.

Op ruim 1.500 meter afstand ligt een hogedruk aardgastransportleiding (leidingbeheerder Gasunie). De karakteristieken van de leiding zijn een diameter van 6 inch, maximale werkdruk 40 bar. Het invloedsgebied bedraagt 70 meter. Er is geen overlap met het plangebied.

---

<sup>5</sup> Brief van 28 februari 2013 met kenmerk 130228-0022

<sup>6</sup> Dit verklaart de Omgevingsdienst Regio Nijmegen.

### *Inrichtingen*

Binnen de bedrijventerreinen zijn geen risicovolle bedrijven gevestigd. Wel heeft het bedrijf Leerdammer Company (Nudepark 101) volgens de risicokaart een ammoniakkoelinstallatie. Omdat de koelinstallatie in pandig is opgesteld ligt het blijkens de reactie van de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden<sup>7</sup> in de verwachting dat de effectafstanden de terreingrens van de inrichting niet overschrijden. Een ammoniaklekkage zal volgens deze reactie zeer waarschijnlijk goed bestrijdbaar zijn. Omdat het bedrijventerreinen betreft, zullen de aanwezige mensen, mits tijdig gewaarschuwd, in staat zijn zichzelf in veiligheid te brengen.

In het advies van de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden<sup>8</sup> naar aanleiding van het conceptbestemmingsplan wordt aangegeven dat zij geen advies uitbrengt over eventuele maatregelen, omdat er geen mogelijkheden zijn om planologische of bouwkundige maatregelen te treffen om de veiligheidssituatie te optimaliseren. Er is immers sprake van een conserverend bestemmingsplan.

Ten zuiden van het plangebied, in de haven, is een BRZO-inrichting aanwezig, met daar weer ten zuiden van de uiterwaarden van de Rijn. Voor deze laatste geldt een plasbrandaandachtsgebied, welke een overlap kent met het plangebied. De BRZO-inrichting kent met de 10<sup>-6</sup> plaatsgebonden risicocontour een geringe overlap met plangebied. Het betreft Argos Storage en North Sea Storage Merger (voormalig Van der Sluijs), een brandstofopslag. Uit de daarvoor uitgevoerde QRA blijkt de overlap met het plangebied, evenwel is dit uitsluitend het talud van de dijk is en dat er dus geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten hierbinnen mogelijk zijn. De woningen aan Grebbedijk 4 en 6 en Nude 1 en 3 liggen op voldoende afstand (> 400 meter van Argos).

De 10<sup>-6</sup>/jr plaatsgebonden risicocontour ligt vrijwel geheel over terrein van het bedrijf. Het invloedsgebied van het groepsrisico is minder dan 100 meter voor brandbare vloeistoffen.

Er is daarom ook geen regeling hiervoor opgenomen in het bestemmingsplan. Onderstaande afbeelding toont de risicocontouren (de rode lijn is de PR 10<sup>-6</sup>-contour).

---

<sup>7</sup> Brief van 28 februari 2013 met kenmerk 130228-0022

<sup>8</sup> Brief van 28 februari 2013 met kenmerk 130228-0022



Figuur 0.1 Plaatsgebonden risicocontouren Depot Wageningen (weergegeven als een  $10^{-3}$ -,  $10^{-4}$ -,  $10^{-5}$ -,  $10^{-6}$ -,  $10^{-7}$ - en  $10^{-8}$ -contour).

De schepen die geladen zijn met de brandstoffen bestemd voor de overslag bij Argos, komen niet in de haven. Deze schepen zijn te lang om in de haven te keren. Dat betekent dat er in de haven geen schepen met gevaarlijke stoffen varen of keren. De afstand tot de oeverlijn van de Rijn bedraagt meer dan 500 meter. Uit het Basisnet Water blijkt dat de Rijn een zwarte vaarweg is. De  $10^{-6}$ /jr PR contour ligt op de oeverlijn. Het plasbrandaandachtsgebied bedraagt 25 meter van de oeverlijn, de vaarweg heeft geen veiligheidszone. Er is geen overlap met het plangebied.

#### *Mogelijkheden zelfredzaamheid*

Omdat er sprake is van een bedrijventerrein zullen de aanwezige mensen, mits tijdig gewaarschuwd, in staat zijn zichzelf in veiligheid te brengen.

### 3.4 Waterparagraaf

#### Beleid en normstelling

##### *De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)*

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofdoel van de richtlijn is daarop gebaseerd.

De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; verbetering van emissies; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

#### *Vierde nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)*

De vierde nota waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

#### *Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)*

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water.

Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

#### *Waterplan provincie Gelderland*

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid Waterbeheer 21e eeuw (WB21). Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe Waterwet (22 dec. 2009).



### *Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem*

In het Waterbeheersplan 2010 - 2015 heeft Waterschap Vallei & Eem zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. Het plan bepaalt in grote lijnen de agenda van Waterschap Vallei & Eem voor de komende zes jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

### *Waterplan Wageningen*

Op 19 december 2005 heeft de gemeenteraad het "Waterplan Wageningen" vastgesteld. Wageningen is de "City of Life Sciences" en wil zich verder ontwikkelen tot een duurzame en complete stad. Verder wil Wageningen verantwoord met water omgaan. Dat betekent ruimte bieden voor waterberging en zorgen voor schoon en beleefbaar water in de stad. Voor het gehele grondgebied van Wageningen zijn daarvoor een viertal streefbeelden bepaald. Deze streefbeelden zijn "levendig en schoon", "Hoog en droog", "plezierig en bereikbaar" en "ruim en Robuust". Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan een van deze streefbeelden en de daarbij behorende omschrijving, getoetst.

Verder sluit het plan aan bij het waterplan van de provincie en het waterbeheerplan van Waterschap Vallei & Eem.

### *Watertoets*

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21 eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

### **Huidige Situatie in het plangebied Nude.**

- **Hemelwater**  
Gebied is niet afgekoppeld.
- **Oppervlaktewater**  
Zeer beperkt (noordzijde) oppervlaktewater aanwezig.
- **Grondwater**  
Grondwater geeft, voor zover bekend, geen probleem.
- **Riolering**  
In het gebied ligt een gemengd stelsel.

- **Bluswater**  
Primair drinkwaterleidingstelsel.

#### **Nieuwe/Toekomstige situatie in het plangebied Nude.**

- **Hemelwater**  
Afkoppelen op eigen terrein of aanleg regenwaterriool (afkoppelbeslisboom).
- **Oppervlaktewater**  
Geen toename gepland. Bestemming groen mogelijk hiervoor gebruiken.
- **Grondwater**  
Conserverend plan, dus geen wijziging.
- **Riolering**  
Mogelijk aanleg regenwaterriool. Geen effect op bestemming.
- **Bluswater**  
Conserverend plan, dus geen wijziging.

#### **Huidige Situatie in het plangebied Nudepark.**

- **Hemelwater**  
Hemelwater afvoer via HWA stelsel.
- **Oppervlaktewater**  
Zeer beperkt (zuidzijde) oppervlaktewater aanwezig.
- **Grondwater**  
Grondwater geeft, voor zover bekend, geen probleem.
- **Riolering**  
In het gebied ligt een gescheiden stelsel.
- **Bluswater**  
Primair drinkwaterleidingstelsel.

#### **Nieuwe/Toekomstige situatie in het plangebied Nudepark.**

- **Hemelwater**  
Conserverend plan, dus geen wijziging.
- **Oppervlaktewater**  
Conserverend plan, dus geen wijziging.
- **Grondwater**  
Conserverend plan, dus geen wijziging.
- **Riolering**  
Mogelijk aanleg regenwaterriool. Geen effect op bestemming.
- **Bluswater**  
Conserverend plan, dus geen wijziging.

#### **Huidige Situatie in het plangebied Marijkeweg.**

- **Hemelwater**  
Gebied is niet afgekoppeld.

- **Oppervlaktewater**  
Zeer beperkt oppervlaktewater aanwezig.
- **Grondwater**  
Grondwater geeft, voor zover bekend, geen probleem. Stoppen van onttrekking grondwater door WUR kan mogelijk meer overlast van grondwater geven.
- **Riolering**  
In het gebied ligt een gemengd stelsel.
- **Bluswater**  
Primair drinkwaterleidingstelsel.

#### **Nieuwe/Toekomstige situatie in het plangebied Marijkeweg.**

- **Hemelwater**  
Afkoppelen op eigen terrein of op beperkt aanwezige regenwaterriool.
- **Oppervlaktewater**  
Conserverend plan, dus geen wijziging.
- **Grondwater**  
Monitoren grondwaterpeil.
- **Riolering**  
Conserverend plan, dus geen wijziging.
- **Bluswater**  
Conserverend plan, dus geen wijziging.

#### **Huidige Situatie in het plangebied Business & Science Park Wageningen, deelgebied Agro Business Park.**

- **Hemelwater**  
Hemelwater afvoer via HWA stelsel.
- **Oppervlaktewater**  
Beperkt (oostzijde) oppervlaktewater aanwezig.
- **Grondwater**  
Grondwater geeft, voor zover bekend, geen probleem.
- **Riolering**  
In het gebied ligt een gescheiden stelsel.
- **Bluswater**  
Primair drinkwaterleidingstelsel. Secundair oppervlaktewater.

#### **Nieuwe/Toekomstige situatie in het Business & Science Park Wageningen, deelgebied plangebied Agro Business Park.**

- **Hemelwater**  
Conserverend plan, dus geen wijziging.
- **Oppervlaktewater**  
Conserverend plan, dus geen wijziging.
- **Grondwater**  
Conserverend plan, dus geen wijziging.

- **Riolering**  
Conserverend plan, dus geen wijziging.
- **Bluswater**  
Conserverend plan, dus geen wijziging.

### **Reactie Waterschap Vallei & Eem en conclusie**

In het kader van het vooroverleg is een reactie ontvangen van het Waterschap Vallei en Veluwe. Het Waterschap is akkoord met het bestemmingsplan. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **3.5 Ecologie**

### **Inleiding**

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Provinciale Ruimtelijke Verordening is vastgelegd.

### *Provinciaal beleid*

De provinciale groenstructuur bestaande uit Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is ruimtelijk vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingszones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS.

De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. In het plangebied liggen geen gebieden die tot de EHS behoren en waarvoor een specifieke gebiedsbescherming in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrictlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Het plangebied is conserverend van aard en kent geen (ruimtelijke) ontwikkelingen, die een nader onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk maken.

### *Natuurbeschermingswet*

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrictlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Hiervoor is een voortoets uitgevoerd. Deze is in de bijlage toegevoegd. Een beknopte samenvatting en de conclusie van de voortoets volgen hieronder.

### *Samenvatting voortoets*

In de voortoets is verkend of door de ontwikkelingen waarin het plan voorziet mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied.

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 zijn in Nederland gebieden aangewezen als Natura 2000-gebied (voorheen ook wel Vogelrichtlijngebied of Habitatrichtlijngebied genoemd). Voor elk gebied geldt een afzonderlijk aanwijzingsbesluit waarin het gebied wordt begrensd en waarin de instandhoudingsdoelstellingen zijn vastgelegd. In de directe omgeving van het plangebied ligt één Natura 2000-gebied, "Uiterwaarden Neder-Rijn". In de verdere omgeving liggen nog enkele andere wettelijk beschermde natuurgebieden, zie onderstaande tabel.

Lijst van wettelijk beschermde natuurgebieden in de omgeving van het plangebied.

<b>Naam beschermd Natuurgebied</b>	<b>Kortste afstand tot Plangebied (km)</b>
Uiterwaarden Neder-Rijn	Aangrenzend
Veluwe	1,9
Binnenveld	4,0
Uiterwaarden Waal	5,7

In de effectenbeoordeling in de voortoets wordt het meest specifiek ingegaan op de effecten op het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Neder-Rijn. De begrenzing van aangewezen habitattypen en leefgebieden van aangewezen vogelsoorten grenzen namelijk vrijwel direct aan het plangebied. De beschermde natuurwaarden voor de andere genoemde Natura 2000-gebieden met min of meer vergelijkbare gevoeligheden liggen vele malen verder.

De belangrijkste relevante factoren die over grotere afstanden negatieve effecten op soorten en habitattypen kunnen veroorzaken zijn 1) stikstofdepositie en 2) geluidverstoring. In de Voortoets (bijlage) zijn ook de andere aspecten benoemd.

Ad 1) In het plangebied is geen zware industrie aanwezig waarvan bekend is dat deze in wezenlijke mate bijdraagt aan de stikstofdepositie (zoals bijvoorbeeld verbrandingsinstallaties). Ontwikkeling van dergelijke bedrijven wordt in het bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt.

Daarnaast levert verkeer een bijdrage aan de stikstofdepositie in Nederland. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die ervoor zorgen dat een nieuw bedrijf geen hogere index verkeer<sup>9</sup> heeft dan een bestaand bedrijf op de betreffende locatie.

<sup>9</sup> Het VNG handboek 'Bedrijventerreinen en Milieuzonering' hanteert kwalitatieve indices voor de verkeersaantrekkende werking van bedrijven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën en tussen goederenvervoer en personenvervoer.

De toename van verkeer in het plangebied wordt daarmee redelijkerwijs voorkomen. Op basis hiervan mag worden verondersteld dat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt die leiden tot een toename van de stikstofdepositie.

Ad 2) In de huidige situatie is de geluidsbelasting op een deel van de Uiterwaarden Neder-Rijn al hoger dan 40 dB als gevolg van bedrijvigheid in het havengebied. Deze situatie is te beschouwen als bestaand gebruik. In het plangebied zijn geen bedrijven met een vergelijkbare geluidscontour aanwezig (en ook geen nieuwe toegevoegd). Bovendien wordt het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Neder-Rijn voor een belangrijk deel afgeschermd door dijken. De Grebbedijk ten zuiden van het bedrijventerrein Nude is circa 4 meter hoog en heeft een afscherpende werking ten aanzien van geluid, licht en optische verstoring voor zover de ontwikkeling niet boven de kruin van de dijk uit komt.

In het gebied direct grenzend aan het Natura 2000-gebied (het gebied tussen de Nude en de Grebbedijk) is een transportbedrijf gevestigd. Op deze locatie zijn de milieurechten overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het bedrijf is in het bestemmingsplan zodanig bestemd dat hier uitsluitend een transportbedrijf met maximaal dezelfde milieubelasting mag vestigen, indien het transportbedrijf verdwijnt. Toename van geluid op deze locatie is daardoor redelijkerwijs uit te sluiten.

#### *Conclusie voortoets*

Vanuit het nieuwe bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Wageningen" worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot verslechtering van habitattypes in omliggende Natura 2000-gebieden of tot een significante verstoring van vogels of habitatsoorten in deze Natura 2000-gebieden. Derhalve hoeft geen passende beoordeling te worden uitgevoerd.

### **3.6 Archeologie en cultuurhistorie**

In hoofdstuk 2 is globaal de historische ontwikkeling van Wageningen als geheel beschreven. In deze paragraaf wordt dieper ingezoomd op het thema cultuurhistorie. Onder cultuurhistorie vallen de beleidsvelden monumentenzorg, archeologie en historische geografie. Wordt er gesproken over cultuurhistorische waarden dan heeft men het over één of een combinatie van die drie velden.

Hierna komen eerst de beleidsdocumenten op de verschillende niveaus die relevant zijn voor het thema cultuurhistorie (waaronder archeologie) en waar mogelijk specifiek ingezoomd op de situatie in onderhavig plangebied.

#### *Verdrag van Malta*

Met het huidige tempo waarin bodemingrepen plaatsvinden is er sprake van een vrijwel onbeheersbare erosie van het Nederlands bodemarchief.



Een verschuiving in de archeologische monumentenzorg van (nood-)opgravingen naar behoud, bescherming en tijdsgepaste inpassing van archeologische overblijfselen binnen nieuwbouwprojecten is daarom essentieel om te voorkomen dat de bodem van Nederland verandert in een cultuurhistorische woestijn. Dit is één van de belangrijkste uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valletta (Malta) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, dat Nederland in 1992 heeft ondertekend. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden, een wijziging van de Monumentenwet 1988, waarin de beginselen van Malta wettelijk zijn vastgelegd.

#### *MOMO: Modernisering Monumentenzorg*

MOMO vormt het vervolg op en de vervanging van het beleid zoals opgenomen in de rijksnota Belvedere. In de beleidsbrief MOMO uit 2009 worden drie pijlers geïntroduceerd, die een basis geven aan een nieuwe, gemoderniseerde monumentenzorg. Een modern monumentenbeleid moet ervoor zorgen dat de kwaliteit, identiteit en herkenbaarheid van onze leefomgeving gewaarborgd is, en verder wordt uitgebouwd.

#### **Pijler 1**

Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening. Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Eén van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Om meer vorm en inhoud te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening zullen gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moeten gaan houden met cultuurhistorische waarden.

Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan moeten verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Dat is wat in deze paragraaf van het bestemmingsplan geschiedt.

#### **Pijler 2**

Krachtiger en eenvoudiger regelgeving. In het nieuwe stelsel is het voornemen om burgers en maatschappelijke organisaties meer te betrekken bij de monumentenzorg bijvoorbeeld bij het waarderen en selecteren van nieuwe monumenten.

Naast de burger krijgt ook de monumenteneigenaar meer ruimte. Dit betekent dat er minder, kortere en eenvoudiger procedures komen. Meer energie zal gaan naar wat echt een meerwaarde kan leveren: transformaties van panden, complexen en landschappen, naoorlogse woonwijken, herbestemming.

### Pijler 3

Bevorderen van herbestemmingen. De leefomgeving transformeert voortdurend. Met het veranderen van de maatschappij veranderen ook leefstijlen en ruimtegebruik. Daarmee ontwikkelt zich dus ook de manier waarop de historische omgeving gebruikt wordt. Dit heeft gevolgen voor gebouwen, complexen, terreinen en landschappen, die hun functie en daarmee hun gebruik kunnen verliezen. Wanneer vervolgens het verval toeslaat, kunnen belangrijke cultuurhistorische waarden verloren gaan. Historische gebouwen, complexen of terreinen horen ook vandaag de dag betekenis te hebben. Functieveranderingen moeten rekening houden met de cultuurhistorische waarden; Daarnaast moet er sprake zijn van passend gebruik om een historisch complex in stand te kunnen houden - ook als daarvoor bepaalde ingrepen in de bestaande situatie nodig zijn.

#### *Nota Belvoir 3, 2009 – 2012*

De provincie Gelderland heeft het beleid uit de Nota Belvédère opgepakt en verder uitgewerkt in de Nota Belvoir. Deze nota gaat ook uit van de keuze voor behoud door ontwikkeling en laat zien dat de provincie een actief cultuurhistorisch beleid voorstaat, dat ook duidelijk uitvoeringsgericht is. In de tweede Nota Belvoir 2005-2008 wordt een regionale aanpak bepleit. De provincie heeft hiertoe Gelderland opgedeeld in (cultureel erfgoed) regio's waarbinnen eenzelfde groep karakteristieken aanwezig is. De gemeente Wageningen maakt in deze indeling deel uit van de regio Gelderse Vallei. Deze regio kenmerkt zich door een historische inrichting die samenhangt met vroegere agrarische, militaire en waterstaatkundige activiteiten. De provincie zet in op het behoud en herkenbaar maken van deze kenmerken. De derde Nota Belvoir 2009-2012 betreft een actualisatie het cultuurhistorisch beleidsprogramma en wijkt af van de voorgaande Nota's Belvoir. De aandacht ligt bij uitvoering. Als centrale doelstelling is opgenomen: het realiseren van betekenisvolle plekken en daarmee een duurzame leefomgeving.

Met betekenisvolle plekken wordt bedoeld wenselijke, zich onderscheidende-, sociaal- en economisch succesvolle plaatsen. Ook in de derde Nota is de gebiedsgerichte indeling aangehouden. Voor de Gelderse Vallei is een streefbeeld 2016 opgesteld, welke luidt als volgt:

*De kenmerkende historische inrichting die samenhangt met vroegere agrarische, militaire en waterstaatkundige activiteiten zijn behouden gebleven. Het gebied kent weinig grote kernen en het buitengebied wordt nog altijd gekenmerkt door een hoge dichtheid aan gebouwen met niet-agrarisch gebruik. De Grift / Valleikanaal met huidige en restanten oude loop, oude dijken en kaden is zichtbaar.*

*Waarbij het gebied met kwel uit Heuvelrug en Veluwe, weteringen en sloten, patroon van rechte "stegen", kleine lange percelen, contrast niet-bebouwd met omringende bebouwd gebied, ontsloten en beleefbaar is. De zandrug met De Kraats met oude landroute met erlangs een kasteelplaats en historische boerderijen zijn weer herkenbaar geworden.*

*Prachtige voorbeelden van veenontginningen zoals Nijkerkerveen en Ederveen: dichte bebouwing, typerende verkaveling, ontwatering en ontsluiting zijn behouden gebleven. De polder Arkemheen met zijn extreme openheid, dijken, watergangen (kreken, grachten, beken, sloten), waterstaatswerken (gemaal, sluizen), onregelmatige en regelmatige perceleringen, oud grasland, kreekruggen en terpen is herkenbaar. De Grebbelinie is beleefbaar en toeristisch-recreatief ontsloten.*

*Vanuit een inzichtelijk verleden en programmaplan 'cultuur en erfgoed 2013-2016'*  
Voor de archeologie heeft de provincie Gelderland de nota Vanuit een inzichtelijk verleden opgesteld. Een aantal actiepunten voor de komende jaren staat hierin verwoord:

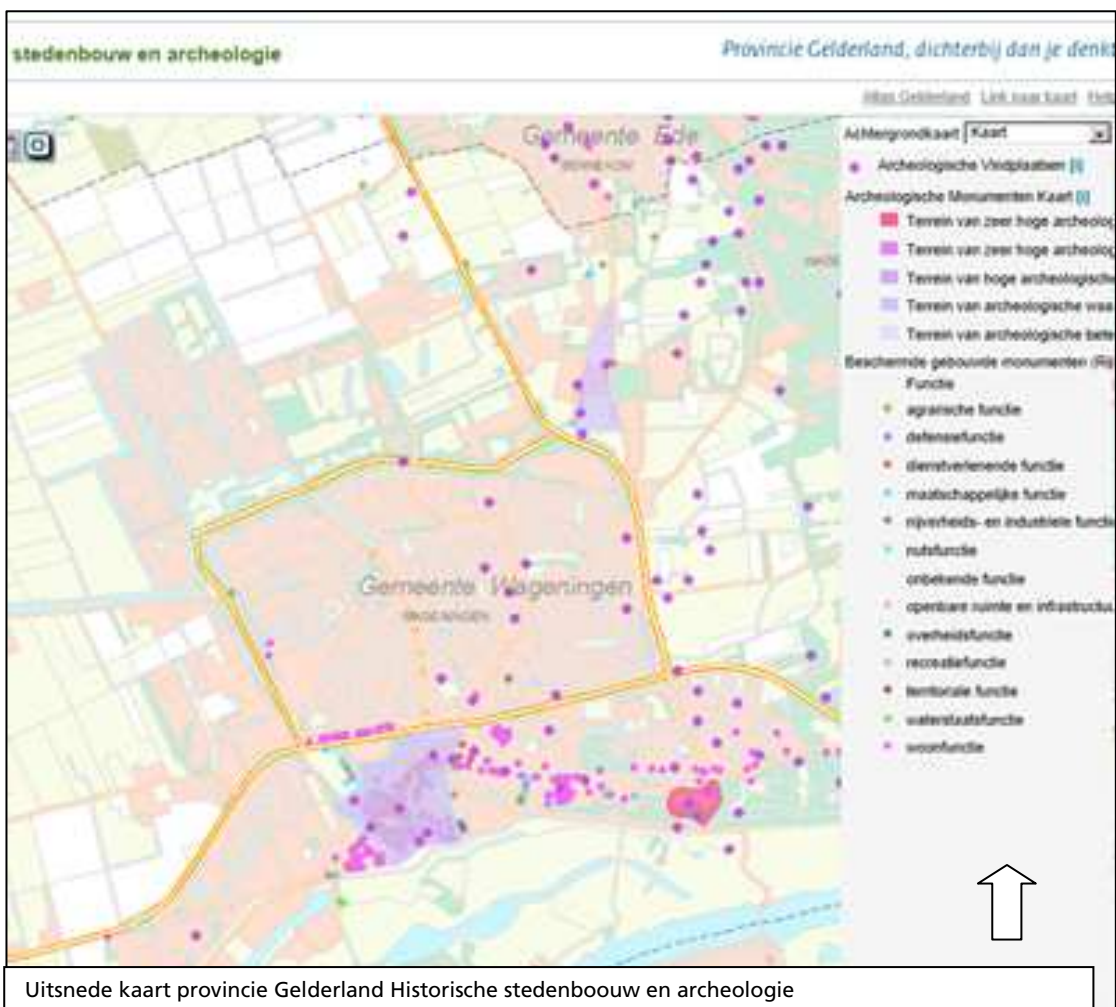
- het verbeteren van de zichtbaarheid van de archeologische waarden;
- integreren van archeologische belangen bij ruimtelijke plannen;
- het benutten en versterken van de economische waarde van archeologie;
- duurzame instandhouding van archeologie;
- het versterken en vergroten van het draagvlak voor archeologie.

De provincie heeft voor de periode 2013-2016 een 'programmaplan cultuur en erfgoed' opgesteld, hierin worden de (minder) te besteden middelen zo efficiënt mogelijk inzet.

Hierna is een uitsnede opgenomen van de kaart van de provincie met historische stedenbouw, archeologische vindplaatsen en andere waardevolle elementen. Hierop is te zien dat in het gebied Nude een archeologische vindplaats ligt. De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie omvat ook informatie over het aspect landschapswaardering (kaart niet opgenomen). Omdat het plangebied op de betreffende kaart binnen het bestaand stedelijk gebied gelegen is, is voor het plangebied geen informatie opgenomen.

#### *Gemeentelijk archeologiebeleid*

In lijn met de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Wageningen de reikwijdte van het eigen beleid en het bijbehorende instrumentarium vastgelegd. Via de Beleidsnotitie Archeologische Monumentenzorg Gemeente Wageningen (Hessing 2004) is daar een globale invulling aan gegeven. In deze beleidsnota is uiteengezet wat de beleidsdoelstellingen op het gebied van archeologie zijn en hoe de gemeente denkt deze te gaan uitvoeren. Onderdeel van de notitie is een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Deze archeologische verwachtingskaart is in 2008 geactualiseerd en als uitgangspunt in dit bestemmingsplan opgenomen (Van den Berghe 2008). In 2011 is de Erfgoedverordening 2010 Wageningen vastgesteld. Hierin is onder meer vastgesteld wanneer er al dan niet verstoring mag plaatsvinden in gebieden met een bepaalde archeologische (verwachtings)waarde.



Op de archeologische verwachtingskaart wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende voor het bestemmingsplan relevante categorieën:

- gebieden met een hoge, middelmatige en lage archeologische verwachting;
- geregistreerde archeologische vindplaatsen.

Met betrekking tot het plangebied is er sprake van de volgende situatie:

- Het bedrijventerrein Nude en Nudepark liggen in het gebied met een middelmatige verwachtingswaarde, het noordoostelijk deel heeft een hoge verwachtingswaarde;
- Het deel bedrijven Marijkeweg e.o. is gelegen in het deel met een hoge archeologische verwachtingswaarde;
- Het deel Agro Businesspark is gelegen in het gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. In het westelijk deel van dit deelgebied is een zone gelegen in de invloedssfeer van 2 locaties waar archeologisch onderzoek is gedaan met vondsten (een losse vondst en een restant van een nederzetting).

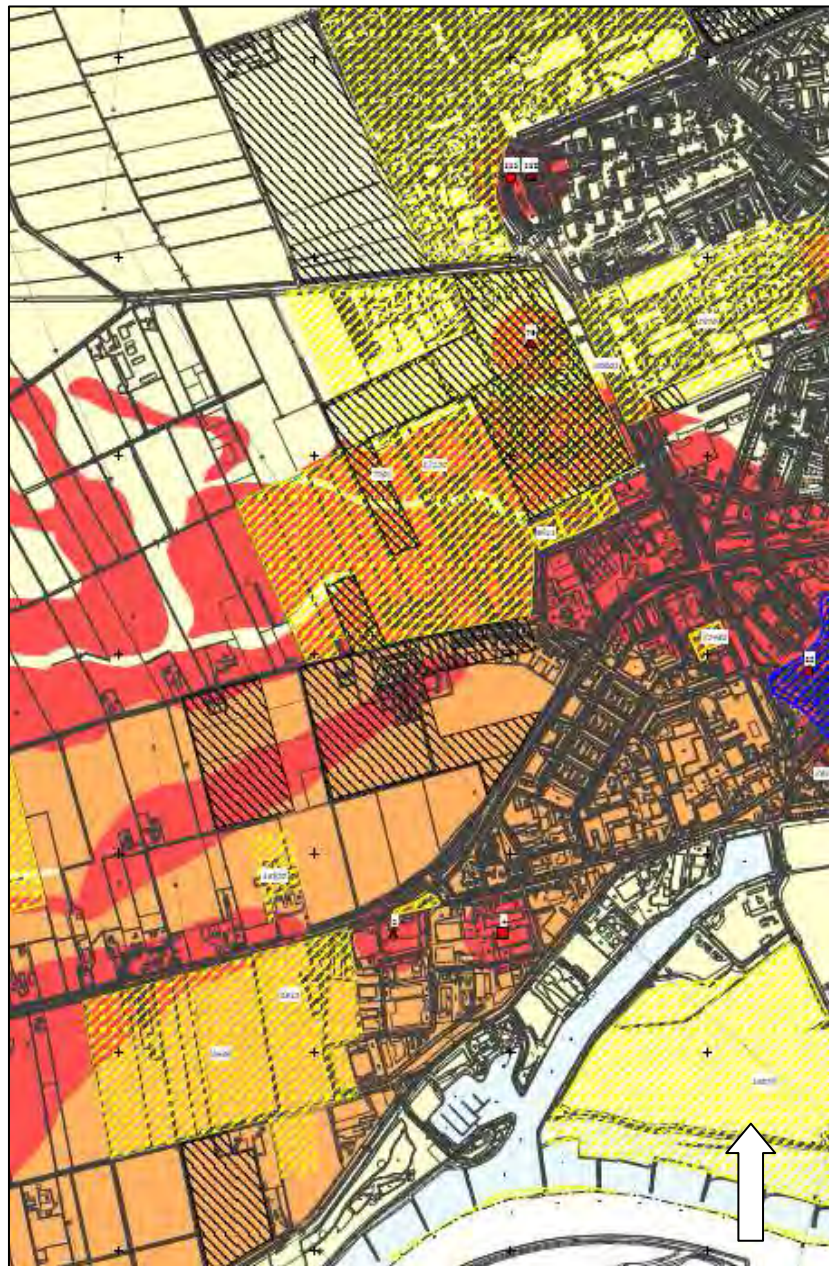
In gebieden met een middelmatige en hoge archeologische verwachtingswaarde, waarin ook de meeste geregistreerde archeologische vindplaatsen gelegen zijn, geldt op grond van gemeentelijk archeologiebeleid een archeologische onderzoekspllicht wanneer de aanleg- en bouwactiviteiten enige omvang of diepte bereiken. Het is in principe verboden om een archeologisch monument of gebied met archeologische verwachtingswaarde (zoals op de kaart aangegeven) te verstoren. Hiervoor gelden de volgende uitzonderingen:

- in een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde het te verstoren gebied kleiner is dan 10.000 m<sup>2</sup>, of;
- in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde het te verstoren gebied kleiner is dan 1.000 m<sup>2</sup>, of;
- in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m<sup>2</sup>;
- wanneer op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden.

Voor archeologische monumenten geldt ongeacht de omvang van de ingreep geen vrijstelling.

In de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 t/m 4 is bepaald dat voor alle ruimtelijke ingrepen in gebieden met een lage, (middel)hoge archeologische (verwachtings)waarde in de bebouwde kom van Wageningen, groter dan 10.000 m<sup>2</sup>, 1.000 m<sup>2</sup> respectievelijk 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm, over een door de gemeente af te geven omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken moet worden beschikt.





Kaart archeologische verwachtingswaarden gemeente Waenindaen



Op deze wijze worden gronden met archeologische waarde, of waarvan wordt aangenomen dat hier archeologische resten te vinden zijn, afdoende beschermd. De Erfgoedverordening 2010 Wageningen ligt hieraan ten grondslag als onderbouwing.

Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau volgens de geldende landelijke kwaliteitsnormen. De gemeente kan ten behoeve van uitvoering van archeologisch onderzoek aanvullende richtlijnen opstellen. De uitkomst van archeologisch onderzoek is mede bepalend voor het uiteindelijk te nemen besluit om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken wel of niet, of onder voorwaarden te verlenen. De kosten van het archeologisch onderzoek zijn voor rekening van de aanvrager van de vergunning, zoals gesteld in het Verdrag van Malta.

#### *Gemeentelijke cultuurhistorische verkenning*

De gemeente Wageningen heeft in 1993 een cultuurhistorische verkenning laten opstellen door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, die nog steeds actueel is. Deze verkenning dient ter ondersteuning van een samenhangende belangenafweging op gemeentelijk en provinciaal niveau, maar eveneens ter stimulering van ontwikkelingsscenario's op basis van de cultuurhistorische identiteit. Er worden gebieden met kansen, risico's en gebieden met mengvormen van kansen en risico's aangemerkt. De afbeelding geeft inzicht in de ligging van deze gebieden. Het plangebied van voorliggend plan bestrijkt vier bedrijventerreinen aan de westzijde van Wageningen. Het plangebied bevat geen risicogebieden met grote hoeveelheid aan cultuurhistorische waarden, waardoor niet direct aantasting van de bestaande identiteit door ondoordachte ruimtelijke ontwikkelingen dreigt.

#### *Monumentenwet 1988 en monumentenverordening Wageningen 1997*

De op basis van de Monumentenwet 1988 aangewezen monumenten genieten bescherming van rijkswege ingevolge deze wet. Zonder monumentenvergunning van het Rijk mag er geen wijziging, afbraak of verwijdering van het monument plaatsvinden (artikel 11). De op basis van de Monumentenverordening Wageningen 1997 aangewezen monumenten genieten bescherming van gemeentewege op grond van deze verordening. Zonder gemeentelijke monumentenvergunning mag er eveneens geen wijziging, afbraak of verwijdering van het monument plaatsvinden (artikel 14).





basiskaart cultuurhistorische verkenning

De monumenten in het plangebied Wageningen zijn opgenomen in de monumentenlijst van Wageningen of de rijksmonumentenlijst. Het betreft voor het plangebied:

1. Deelgebied Marijkeweg e.o.: een gemeentelijk monument, Binnenhaven 1: het hoofdgebouw van Rijksproefstation. Dit gebouw dateert uit 1901.
2. Deelgebieden Nude en Nudepark:
  - Rijksmonumenten:
    - Grebbedijk 4 uit het bouwjaar 1875, een dijkstoelhuis;
    - Grebbedijk 6a, uit 1825, een woonhuis.
  - Gemeentelijke monumenten:
    - Nude 1, uit circa 1880, een boerderij en
    - Nude 2, uit circa eind 19e eeuw, een villa.

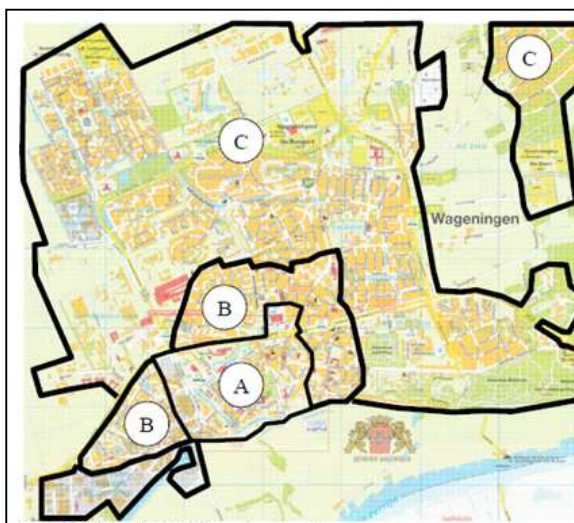
Aan de overzijde van de Costerweg is de oude vesting Wageningen, met bijvoorbeeld de Nudepoort (Rijksmonument), nabij. Het bedrijventerrein grenst hier niet direct aan.

### 3.7 Parkeren

In april 2008 heeft de gemeente Wageningen de parkeernormen vastgelegd. Dit betreft een vertaling van de landelijke richtlijnen naar de lokale situatie. In deze notitie wordt het grondgebied van Wageningen opgedeeld in drie typen gebieden, met als onderscheidend criteria de bereikbaarheid met diverse vervoersmodaliteiten en de aan de aanwezige betreffende functies gerelateerde automobilititeit: Centrum: A. Schil / overloopgebied: B. Rest van de bebouwde kom: C. Het terrein Nude valt in de categorie B voor het grootste deel. Ook het deelgebied 'bedrijven Marijkeweg e.o.' valt hier voor een deel onder. De deelgebieden Nudepark en Agro Businesspark vallen in de gebiedstypen C. Dit staat op navolgende kaart.

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Deze wet regelt dat gemeenten de stedenbouwkundige bepalingen uit hun bouwverordening voor 1 juli 2018 in bestemmingsplannen moeten hebben opgenomen. Dit betreft ook de bepalingen met betrekking tot parkeren.

Om die reden worden in de regels van dit bestemmingsplan regels met betrekking tot de parkeernormen opgenomen. Dit betekent dat de huidige parkeernormen in een bijlage aan de regels zullen worden toegevoegd. Als er nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, dan voorzien de regels in een wijzigingsbevoegdheid waardoor de nieuwe parkeernormen aan het bestemmingsplan kunnen worden toegevoegd.



Kaart deelgebieden t.b.v. parkeernormen

### 3.8 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

#### Economische uitvoerbaarheid

In voorliggend bestemmingsplan wordt voornamelijk de bestaande situatie vastgelegd. Daarom brengt de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

#### Kostenverhaal

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Er worden geen nieuwe bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt.

Hiermee is in voldoende mate aangetoond dat geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

### 3.9 Handhaafbaarheid

Een belangrijk onderdeel van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is de mogelijkheid van de daadwerkelijke handhaving van de regels. Ten behoeve van de handhaving is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan voorziet in duidelijke, kenbare, actuele en eenduidige regels. Een duidelijke formulering van de regels voorkomt interpretatieproblemen. Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker en draagt bij aan rechtsgelijkheid. Voorliggende actualisatie geeft de ruimtelijke kaders aan en bepaalt de grenzen waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met vaak een daaraan gekoppelde ontheffingsmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid biedt om in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van individueel belang ten opzichte van het algemeen belang. Ontheffingen zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen ontheffingen meer mogelijk zijn, begint de handhaving.

Het handhaven van bestemmingsplannen vergt een actief gemeentelijk beleid. De gemeente Wageningen streeft naar het systematisch en effectief handhaven van regels die onze omgeving bepalen. Aangezien niet alle zaken volledig kunnen worden gehandhaafd, moeten er keuzes worden gemaakt. In de jaarlijks op te stellen handhavingprogramma's wordt vastgelegd welke zaken binnen de beschikbare capaciteit prioriteit hebben en zullen worden aangepakt. Tevens geven de programma's inzicht in de verdeling van de inzet van beschikbare middelen en personen over de verschillende handhavingstaken. De handhaving is sinds 1 januari 2004 ondergebracht bij het cluster Handhaving en Toezicht van de afdeling Vergunningen en Grondzaken. Bij het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan vervult voor wat betreft het bouwen en het gebruik van gronden en opstallen de bouwtechnisch medewerker handhaving een toezichthoudende taak.

Voor wat betreft het verrichten van werken en werkzaamheden vervullen de inspecteurs openbare ruimte een belangrijke taak. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het aanleggen van verharding, het rooien van houtsingels of het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden. Naleving van de milieuregels wordt gecontroleerd door de milieutechnisch medewerker handhaving. In het kader van dit bestemmingsplan zijn er op het gebied van handhaving geen bijzondere aandachtspunten.

Vooruitlopend op het in procedure brengen van het bestemmingsplan heeft geen controle plaatsgevonden op eventueel bestaande illegale situaties.

Gelet op de overgangsbepalingen vallen, op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan reeds bestaande illegale bouwwerken en reeds onder het voorheen geldende bestemmingsplan bestaand illegaal gebruik, niet onder het overgangsrecht.

## 4. WIJZE VAN BESTEMMEN

### 4.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken). Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); En een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

Uitgangspunt bij het opstellen van dit bestemmingsplan is het handhaven van de vigerende rechten. Dat betekent dat zoveel mogelijk de vigerende bestemming wordt overgenomen, zowel wat betreft het gebruik als de bouwmogelijkheden. De naamgeving en systematiek wordt uiteraard wel aangepast aan het SVBP2012. Daar waar de huidige situatie een afwijking laat zien van de bestemming dan wel een verbijzondering, zal dat door middel van een functieaanduiding of gebiedsaanduiding worden aangegeven. Tevens zullen alle verleende vergunningen en/of vrijstellingen/ontheffingen worden verwerkt in de bestemmingsregeling.

#### 4.1.1 Uitgangspunt specifieke functies in dit bestemmingsplan

##### *Beleid ten aanzien van bedrijfswoningen*

Alhoewel ten aanzien van bedrijfswoningen de huidige vigerende regeling is overgenomen en bedrijfswoningen daardoor mogelijk zijn, zal in de toekomstige situatie het oprichten van bedrijfswoningen worden beperkt. In het bestemmingsplan komt dit tot uiting door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waardoor de mogelijkheid tot het oprichten van bedrijfswoningen kan worden verwijderd. Voorwaarde is wel dat pas 1 jaar na de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Dit biedt belanghebbenden de gelegenheid om alsnog in dat jaar een omgevingsvergunning voor een bedrijfswoning te verkrijgen. Als de belanghebbenden van deze mogelijkheid binnen dat jaar geen gebruik maken, hebben zij in principe geen mogelijkheid meer tot het bouwen van een bedrijfswoning. Ook een eventuele tegemoetkoming in de planschade is dan niet meer aan de orde, omdat immers voorzienbaar was dat de mogelijkheid tot het bouwen van bedrijfswoningen zou gaan verdwijnen.

Redenen voor het laten vervallen van het bouwen van bedrijfswoningen zijn:

1. De noodzaak van de aanwezigheid van een bedrijfswoning is vaak niet aantoonbaar. De veiligheid kan in de tegenwoordige tijd ook op andere wijzen worden bewaakt, zoals bijvoorbeeld door elektronische beveiliging.
2. Door de bouw van een bedrijfswoning kan er een mogelijke beperking van bedrijfsactiviteiten op naburige percelen optreden. Onder het vigerende bestemmingsplan zal een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfswoning moeten worden verleend, ongeacht of de bedrijfswoning aanvaardbaar is op de betreffende locatie of dat er een beperking optreedt van bedrijfsactiviteiten van derden. Dit kan zo ver gaan dat een derde (technische) maatregelen zou moeten treffen of zelfs zijn bedrijfsvoering in het geheel niet meer zou kunnen uitoefenen door de bouw van een bedrijfswoning op een naburig perceel.
3. Er zijn onder de huidige bestemmingsplannen maar weinig bedrijfswoningen gerealiseerd.

#### 4.1.2 Uitgangspunt specifieke locaties in dit bestemmingsplan

##### *Grebbedijk 6:*

Ter plaatse van Grebbedijk 6 bevindt zich een geheel vervallen pand dat voorheen in gebruik was als woning. Enige jaren geleden is de (rijksmonumentale) woning gedeeltelijk afgebrand en sindsdien is er geen woonfunctie meer aanwezig. In 2000 is er nog een bouwvergunning verleend voor de realisatie van 6 appartementen maar deze is nooit gerealiseerd en dit is voor de toekomst ook niet te voorzien.



In verband met een aanschrijving voor het wind- en waterdicht maken is er beroep ingesteld door de vergunninghouder; het beroep is echter door de rechtbank ongegrond verklaard.

Vooralsnog is het uitgangspunt dat de bouwvergunning wordt ingetrokken en dat voor de locatie Grebbedijk 6 in dit bestemmingsplan de bestemming Groen wordt opgenomen, conform de vigerende bestemming uit Plan Nude (1959). Aangezien het gebruik reeds is geëindigd en ook in het vigerende bestemmingsplan geen sprake was van een woonbestemming, is er geen sprake van 'wegbestemmen'.

#### *Nude 1-3 (locatie transportbedrijf Van Leusden):*

Het transportbedrijf Van Leusden is al meer dan 70 jaar op deze locatie aanwezig. In dit bestemmingsplan krijgt het bedrijf een bedrijfsbestemming, waarbij de huidige situatie van de milieumelding exact in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Hierdoor komen de milieusituatie en planologische situatie 1:1 overeen. Een transportbedrijf in algemene zin kan niet worden toegestaan, omdat niet aan de afstanden (100 m) ten opzichte van de omliggende woningen voldaan kan worden. Een uitbreiding van het bedrijf kan in dit bestemmingsplan dus niet mogelijk worden gemaakt. De bijbehorende bedrijfswoning wordt ook op de huidige locatie vastgelegd door middel van een aanduiding 'bedrijfswoning', zodat deze bedrijfswoning geen beperking kan opleveren voor de omliggende bedrijven.

#### *Grebbedijk 4 (rijksmonumentaal Dijkstoelhuis):*

Het monumentale Dijkstoelhuis wordt bestemd overeenkomstig de huidige functie: Wonen. Er vindt geen beperking plaats van bedrijven in de haven<sup>10</sup> en in het deelgebied Nude 1980. Ook Nude 1-3 (transportbedrijf Van Leusden) wordt niet beperkt, aangezien de planologische ruimte overeenkomt met de milieumelding.

#### *Nude 17:*

Het pand Nude 17 betreft een woning. Sinds 1922 zijn er met betrekking tot het perceel Nude 17 diverse bouwvergunningen afgegeven. Het pand is ook altijd in gebruik geweest als woning. Het pand is echter nooit als woning in een bestemmingsplan opgenomen en is in het vigerende bestemmingsplan als Groen bestemd. Omdat het niet gewenst is afwijkende functies meerdere malen onder het overgangsrecht van een bestemmingsplan te brengen, moet worden bekeken of de woning positief kan worden bestemd. Omdat er sprake is van een reeds jarenlang gebruik voor wonen waarvan het niet aannemelijk is dat het binnen de planperiode van 10 jaar zal worden beëindigd, wordt voor het perceel Nude 17 een uitsterfconstructie opgenomen. Hierdoor mag het pand Nude bewoond worden, tenzij het pand minimaal drie jaar leegstaat. Op het moment dat het pand minimaal drie jaar leegstaat, eindigt het gebruik voor wonen.

---

<sup>10</sup> Op 10 juli 1997 heeft de Minister van VROM een hogere grenswaarde vastgesteld in verband met het gezoneerde Industrierrein Haven (besluitnummer MBG 97106281/438). De vastgestelde MTG-waarde (maximaal toelaatbare gevelbelasting) bedraagt voor Grebbedijk 4 57 dB(A).

Voor het onderliggend bestemmingsplan betekent dit dat binnen de bestemming Groen ter plaatse van het perceel Nude 17 een aanduiding 'wonen' wordt gelegd. In de regels wordt aan deze aanduiding de uitsterfconstructie gekoppeld.

*Marijkeweg e.o.*

De vigerende bestemming in dit deel van het plangebied is Bijzondere doeleinden (Maatschappelijk). Feitelijk zijn hier bijna geen maatschappelijke functies aanwezig, maar met name kantoren (Menzis, Rijksproefstation voor Zaadcontrole aan Binnenhaven 1). In dit bestemmingsplan krijgen de gronden de bestemming Gemengd waarin zowel maatschappelijke als kantoorfuncties zijn toegestaan. Een kantoorfunctie is een minder extraverte functie dan maatschappelijk waardoor deze functie in de omgeving aanvaardbaar is.

## **4.2 Enkelbestemmingen**

*Bestemming Bedrijventerrein - 1*

Omdat binnen het plangebied sprake is van een grote diversiteit aan bedrijven en functies, zal een onderscheid worden gemaakt in een tweetal bestemmingen voor bedrijventerrein. De bestemming Bedrijventerrein - 1 zal gaan gelden voor het Business & Science Park Wageningen, deelgebied Agro Business park, waar kennisintensieve bedrijven mogelijk worden gemaakt, conform het naastgelegen Business & Science Park Wageningen, deelgebied Kortenoord. Naast kennisintensieve bedrijven zijn ook zelfstandige kennisintensieve kantoren mogelijk waar eveneens hoogwaardig onderzoek wordt verricht. Onder deze kennisintensieve kantoren moeten ook bijvoorbeeld advocaten- en accountantskantoren worden verstaan, omdat daar eveneens advisering (een product) plaatsvindt gebaseerd op de specifieke kennis van hoger opgeleide mensen.

De bouwmogelijkheden die het vigerende plan bood, zijn overgenomen. Tevens wordt de mogelijkheid tot het oprichten van bedrijfswoningen conform de huidige bestemming opgenomen. Ter plaatse van een strook aan de oostzijde van het plangebied zijn geen bedrijfswoningen toegestaan vanwege wegverkeerslawaaï. Dit is op de verbeelding door middel van een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' weergegeven.

Binnen deze bestemming is de functieaanduiding 'afwijkend gebruik en bouwregels' opgenomen conform het vigerende plan overgenomen waar niet geparkeerd mag worden en waar geen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

*Bestemming Bedrijventerrein - 2*

De bestemming Bedrijventerrein - 2 geldt voor de overige gebieden die in de huidige bestemmingsplannen een bedrijfsbestemming hebben.

Binnen deze bedrijfsbestemming zal, indien noodzakelijk, een milieuzonering worden toegepast, die voortkomt uit enerzijds de vigerende bestemming en anderzijds de huidige wet- en regelgeving.

Zoals reeds eerder opgemerkt, zullen bedrijven die niet passen in de categorie-indeling die vanuit de milieuzonering volgt, door middel van een aanduiding specifiek worden aangegeven. Hetzelfde geldt ook voor functies die afwijken van een bedrijfsfunctie, maar waarvoor in het verleden door de gemeente op één of andere manier medewerking is verleend in de zin van een bouw- of gebruiksvergunning.

Ook binnen deze bestemming worden de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden overgenomen. Voor wat betreft het oprichten van bedrijfswoningen betekent dit dat overal binnen de bestemming, behalve op het Nudepark, bedrijfswoningen zijn toegestaan. Hiervoor is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na minimaal 1 jaar na vaststelling de mogelijkheid van een nieuwe bedrijfswoning, na het doorlopen van een wijzigingsplan, te verwijderen.

#### *Bestemming Gemengd - 1*

Een locatie ten noorden van de Marijkeweg heeft de bestemming Gemengd - 1. Binnen deze bestemming zijn bedrijven uit de categorie 1 en 2, alsmede kantoren toegestaan.

#### *Bestemming Gemengd - 2*

Het grootste deel van de gronden binnen het gedeelte bedrijventerrein Marijkeweg heeft de bestemming Gemengd - 2. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen, alsmede kantoren toegestaan. Op een gedeelte van het bedrijventerrein Marijkeweg ligt de brandweerkazerne. Deze heeft een aanduiding gekregen om deze binnen de bestemming Gemengd - 2 mogelijk te maken. De keuze voor de bestemming Gemengd - 2 is om de vigerende rechten te behouden, dus dat de maatschappelijke functie mogelijk blijft. Tevens is voor een deel van de gronden de aanduiding 'sportveld' opgenomen ten behoeve van de vestiging van korfbalvelden. In verband met de vestiging van de korfbalvelden met bijbehorende bebouwing is een strook van 50 m vanaf de grens van de aanduiding 'sportveld' voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Ter plaatse mogen geen bedrijfswoningen worden opgericht in verband met de aan te houden afstand tot de sportvoorzieningen van 50 m.

#### *Bestemming Gemengd - 3*

De locatie van het voormalige belastingkantoor is voorzien van de bestemming Gemengd - 3. Binnen deze bestemming zijn een aantal bedrijven uit de categorie 1 en 2, kantoren, dienstverlening, alsmede wonen uitsluitend op de verdiepingen toegestaan.

#### *Bestemming Groen*

Het structurele groen binnen het plangebied heeft de bestemming Groen gekregen. Het oprichten van gebouwen binnen deze bestemming is niet toegestaan.

#### *Bestemming Maatschappelijk*

Een tweetal percelen hebben de bestemming Maatschappelijk gekregen. Het betreft een perceel aan de Lawickse Allee en een perceel op het Nudepark waar de schietvereniging is gevestigd. Deze schietvereniging heeft in 1978 de bouwvergunning gekregen, maar is in latere bestemmingsplannen ten onrechte niet bestemd.

#### *Bestemming Tuin*

De bestemming Tuin is gelegd aan de voorzijde en zijtuin van de bestaande woningen.

#### *Bestemming Verkeer*

De wegen en straten met bijbehorende bermen e.d., alsmede een parkeerstrook langs de Costerweg hebben de bestemming Verkeer.

#### *Bestemming Water*

De in het plangebied voorkomende hoofdwatgangen zijn voorzien van de bestemming Water.

#### *Bestemming Wonen*

De in het plangebied voorkomende bestaande woningen hebben een bestemming Wonen gekregen. Nieuwe woningen, behalve herbouw, zijn niet toegestaan. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden opgericht, de bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen het bouwvlak als buiten het bouwvlak toegestaan.

#### *Bestemming Wonen - 1*

De vier complexen ten behoeve van studentenhuisvesting zijn voorzien van de bestemming Wonen – 1.

### **4.3 Dubbelbestemmingen**

#### *Leiding – Hoogspanningsverbinding*

Vanuit het havengebied loopt over het gebied Nude een bovengrondse hoogspanningsleiding. Deze is als zodanig op de verbeelding weergegeven met bijbehorende zone.

#### *Waarde – Archeologie 2 t/m 4*

Conform het archeologisch beleid dat is omschreven in paragraaf 3.6 van deze toelichting zijn ter bescherming van de archeologische waarden drie dubbelbestemmingen opgenomen. Werken en werkzaamheden die groter zijn dan 250 m<sup>2</sup>, 1.000 m<sup>2</sup> of 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm de grond in gaan, zijn omgevingsvergunningplichtig.

#### *Waterstaat – Waterkering*

De waterkering die aan de zuidgrens van het plangebied voorkomt, heeft de bestemming Waterstaat – Waterkering.

Binnen deze bestemming mag in eerste instantie alleen ten behoeve van de waterkering worden gebouwd.

## **4.4 Aanduidingen**

#### *Gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrieterrein’*

Vanuit het bestemmingsplan ‘Bedrijfsterrein Havengebied’ ligt er over een gedeelte van het plangebied een 50 dB(A)-contour. Deze is vertaald door het opnemen van een gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrieterrein’. Binnen deze zone is het oprichten van nieuwe geluidgevoelige bebouwing niet toegestaan.

#### *Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk’*

Een strook grond die grenst aan het dijklichaam is bestemd voor beschermingszone voor de dijk.

#### *Gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone – afwijkingsgebied’*

De in het vigerende plan ‘Bedrijventerrein Nude’ opgenomen vrijstelling voor volumineuze detailhandel met een minimale verkoopoppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> is in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen als afwijkingsgebied.

#### *Overige aanduidingen*

Binnen het plangebied komt nog een groot aantal functieaanduidingen voor, bijvoorbeeld ten behoeve van de milieuzonering. Daar waar dit noodzakelijk is, is een zonering op de verbeelding aangegeven die vanuit de bestaande woningen is bepaald. Bestaande bedrijven die afwijken van de toegestane milieucategorie zijn daarnaast specifiek bestemd, bijvoorbeeld als transportbedrijf.

De verbeelding kent ook nog een aantal maatvoeringaanduidingen, zoals bouwhoogte en bebouwingspercentage.

## 4.5 Overige regels

Naast de bestemmingen kent een bestemmingsplan ook nog inleidende, algemene en overgangs- en slotregels.

In de inleidende regels zijn de begrippen en is de wijze van meten opgenomen.

De algemene regels betreft onder andere:

- De anti-dubbeltelregel: dit artikel moet voorkomen dat situaties ontstaan welke strijdig zijn met de bedoeling van het plan. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning;
- Algemene bouwregels: het gaat hierbij onder andere om het ondergrondse bouwen.

De overgangs- en slotregels bevatten tenslotte het overgangsrecht en de slotregel.

## **5. DE PROCEDURE**

### **5.1 Inspraak en overleg**

Omdat het plan een conserverend karakter heeft, heeft er geen inspraak plaatsgevonden rondom het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan is wel toegezonden aan de relevante instanties in het kader van vooroverleg. Enkele instanties hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt om een reactie kenbaar te maken:

De Brandweer heeft een veiligheidsadvies opgesteld, waaruit geen aanpassing van het plan voortgevloeid is. Het veiligheidsadvies is als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen.

In het kader van het vooroverleg en de watertoetsprocedure heeft het Waterschap aangegeven akkoord te zijn.

De Provincie Gelderland heeft eveneens aangegeven dat haar beleid goed verwoord en vertaald is in het bestemmingsplan. De reactie van de provincie is als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen.

### **5.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 oktober 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 11 zienswijzen ontvangen. Separaat is een verslag van de ontvangen zienswijzen en de reactie daarop opgesteld.





**Regels**





