

## Raadsvoorstel

---

**Wageningen**, 23 juni 2016

Raadsvergadering : 4 juli 2016  
Agendanummer : 4  
Afdeling : Ruimte  
Registratienummer : 16.0200895  
Portefeuillehouder : Han ter Maat

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1' en beeldkwaliteitplan 'Nudepark II, fase1

## Beslispunten

---



1. Conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Nudepark II, fase 1 en beeldkwaliteitplan Nudepark II, fase 1' d.d. 24 mei 2016 de zienswijzen ongegrond en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0289.0019nudepark2fase1-VSG1 met de daarbij behorende toelichting en met gebruikmaking van de ondergrond zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o\_NL.IMRO.0019nudepark2fase1-VSG1.dgn langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Nudepark II, fase 1 en beeldkwaliteitplan Nudepark II, fase 1' d.d. 24 mei 2016;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1' vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitplan 'Nudepark II, fase 1' op grond van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Wageningen 2010.

### 1. Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1' maakt de realisatie van een bedrijventerrein mogelijk. Op 12 maart 2012 heeft u de 'Kaders Nudepark 2 fase 1' vastgesteld. Met de raadsinformatie brief 'ontwerpbestemmingsplan Nudepark II, fase 1' van 27 mei 2014 bent u geïnformeerd over de nadere invulling van het kader met betrekking tot het toestaan van detailhandel onder voorwaarden en de afwijking van de kaders met betrekking tot de maximale kavelgroottes. Het beeldkwaliteitplan 'Nudepark II, fase 1' bevat de architectonische en stedenbouwkundige kaders voor de realisatie van bebouwing op Nudepark II, fase 1.

Wij hebben de procedure voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan gestart met het ter inzage leggen van beide plannen voor een ieder gedurende 6 weken (van 7 augustus t/m 17 september 2014). Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan; één zienswijze tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan en één zienswijze tegen het beeldkwaliteitplan. In de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Nudepark II, fase 1 en beeldkwaliteitplan Nudepark II, fase 1' d.d. 24 mei 2016 zijn de zienswijzen gemotiveerd beantwoord. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan vormen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De voorgestelde aanpassingen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Nudepark II, fase 1 en beeldkwaliteitplan Nudepark II, fase 1'. De

ingediende zienswijzen tegen het beeldkwaliteitplan vormen geen aanleiding tot aanpassing. De persoonsgegevens in de zienswijzennota zijn geanonimiseerd op grond van de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

In uw vergadering van 28 september 2015 heeft uw raad besloten het bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1' en het beeldkwaliteitplan 'Nudepark II, fase 1' niet vast te stellen totdat de voor besluitvorming benodigde onderbouwing van de ruimtelijke aspecten via aanvullend onderzoek verkregen is en gaf uw raad aan het van belang te vinden dat dit aanvullend onderzoek door een onafhankelijke partij in opdracht van de gemeente Wageningen zou worden uitgevoerd. Daarnaast heeft u twee moties aangenomen over het in overleg treden met Klok Bouwontwikkeling (8M1) en het hoogste welstandsniveau voor het hele plangebied (8M2).

Op de politieke avond van 23 mei 2016 zijn aan de hand van de opinienotitie 'Nudepark 2, fase 1' (bijlage 11) het naar aanleiding van uw besluit van 28 september 2015 opgestelde 'Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1' en de bovengenoemde moties besproken. U heeft aangegeven, dat u zich in meerderheid kunt vinden in ons standpunt om het eerder aan uw raad aangeboden bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1' vast te stellen, omdat het 'Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1' de ontwikkeling van het bedrijventerrein dit rechtvaardigt. Verder heeft u aangegeven dat u zich in meerderheid kunt vinden in ons standpunt om de moties over het in overleg treden met Klok Bouwontwikkeling en het hoogste welstandsniveau voor het hele plangebied niet uit te voeren. De 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Nudepark II, fase 1 en beeldkwaliteitplan Nudepark II, fase 1' d.d. 24 mei 2016 is naar aanleiding van het 'Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1' aangepast. Deze aanpassing houdt in, dat de conclusie van het 'Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1' in de beantwoording van de zienswijzen is opgenomen. Verder is in hoofdstuk 4 van de zienswijzennota opgenomen, dat het onderzoek als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen en dat in paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan de conclusie van het onderzoek wordt verwerkt.

Om tot een onherroepelijk bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan te komen moeten het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan door uw raad worden vastgesteld.

Omdat in een anterieure overeenkomst afspraken zijn vastgelegd met betrekking tot het verhaal van de gemeentelijke kosten, behoeft niet tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening moet u daartoe expliciet te besluiten.

## **2. Aanleiding**

Wij hebben op 21 mei 2013 ingestemd met het aangaan van de anterieure overeenkomst met betrekking tot de ontwikkeling van het Nudepark II, fase 1. Uw raad is op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet in de vergadering van 24 september 2012 in de gelegenheid gesteld om uw wensen/bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot deze overeenkomst. Dit heeft geleid tot wijzigingen in de overeenkomst.

In de overeenkomst is een inspanningsverplichting opgenomen, inhoudende dat de gemeente zich zo veel mogelijk zal inspannen om te bewerkstelligen dat ten behoeve deze locatie een bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Op 12 maart 2012 heeft u de 'Kaders Nudepark 2 fase 1' vastgesteld. De kaders vormen de onderlegger van het bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1' en het beeldkwaliteitplan 'Nudepark II, fase 1'.

Een van de kaders is dat in principe geen detailhandel is toegestaan en in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen voor gevallen waarin detailhandel onder voorwaarden wel wordt toegestaan. Dit kader is nader uitgewerkt in de in artikel 3.5.2 van de regels van het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid. In dit artikel is opgenomen onder welke voorwaarden perifere, internet- en productiegebonden detailhandel is toegestaan. Verder is in artikel 3.3 van de regels van het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid

opgenomen waarbij onder voorwaarden een maximale kavelgrootte van 7.500 m2 wordt toegestaan. Dit betreft een afwijking van de in de kaders voor de deelgebieden opgenomen maximale kavelgroottes. De afwijking van de kaders wordt acceptabel geacht, omdat dit aansluit bij uw wens om bestemmingsplannen flexibeler te maken en het toestaan van een grotere kavel past binnen het provinciale beleid en de Structuurvisie Wageningen. Verder wordt de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied behouden door als één van de voorwaarden aan de afwijkingsbevoegdheid te verbinden dat de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig mag worden aangetast. U bent hierover in mei 2014 per raadsinformatie brief op de hoogte gesteld.

### **3. Doelstelling en gewenst resultaat**

Met het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat het planologische kader waarbinnen het bedrijventerrein gerealiseerd kan worden. De Welstandsnota Wageningen 2010, waarvan het beeldkwaliteitplan deel zal uitmaken, bepaalt de kaders voor de toetsing van de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van omgevingsvergunningen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) of de daarvoor bij mandaat aangewezen medewerker van de Omgevingsdienst De Vallei.

### **4. Mogelijke oplossingen**

Er zijn twee oplossingen: wel of niet gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1' en het beeldkwaliteitplan 'Nudepark II, fase 1'.

### **5. Voorkeursoplossing en argumentatie**

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zijn de uitwerking binnen de randvoorwaarden, zoals vastgesteld in de kadernota en gelden daarmee als de voorkeursoplossing. Over de nadere invulling van het kader met betrekking tot het toestaan van detailhandel onder voorwaarden en de afwijking van de kaders met betrekking tot de maximale kavelgroottes bent u op 27 mei 2014 per raadsinformatie brief op de hoogte gesteld.

In de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Nudepark II, fase 1 en beeldkwaliteitplan Nudepark II, fase 1' zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en gemotiveerd beantwoord. De zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn gedeeltelijk gegrond en vormen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de 'Zienswijzennota Ontwerp bestemmingsplan Nudepark II, fase 1 en beeldkwaliteitplan Nudepark II, fase 1'.

Een aantal voorgestelde wijzigingen lichten wij hieronder nader toe:

- In alle zienswijzen, gericht tegen het bestemmingsplan, wordt aangevoerd, dat er geen behoefte is aan het bedrijventerrein. Deze zienswijzen vormden aanleiding om een onderzoek in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (actuele regionale behoefte), te laten verrichten. De conclusie van dit onderzoek 'Memo laddertoets Nudepark II, fase 1' is, dat er een actuele regionale marktvraag van circa 10 hectare bestaat voor de doelgroep waarop Nudepark II, fase 1 zich op richt. Deze marktvraag kan niet op bestaande bedrijventerreinen of bedrijfslocaties gehuisvest worden en overige locaties in bestaand stedelijk gebied zijn niet geschikt te maken. De ruimtelijke effecten als gevolg van de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 (extra leegstand, versnelde veroudering, dalende vastgoedwaarden) zijn hierdoor beperkt. Het Regionaal Programma Bedrijventerreinen van Food Valley is gehanteerd als één van de uitgangspunten in de 'Memo laddertoets Nudepark II, fase 1'.

Naar aanleiding van uw besluit van 28 september 2015 is aanvullend onderzoek gedaan naar:

1. De vraag en het aanbod in Wageningen en in de regio, waarin naar de volgende aspecten gekeken wordt:
  - de behoefte aan bedrijfsruimten voor bedrijven uit Wageningen en omgeving uitgesplitst naar type bedrijvigheid en omvangsklasse en inventarisatie van het huidige aanbod van (leegstaande) bedrijfsruimten binnen woningen
  - de benodigde schuifruimte voor bedrijven, vanwege de revitalisering van

bedrijvenpark Industrieweg e.o.

- de actuele behoefte aan nieuwe bedrijfskavels in de regio (Food Valley) uitgesplitst naar milieucategorie en omvangsklasse afgezet tegen het huidige aanbod aan bedrijfskavels in Wageningen en regio Food Valley (o.a. Ede, Veenendaal, Barneveld)
2. De toepassing van de (SER) ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

Op 1 maart 2016 hebben wij u de opdrachtformulering voor het aanvullende onderzoek verstrekt. Wij hebben opdracht gegeven om het rapport van de Rekenkamer Oost-Nederland 'Van Wens naar werkelijkheid; de regisseur aan zet' bij het onderzoek te betrekken. Dit is opgenomen in paragraaf 2.4 van het "Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1". In bijlage C bij het onderzoek is de bestuurlijke reactie van de provincie Gelderland opgenomen. Hieruit blijkt, dat de provincie aangeeft dat zij zich kan voorstellen dat gebiedsopgaven, zoals de Gelderse corridor en Food Valley, leiden tot aanvullende ruimtevraag.

De conclusie van het "Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1" is, net als bij het bovengenoemde onderzoek 'Memo laddertoets Nudepark II, fase 1', dat er een actuele regionale marktvaart bestaat voor de doelgroep waarop Nudepark II, fase 1 zich op richt. De belangrijke conclusies van "Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1", waarin ook de vragen van uw raad beantwoord worden, zijn:

- De krappe aanbodsituatie in het marktgebied van Nudepark II, fase 1 maakt dat de leegstand in principe geen ruimte biedt voor de totale geraamde vraag. Ook als het aanbod aan bedrijfsruimte in de omgeving in ogenschouw wordt genomen.
- In het eerdere onderzoek naar de behoefte aan Nudepark II, fase 1 is niet specifiek rekening gehouden met de revitalisering van bedrijvenpark industrieweg e.o.. Uit een analyse van het revitaliseringplan en contact met de personen die direct bij de revitalisering zijn betrokken, blijkt dat het niet in de rede ligt dat er in de periode tot 2025 extra ruimtevraag als gevolg van revitalisering van Industrieweg e.o. ontstaat. Dit betekent dat de vervangingsvraag zoals eerder in het onderzoek 'Memo laddertoets Nudepark II, fase 1' is geraamd, plausibel is.
- Een uitsplitsing in milieucategorieën is niet van invloed op de omvang van de behoefteeraming zoals deze eerder voor Nudepark II, fase 1 is opgesteld. Een uitsplitsing in omvangsklassen wel. Uitgaande van de eerder (relatief conservatief) opgestelde vraagruimte in het onderzoek 'Memo laddertoets Nudepark II, fase 1' en de verbijzondering binnen het segment tot 7.500 m<sup>2</sup> wordt de behoefte aan de kavels zoals deze op Nudepark II (fase 1) zijn voorzien in het "Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1" ingeschat op 6 tot 7 ha.

De verbijzonderde behoefteeraming rechtvaardigt daarmee de ontwikkeling van Nudepark 2, fase 1, die in totaal 6 ha netto uitgeefbaar bedraagt.

- Omdat in een zienswijze wordt gesteld dat in het luchtkwaliteitonderzoek onvoldoende rekening is gehouden met de verkeersaantrekkende werking van het bestemmingsplan op de Lawickse Allee en dat er gerekend is met een te lage bedrijfscategorie is een nieuw luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Uit de rekenresultaten van dit onderzoek volgt, dat ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden en het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het bedrijventerrein. Verder vormt de zienswijze aanleiding om de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij de regels aan te passen, waarbij is gekozen om bedrijven met een significante uitstoot van NO<sub>x</sub> (en ammoniak) niet op het bedrijventerrein toe te laten. Aan de hand van deze aangepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten is het luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd.
- Als gevolg van de hernieuwde berekening van de luchtkwaliteit was het ook noodzakelijk om een nieuwe berekening uit te voeren om de stikstofdepositie te bepalen. Op grond van de rekenresultaten van de 'bepaling stikstofdepositie' is een beoordeling gemaakt van de effecten op het natuurgebied (Voortoets Natuurbeschermingswet 1998). De conclusie van de Voortoets is, dat de plannen geen significant negatieve effecten zullen hebben op het nabij gelegen Natura 2000-gebied Rijntakken. De instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen, waarvoor de Rijntakken is aangewezen

als Natura 2000-gebied, komen niet in gevaar. Ook hebben de voorgenomen plannen geen negatief effect op Natura 2000-gebieden, die op grotere afstand van het plangebied liggen.

- In een zienswijze wordt gesteld, dat het verlies aan functioneel leefgebied van de poelkikker niet gemitigeerd, maar gecompenseerd moet worden. Naar aanleiding hiervan is een mitigatieplan voor de poelkikker opgesteld. In dit mitigatieplan zijn de te treffen mitigerende maatregelen (waaronder het gefaseerd uitvoeren van de werkzaamheden) vastgelegd. De maatregelen zijn voldoende om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet aan de orde. Dit geldt ook voor de compensatie.
- In een zienswijze wordt gepleit voor het opnemen van de bestemming 'natuur' in het waterbergingsgebied en de zone onder de hoogspanningsleiding, omdat de realisatie van geschikt functioneel leefgebied voor de wettelijk beschermde soorten niet gewaarborgd is in het ontwerpbestemmingsplan en de realisatie van nieuwe natuur volledig ontbreekt. Deze zienswijze is gegrond en vormt aanleiding u voor te stellen de bestemming 'natuur' op de verbeelding en in de regels op te nemen. Daarnaast wordt voorgesteld een koppeling te maken tussen het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting, die in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3.4.3) wordt opgenomen. Concreet betekent dit dat het gebruik van, en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving pas is toegestaan nadat de aanleg en instandhouding van de als 'natuur' bestemde vlak heeft plaatsgevonden conform het in de bijlage bij de regels opgenomen beeldkwaliteitplan, teneinde te komen tot een goede ruimtelijke inpassing. Hiermee worden de in het beeldkwaliteitplan opgenomen aanleg en groene inrichting van de waterretentiezone planologisch juridisch geborgd. Dit betekent dat het beeldkwaliteitplan in dit geval wordt vastgesteld als onderdeel van respectievelijk de Welstandsnota Wageningen 2010 en de regels van het bestemmingsplan.

De ingediende zienswijzen tegen het beeldkwaliteitplan vormen geen aanleiding tot aanpassing.

## **6. Draagvlak en advies**

### *Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Bro is het ontwerpbestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1' toegezonden aan de provincie Gelderland en het Waterschap Vallei en Veluwe. De provincie heeft het ontwerpbestemmingsplan getoetst aan het provinciale beleid (de structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 en verschillende uitwerkingen en herzieningen daarvan en de Ruimtelijke Verordening Gelderland) en de zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking (provinciaal belang). De provincie constateert, dat het beleid goed is verwerkt in het bestemmingsplan. Het waterschap heeft verzocht voor de watergang onder de hoogspanningsverbinding de aanduiding 'waterberging' op te nemen. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

### *Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)*

De CRK heeft op 2 december 2013 een positief advies uitgebracht over het beeldkwaliteitplan 'Nudepark II, fase 1'. Naar aanleiding van de motie over het hoogste welstandsniveau voor het gehele plan is opnieuw voor advies aan de CRK voorgelegd. De commissie heeft aangegeven, dat met het verlaten van de verschillende niveaus en het aanbrengen van alleen een hoog welstandsniveau niet het gewenste resultaat bereikt wordt, namelijk bedrijfsgebouwen die opgenomen zijn in een ruime groene setting. Natuurlijk wordt met een hoger welstandsniveau de architectuur van de bebouwing meer hoogwaardig. De commissie geeft het advies om indien mogelijk nog eens naar de profielen te kijken en/of naar het welstandsniveau van de gebouwen die grenzen aan het buitengebied (nivo 2). U heeft op de politieke avond van 23 mei 2016 aangegeven, dat u zich kunt vinden in ons standpunt om deze motie niet uit te voeren.

### *Inloopavond*

Op 18 augustus 2014 is een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond zijn omwonenden en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om het ontwerpbestemmingsplan en het

beeldkwaliteitplan te bekijken. Tijdens deze avond heeft geen centrale presentatie plaatsgevonden. Omwonenden en andere belanghebbenden konden op het door hen gewenste tijdstip komen binnenlopen.

#### *Minimacheck*

De minimacheck is niet van toepassing.

#### *Klimaattoets*

De klimaattoets is niet van toepassing, omdat het DuGo-beleid van toepassing is.

### **7. Financiën**

Tegelijkertijd met het vaststellen van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan worden vastgesteld indien het verhaal van kosten niet anderszins is verzekerd. In dit geval zijn in een anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd met betrekking tot het verhaal van de gemeentelijke kosten. Dit betekent dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

Voor de overige financiële aspecten wordt verwezen naar de financiële bijlage. Deze bijlage is niet openbaar. In uw vergadering van 25 september 2015 heeft uw raad de door ons opgelegde verplichting tot geheimhouding op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet met betrekking tot de financiële bijlage (bijlage 5) bekrachtigd.

### **8. Uitvoering/Communicatie**

Nadat het bestemmingsplan door u is vastgesteld, wordt het plan voor de beroepstermijn 6 weken ter inzage gelegd. De ter inzagelegging wordt gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op [www.wageningen.nl](http://www.wageningen.nl). Voorts worden degenen die een zienswijze hebben ingediend schriftelijk op de hoogte gebracht.

Nadat het beeldkwaliteitplan door u is vastgesteld wordt het plan gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het plan wordt onherroepelijk de dag na publicatie. Er kan geen beroep tegen het besluit tot vaststelling worden ingesteld. Voorts worden degenen die een zienswijze hebben ingediend schriftelijk op de hoogte gebracht.

### **9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming**

#### **Inhoudelijke bijlagen:**

1. Bijlage 1: bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1'
2. Bijlage 2: beeldkwaliteitplan 'Nudepark II, fase 1'
3. Bijlage 3: Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Nudepark II, fase 1 en beeldkwaliteitplan Nudepark II, fase 1' d.d. 24 mei 2016
4. Bijlage 4: Raadsinformatiebrief d.d. 27 mei 2014
5. Bijlage 5: Financiële bijlage (niet openbaar)
6. Bijlage 6: Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1 d.d. mei 2015
7. Bijlage 7: Voortoets Natuurbeschermingswet 1998 d.d. oktober 2014
8. Bijlage 8: Stikstofdeposities d.d. 20 oktober 2014
9. Bijlage 9: Luchtkwaliteitonderzoek d.d. 21 oktober 2014
10. Bijlage 10: Mitigatieplan voor de poelkikker d.d. oktober 2014
11. Bijlage 11: Opinionotitie 'Nudepark 2, fase 1'
12. Bijlage 12: Memo Nysingh
13. Bijlage 13: Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1 d.d. 24 maart 2016
14. Bijlage 14: Motie 8M1 (in overleg treden met Klok Bouwontwikkeling)
15. Bijlage 15: Motie 8M2 (hoogste welstandsniveau)

#### **Voorafgaande relevante besluitvorming:**

Bijlage A: Kaders Nudepark 2 fase 1

Bijlage B: Raadsbesluit 'Vaststellen bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1' en beeldkwaliteitplan 'Nudepark II, fase 1' van 28 september 2015

### **10. Rol van de raad**

Kaderstellend en besluitvormend.

**11. Fatale behandeltermijn**

Niet van toepassing.

**12. Bezwaar, beroep, zienswijzen**

Tegen het besluit van de raad tot het vaststellen van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht. De mogelijkheid voor beroep staat ook open voor belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het bestemmingsplan. Tenslotte staat deze mogelijkheid ook open voor belanghebbenden voor zover het wijzigen in het bestemmingsplan betreft, waartoe u bij de vaststelling heeft besloten.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

M.J.F. Verstappen

de burgemeester,

G.J.M. van Rumund



## Raadsbesluit

---

Agendanummer: 4  
Team: GZ  
Registratienummer: 16.0200903

Onderwerp:  
Vaststellen bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1' en beeldkwaliteitplan 'Nudepark II, fase 1'

De raad van de gemeente Wageningen;

**gelezen:**

het voorstel aan de raad, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 24 mei 2016;

**gelet op:**

artikel 3.8 van de Wet Ruimtelijke ordening;

## Besluit

---

1. Conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Nudepark II, fase 1 en beeldkwaliteitplan Nudepark II, fase 1' d.d. 24 mei 2016 de zienswijzen ongegrond en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0289.0019nudepark2fase1-VSG1 met de daarbij behorende toelichting en met gebruikmaking van de ondergrond zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o\_NL.IMRO.0019nudepark2fase1-VSG1.dgn langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in hoofdstuk 4 van de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Nudepark II, fase 1 en beeldkwaliteitplan Nudepark II, fase 1' d.d. 24 mei 2016;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1' vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitplan 'Nudepark II, fase 1' op grond van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Wageningen 2010.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 4 juli 2016

de voorzitter,

de griffier,

## **ZIENSWIJZENNOTA**

### **Ontwerpbestemmingsplan "Nudepark II, fase 1" en beeldkwaliteitplan "Nudepark II, fase 1"**

24 mei 2016  
Gemeente Wageningen

## Inhoudsopgave

|     |                                                                                  |    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Inleiding                                                                        | 3  |
| 1.1 | Algemeen                                                                         | 3  |
| 1.2 | Procedure bestemmingsplan "Nudepark II, fase 1"                                  | 3  |
| 1.3 | Procedure beeldkwaliteitplan "Nudepark II, fase 1"                               | 3  |
| 2   | Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en het Beeldkwaliteitplan | 4  |
| 3   | Ambtshalve aanpassingen                                                          | 32 |
| 4   | Samenvatting aangebrachte wijzigingen                                            | 33 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Nudepark II, fase 1" maakt de realisatie van een bedrijventerrein mogelijk. Het beeldkwaliteitplan "Nudepark II, fase 1" bevat de architectonische en stedenbouwkundige kaders voor de realisatie van bebouwing op Nudepark II, fase 1. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan hebben met ingang van 7 augustus 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn zes zienswijzen ontvangen.

Om een ieder over het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan te informeren is tijdens de terinzagelegging op 18 augustus 2014 een inloopavond gehouden. Tijdens deze bijeenkomst konden omwonenden en andere belanghebbenden zich laten informeren over het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

Voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit van de voorbereiding ten behoeve van het opstellen van het vast te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. De nota bestaat uit vier hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 een overzicht van de ingekomen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Per zienswijze wordt aangegeven of deze gegrond, gedeeltelijk gegrond of ongegrond is. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen. Hoofdstuk 4 bevat tot slot een overzicht van de wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zijn doorgevoerd.

## 1.2 Procedure bestemmingsplan "Nudepark II, fase 1"

- Zienswijzenronde. Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie op de website van de gemeente Wageningen, in de Staatscourant en het Gemeenteblad gedurende zes weken analoog ter visie gelegen. Daarnaast heeft het bestemmingsplan gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de raad kunnen indienen.
- Vaststelling. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan kan hiertegen direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De vaststelling wordt bekendgemaakt op de website van de gemeente Wageningen, in de Staatscourant en het Gemeenteblad. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken analoog ter visie. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt ook gedurende deze termijn digitaal ter visie op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## 1.3 Procedure beeldkwaliteitplan "Nudepark II, fase 1"

- Zienswijzenronde. Het beeldkwaliteitplan heeft na publicatie op de website van de gemeente Wageningen en in het Gemeenteblad gedurende zes weken analoog ter visie gelegen. Gedurende deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de raad kunnen indienen.
- Vaststelling: Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het beeldkwaliteitplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Indien het

beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld, dan kan hiertegen geen bezwaar of beroep worden ingesteld. De vaststelling wordt bekend gemaakt op de website van de gemeente Wageningen en in het Gemeenteblad. Het vastgestelde beeldkwaliteitplan ligt gedurende 6 weken analoog ter visie.

## 2 Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Nudepark II, fase 1" en het beeldkwaliteitplan "Nudepark II, fase 1" zijn zes zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en van een motivatie voorzien. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

In deze paragraaf wordt elke afzonderlijke zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. Per zienswijze is in de conclusie aangegeven of er al dan niet wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitplan zijn aangebracht.

### 2.1 Lawickse Allee 71 (buitenplaats Nudeoord)

#### **Samenvatting**

1. Het geplande bedrijventerrein is op dit moment volstrekt niet nodig. Dit gezien het feit dat er zeer veel leegstand is op de bestaande bedrijventerreinen in en rondom Wageningen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat er een beperkte leegstand (5%) is. De werkelijke leegstand is vele malen hoger. Bij de zienswijze is een uitdraai van Funda van 15 september 2014 gevoegd. Hierop staan een aantal bedrijfspanden te huur dan wel te koop met een gezamenlijke oppervlakte van 14.303 m<sup>2</sup>, alsook een uitdraai van Funda betreffende kantoorpanden die te huur of te koop staan in Wageningen. Deze hebben een gezamenlijke oppervlakte van 7.592 m<sup>2</sup>. Op het Business en Science Park Wageningen wordt ook nog 13.466 m<sup>2</sup> grond voor kantoor en bedrijfsruimte aangeboden. Op Nudepark 144 - 146 wordt 8.450 m<sup>2</sup> en op het Plantsoen 42 wordt 1.353 m<sup>2</sup> aangeboden. Ook hiervan zijn kopieën bij de zienswijze gevoegd. Een optelsom van al deze aanbiedingen maakt dat er op dit moment ruim 40.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte in Wageningen beschikbaar is. Wanneer gezocht wordt met een straal van 5 km. rondom Wageningen, dan blijkt er meer dan 300.000 m<sup>2</sup> beschikbaar te zijn. De laatste jaren is er in Nederland als leidraad gevende visie en beleid naar voren gekomen, dat met name gemeentes zich uitermate terughoudend moeten opstellen om mee te werken aan het bouwen voor leegstand. Ter ondersteuning van deze stelling citeert de indiener van de zienswijze tekst uit paragraaf 3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarin o.a. onder de kop 'Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties' vermeldt staat: *"Daarnaast wijzen toekomstprognoses erop dat na 2020 de vraag naar bedrijventerreinen sterk zal afnemen en dat op termijn (vanaf 2025) zelfs krimp optreedt. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen voordat er nieuwe terreinen worden ontwikkeld. Daar waar behoefte is aan de nieuwe vestiging van lokale bedrijvigheid moet eerst worden gekeken en beoordeeld of en in hoeverre samenwerkende gemeenten gezamenlijk kunnen ontwikkelen en welke bedrijven daar qua aard en functie passend zijn."* In de conclusie van de genoemde paragraaf worden naar de mening van de indiener van de zienswijze vervolgens alle argumenten die tegen het mogelijke nieuwe bedrijventerrein pleitten afgedaan met de zin: *"Onderhavige ontwikkeling van het bedrijventerrein Nudepark II fase 1 is in lijn met de Provinciale ambities"*.
2. Bij gesprekken met diverse ondernemers komt naar voren dat een van de voornaamste problemen met betrekking tot de bedrijfsvoering in Wageningen de ontsluiting is. In de diverse makelaars-

brochures wordt gesteld dat Wageningen vlak bij de A12, de A50 dan wel de A15 zou liggen. Dit is echter niet waar. Om de A12 dan wel de A50 te bereiken, moeten de vrachtwagens door Wageningen heenrijden. Om de A15 te bereiken, over de Grebbergen en door Rhenen heen. Het creëren van een nieuw bedrijventerrein maakt deze bereikbaarheid niet groter. In het ontwerp bestemmingsplan is de ontsluiting via dezelfde weg/rotonde gepland als die van Nudepark I. Deze ontsluiting alsook de totale ontsluiting van Wageningen is totaal ongeschikt voor grotere bedrijven die behoefte hebben aan een grote aan- en afvoer van goederen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het woord 'duurzaam' vele malen gebruikt. Door de lange afstand die het vrachtverkeer moet afleggen voordat het bij de snelweg is, is de duurzaamheid hierdoor alleen al ver te zoeken. Het zou natuurlijk veel duurzamer zijn voor een bedrijf om zich te vestigen langs de A12, A50 of A15. Langs deze snelwegen zijn er vele bedrijfsterreinen in de aanbidding. Ook is het veel duurzamer dat de bestaande bedrijfsruimtes gebruikt en vernieuwd worden. Leegstand en verval staat lijnrecht tegenover duurzaam.

3. Wanneer men nu via de Lawickse Allee Wageningen binnen rijdt, ziet men aan beide zijden van de weg mooi landschap met natuur en woonhuizen. Wanneer er een industrieterrein gebouwd zou worden op de nu geplande locatie, zou dit vele waarden geweld aandoen.
4. Het pand Lawickse Allee 71 is een rijksmonument, dat al ca. 200 jaar als woning in gebruik is. In de toekomst zal dit zo blijven. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesteld dat met de zonering die op de verbeelding is weergegeven, gewaarborgd is dat het pand Lawickse Allee 71 buiten de hinderafstand van de toegestane bedrijven is gesitueerd. Naar de mening van de indiener van de zienswijze zal Nudenoord volledig in de verdrukking komen. De indiener is van mening dat het bedrijventerrein een minimale afstand van 100 meter tot de perceelgrenzen van Nudenoord en de andere woningen die grenzen aan Nudepark II moet hebben. In het ontwerp bestemmingsplan worden theoretische benaderingen opgenomen met betrekking tot stank, luchtvervuiling en lawaai. Wanneer het bedrijventerrein eenmaal ingevuld is en blijkt dat de geluidsnormen overschreden worden, geeft dat een groot handhavingsprobleem. Veel bedrijven werken tegenwoordig 24/7 en ook de aan- en afvoer van respectievelijk grondstoffen en producten gaan vaak continu door. Daarom wordt zelden toestemming gegeven voor het bouwen van woningen naast een industrieterrein. Om dezelfde reden zou ook een industrieterrein naast woningen niet wenselijk zijn.
5. Tijdens de inloopbijeenkomst over het ontwerp bestemmingsplan op 18 augustus 2014 heeft de indiener van de zienswijze o.a. gesproken met een van de woordvoerders van de projectontwikkelaar. Deze persoon heeft verteld dat voor een deel van de kavels aan de Lawickse Allee alsook daar achter, er een koper zou zijn die een totaal-kavel van 22.000 m<sup>2</sup> wilde afnemen. Het zou naar zijn zeggen gaan om een staalfabriek. Hij wilde de naam van deze fabriek niet noemen omdat er naar zijn zeggen anders onrust zou ontstaan bij de medewerkers van de staalfabriek op de huidige locatie. Wie de potentiële koper was, zou later wel duidelijk worden. Het is echter noodzakelijk om te weten over wie en wat voor bedrijf er hier gesproken wordt. In het ontwerpbestemmingsplan staat, dat de uitgangspunten voor de bebouwing aan de Lawickse Allee zijn een kavelgrootte van 1.000 tot 3.000 m<sup>2</sup> en op de overige delen kavels van 600 tot 2.000 m<sup>2</sup>. Gedacht wordt dat de projectontwikkelaar op wat voor manier dan ook van zijn grond af wil komen, want een koper die in één keer een kavel van 22.000 m<sup>2</sup> afneemt, past op geen enkele wijze binnen deze norm.

### **Beoordeling**

1. De zorgvuldige ruimtelijke inpassing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet op grond van artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden gemotiveerd met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen worden de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd. Naar aanleiding van de zienswijze is alsnog een onderzoek verricht als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Het onderzoek 'Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1' van mei 2015 richt

zich op de eerste twee stappen van genoemd artikel 3.1.6 van het Bro. Uit dit onderzoek blijkt, dat de doelgroep waarop het bedrijventerrein Nudepark II, fase 1 zich richt een vraag van circa 25 hectare laat zien tot en met 2025 in de marktregio. Bij het bepalen van de marktvraag is uitgegaan van de maximaal toegestane kavelomvang van 7.500 m<sup>2</sup>. Het aanbod bedraagt 9 hectare en 5 hectare kavels op regionale bedrijventerreinen. Dit betekent dat op basis van de analyse kan worden geconcludeerd dat de resterende regionale vraag (het verschil tussen de vraag 25 ha en het aanbod 14 ha) circa 10 hectare bedraagt.

Voor de analyse van het bestaande aanbod in de marktregio is gekeken naar het beschikbare aanbod aan de hand van gegevens van diverse aanbodsites (funda in business, realnext) op de peildatum januari 2015 en de rapportage van de stichting vastgoedmonitor Food Valley 2013. Uit de leegstandsanalyse blijkt, hoewel het aantal relatief kleinschalige panden in de regio aanzienlijk is, het totale aanbod nog onder de frictieleegstandsnorm ligt en in Wageningen praktisch ontbreekt (maximaal 1 hectare kan in de bestaande bedrijfsruimte in Wageningen gefaciliteerd worden). Er is sprake van een zeer krappe aanbodsituatie voor regulier MKB uit diverse sectoren. Op grond van het bovengenoemde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 voorziet in een actuele regionale behoefte en niet leidt tot negatieve ruimtelijke effecten (bijvoorbeeld toename van leegstand of versnelde veroudering van plekken). De uitkomsten van dit onderzoek worden in paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Verder wordt het onderzoek als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Uit het bovenstaande blijkt, dat de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 in lijn is met de provinciale ambities. Dit wordt bevestigd, doordat de provincie geen zienswijze tegen het bestemmingsplan heeft ingediend. Bovendien is in de voorfase van het bestemmingsplan overleg geweest met de provincie Gelderland.

Op 28 september 2015 heeft de gemeenteraad besloten het bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1' en het beeldkwaliteitplan 'Nudepark II, fase 1' niet vast te stellen totdat de voor besluitvorming benodigde onderbouwing van de ruimtelijke aspecten via aanvullend onderzoek verkregen is. Naar aanleiding van dit besluit is aanvullend onderzoek gedaan naar:

1. De vraag en het aanbod in Wageningen en in de regio, waarin naar de volgende aspecten gekeken wordt:
  - de behoefte aan bedrijfsruimten voor bedrijven uit Wageningen en omgeving uitgesplitst naar type bedrijvigheid en omvangsklasse en inventarisatie van het huidige aanbod van (leegstaande) bedrijfsruimten binnen woningen
  - de benodigde schuifruimte voor bedrijven, vanwege de revitalisering van bedrijvenpark Industrieweg e.o.
  - de actuele behoefte aan nieuwe bedrijfskavels in de regio (Food Valley) uitgesplitst naar milieucategorie en omvangsklasse afgezet tegen het huidige aanbod aan bedrijfskavels in Wageningen en regio Food Valley (o.a. Ede, Veenendaal, Barneveld)
2. De toepassing van de (SER) ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

De conclusie van het "Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1" is, net als bij het bovengenoemde onderzoek 'Memo laddertoets Nudepark II, fase 1', dat er een actuele regionale marktvraag bestaat voor de doelgroep waarop Nudepark II, fase 1 zich op richt. De belangrijke conclusies van "Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1" zijn:

- De krappe aanbodsituatie in het marktgebied van Nudepark II, fase 1 maakt dat de leegstand in principe geen ruimte biedt voor de totale geraamde vraag. Ook als het aanbod aan bedrijfsruimte in de omgeving in ogenschouw wordt genomen.
- In het eerdere onderzoek naar de behoefte aan Nudepark II, fase 1 is niet specifiek rekening gehouden met de revitalisering van bedrijvenpark industrieweg e.o.. Uit een analyse van het revitaliseringsplan en contact met de personen die direct bij de revitalisering zijn betrokken, blijkt dat het niet in de rede ligt dat er in de periode tot 2025 extra ruimtevraag als gevolg van

revitalisering van Industrieweg e.o. ontstaat. Dit betekent dat de vervangingsvraag zoals eerder in het onderzoek 'Memo laddertoets Nudepark II, fase 1' is geraamd, plausibel is.

- Een uitsplitsing in milieucategorieën is niet van invloed op de omvang van de behoefteeraming zoals deze eerder voor Nudepark II, fase 1 is opgesteld. Een uitsplitsing in omvangklassen wel. Uitgaande van de eerder (relatief conservatief) opgestelde vraagraming in het onderzoek 'Memo laddertoets Nudepark II, fase 1' en de verbijzondering binnen het segment tot 7.500 m<sup>2</sup> wordt de behoefte aan de kavels zoals deze op Nudepark II (fase 1) zijn voorzien in het "Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1" ingeschat op 6 tot 7 ha.

De verbijzonderde behoefteeraming rechtvaardigt daarmee de ontwikkeling van Nudepark 2, fase 1, die in totaal 6 ha netto uitgeefbaar bedraagt.

De uitkomsten van het aanvullend onderzoek worden eveneens in paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Verder wordt het aanvullend onderzoek als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

2. Deze zienswijze heeft betrekking op de derde trede van de onder punt 1 genoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Bij deze trede gaat het erom of Nudepark II, fase 1 passend ontsloten is of kan worden. In paragraaf 2.2.2 van de toelichting is hierop ingegaan. In aanvulling hierop wordt opgemerkt, dat Nudepark II, fase 1 wordt ontsloten via het bestaande bedrijventerrein Nudepark I, die door middel van een rotonde aansluit op de hoofdontsluitingsweg de N225. (Lawickse Allee). Deze rotonde is gedimensioneerd op de afwikkeling van veel meer verkeer dan in de huidige en geprognoseerde situatie optreedt. Via de N225 en de ruit van Wageningen (Kortenoordallee, Nijenoordallee, Diedenweg en Mansholtlaan) zijn de A12, A50 en A15 bereikbaar. De tekst van paragraaf 2.2.2 van de toelichting zal op het bovenstaande aangepast worden.
3. Het gebied/de locatie van Nudepark II, fase 1 is momenteel in gebruik als landbouwgrond, alsmede als gebied voor het testen van innovaties op het gebied van de landbouwontwikkeling. De gronden zijn volledig in cultuur gebracht. De aanwezige natuurwaarden zijn onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 geen onevenredige aantasting vormt voor de aanwezige natuurwaarden in het gebied door het nemen van mitigerende maatregelen. Daarnaast ligt het bedrijventerrein naast aanwezige open groene ruimte (weilanden) zodat natuur kan 'uitwijken'. In de aan te leggen retentiezone voor waterberging bestaat de mogelijkheid voor het ontstaan van nieuwe natuur. De inrichting van het bedrijventerrein, de opzet en het ontwerp is zodanig dat er substantieel ruimte is gelaten tussen de Lawickse Allee en de eerste bebouwing op het park. De ruimte wordt met een groene aankleding ingevuld zodat de zichtlijnen vanaf de Lawickse Allee op de stad blijven bestaan.
4. Bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan moeten de mogelijke gevolgen voor het milieu worden meegewogen. Met dit bestemmingsplan worden mogelijkheden voor bedrijven in de omgeving van woningen gecreëerd. Om te bepalen of er ten aanzien van het milieu geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten, heeft de gemeente ervoor gekozen om milieuzonering toe te passen. Bedrijven die de grootste hinder kunnen veroorzaken zijn daarbij verder van woningen af gesitueerd dan bedrijven die minder hinder kunnen veroorzaken. Als hulpmiddel heeft de gemeente Wageningen hierbij de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" gehanteerd.

Het pand Lawickse Allee 71 ligt volgens de brochure in een omgeving die te karakteriseren is als een gemengd gebied. Het gebied ligt immers direct aan een hoofdontsluiting (Lawickse Allee) van Wageningen en in de directe omgeving van het pand Lawickse Allee 71 komt bedrijvigheid voor (het bedrijventerrein Nudepark 1). Dit betekent dat de richtafstanden voor een rustige woonwijk, conform de brochure, met één afstandsstap verlaagd kunnen worden.

De richtafstanden waarmee de gemeente Wageningen bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening heeft gehouden om de milieuhinder voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken zijn voor:

|                 | Minimale afstand aan te houden voor: |                |                    |
|-----------------|--------------------------------------|----------------|--------------------|
| Milieucategorie | Rustige woonwijk                     | Gemengd gebied | Werkelijke afstand |
| Cat. 1          | 10 m                                 | 0 m            | 4 m                |
| Cat. 2          | 30 m                                 | 10 m           | 90 m               |
| Cat. 3.1 en 3.2 | 50 m                                 | 30 m           | 140 m              |

Het pand Lawickse Allee 71 grenst aan het gedeelte van het plangebied, waar volgens de verbeelding bedrijvigheid is toegestaan tot en met milieucategorie 1. Uit bovenstaande tabel volgt dat het niet aannemelijk is dat er milieuhinder bij het pand Lawickse Allee 71 gaat ontstaan door de ontwikkeling van het bedrijventerrein Nudepark II, fase 1.

Uit bovenstaande beschouwing volgt dat het uit milieukundig oogpunt verantwoord is om het bedrijventerrein Nudepark II, fase 1 op deze afstanden van woningen te situeren. Een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

5. Klok Ontwikkeling heeft, onder ontbindende voorwaarden, een verkoopovereenkomst gesloten met Geross uit Oss, dat zich wil vestigen op Nudepark II, fase 1. Klok Ontwikkeling heeft de gemeente meegedeeld, dat de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf passen binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Voor de toets of het bedrijf zich op Nudepark II, fase 1 mag vestigen zijn de naam en herkomst van een bedrijf niet van belang, maar de bedrijfs- en bouwactiviteiten van het bedrijf. Als de aanvraag om omgevingsvergunning door het bedrijf wordt ingediend zal de gemeente toetsen of voldaan wordt aan de bouwregels (kavelgrootte) en gebruiksregels van het bestemmingsplan.

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast : de tekst van paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast aan de uitkomsten van de onderzoeken 'Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1' en 'Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase1', die naar aanleiding van de zienswijze zijn uitgevoerd. Ook de tekst over de bereikbaarheid in paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast. Verder worden de onderzoeken 'Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1' en 'Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase1' als bijlagen bij de toelichting gevoegd.

## **2.2 Buurtbewoners Oude Nude**

### **Samenvatting**

#### **1. Onvoldoende aanleiding voor uitbreiding van bedrijventerrein Nudepark II fase 1 en opstarten van de bestemmingsplanprocedure:**

*Voorgeschiedenis noodzaak en behoefte aan uitbreiding Wageningse bedrijvigheid & herstructurering bestaande bedrijventerreinen:* De eerste plannen voor Nudepark II, berustten op verwachte behoefte aan ruimte voor reguliere Wageningse bedrijvigheid in de toekomst en benodigde herstructurering van bestaande industrieterreinen in Wageningen. De uitbreiding van het bedrijventerrein Nudepark II zou nodig zijn als schuifruimte voor herstructurering. Door de gemeente is toegezegd dat de ontwikkeling strikt beperkt zou blijven tot het hoognodige:

- Uitgangspunt is dat de ontwikkeling van Nudepark II wordt gekoppeld aan de revitalisering en herstructurering van de bestaande en deels verouderde bedrijventerreinen Nudepark 1 en Nude 1980.
- Nudepark II is in beginsel bedoeld voor vestiging van bestaande en nieuwe bedrijven uit de gemeente Wageningen.
- Provincie heeft uiteindelijk haar goedkeuring gegeven aan Nudepark II vanuit het besef dat voor de herstructurering van Industrieweg en Nudepark 1 schuifruimte nodig is. (mondelinge mededeling Wethouder Hoefsloot - verslag Gemeenteraad van Wageningen, 24 september 2012)

Door de gemeente is besloten de start van het plan te laten afhangen van de daadwerkelijke vraag van de doelgroep:

- "... dat het ontwerpbestemmingsplan Nudepark II fase 1 (6 ha) in procedure gebracht wordt als er minimaal voor 2 ha voorlopige koopcontracten liggen." (raad 12 maart 2012)
- "Het bedrijventerrein is bedoeld voor Wageningse bedrijven". (Raadscommissie 23 januari 2012).

*Daadwerkelijke behoefte en start bestemmingsplanprocedure:* in het bestemmingsplan (toelichting 2.2.2 pagina 8) wordt aangegeven dat er één bedrijf is dat concrete belangstelling heeft om zich te vestigen op het bedrijventerrein Nudepark II (ca 2 ha). Op basis van deze vraag is de bestemmingsplanprocedure gestart. Echter betreft het een bedrijf voor carrosseriebouw, containerrepair en truck- en trailerservice waarvan niet wordt aangegeven of het een Wageningse bedrijf is en/of het een regionaal bedrijf betreft. Het provinciaal beleid stelt 'dat er bij nieuwe vestiging van bedrijven er sprake dient te zijn van een aangetoonde binding aan de betreffende gemeente/locatie' (pagina 20 4<sup>e</sup> alinea). Uit eigen onderzoek naar bestaande bedrijven van dit type betreft het mogelijk het bedrijf Geross te Oss, dus geen Wageningse of regionaal bedrijf. Hiermee wordt aan geen enkele van de uitgangspunten en voorwaarden voldaan waarvoor het Nudepark II op de plankaart is terecht gekomen, namelijk voor lokale ondernemers en koppeling herstructurering bestaande bedrijventerreinen en het verkrijgen van schuifruimte. Ook wordt hierbij niet voldaan aan het provinciaal beleid. Mede door de financiële crisis zijn de meeste geïnteresseerde Wageningse bedrijven nu nog niet in staat om de gewenste ruimte op Nudepark II fase 1 te verwerven. Wanneer de procedure niet gestopt of uitgesteld wordt, zal Klok Ontwikkeling zo snel mogelijk alle grond aan anderen verkopen en vissen de Wageningers achter het net. Van de doelstellingen van Nudepark II is dan niets gerealiseerd:

- Geen verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven uit woongebieden,
- Geen ruimte voor groei van Wageningse bedrijven,
- Geen schuifruimte voor revitalisering van bestaande bedrijventerreinen.

Kortom, de bestemmingsplanprocedure is op valse gronden die geheel niet overeenkomen met de uitgangspunten gestart en dient derhalve onmiddellijk gestopt te worden.

## **2. Het plan voldoet niet aan de duurzaamheidsladder (wettelijke verplichting Bro):**

*Ladder voor duurzame verstedelijking - stap 1: actuele regionale behoefte*

De eerste stap van de ladder zegt: "voorziet het terrein in een actuele regionale behoefte?".

De praktische invulling van het terrein (koper van buiten de regio) alsmede onduidelijke animo onder Wageningse en regionale bedrijven staat op gespannen voet met de aanname die in de RPB-monitor 2012 wordt gedaan, namelijk dat het terrein in regionaal verband juist wel regionaal nodig zou zijn. De plaatsing van Nudepark II fase 1 als een 'hard' plan op de vraagraming van de Regionaal Programma Bedrijventerrein (RPB) Food Valley komt voort vanuit de lokale vraag van ondernemers (bottom-up) en vanwege de redelijke vergevorderd status van het plan. Het heeft niets te maken met de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen van bedrijven op (boven)regionaal niveau (top-down). Het argument dat het plan als hard plan in het RPB Monitor staat kan en mag niet als argument gehanteerd worden dat op het Nudepark II een bedrijf van buiten Wageningen of de regio zich kan vestigen. De geheel niet onderbouwde behoefte naar (nieuwe) bedrijvigheid staat verder haaks op de aangegeven toekomstprognoses en wijzen erop dat na 2020 de vraag naar bedrijven sterk zal afnemen en dat op termijn (vanaf 2025) er zelfs krimp zal gaan optreden (pagina 19 onderaan). Het is zeer de vraag of er 6 ha (met doorkijk naar 18,5 ha) van Wageningse buitengebied met natuur en landschapswaarden moet worden opgeofferd als gebleken is dat er op dit moment al minimale animo voor is en dat die animo alleen maar minder zal worden. Er wordt vanuit gegaan dat op grond van de beschikbare informatie in de komende 10 jaar de resterende 3,8 hectare ook vol te krijgen is. Gezien de uitgangspunten moet duidelijk worden aangegeven dat de uitbreiding van Nudepark II opgevuld wordt door lokale bedrijven.

*Ladder voor duurzame verstedelijking - stap 2: benutten bestaand stedelijk gebied*

De buurtbewoners kunnen zich wel vinden in de constatering dat op de bestaande bedrijventerreinen een duidelijke behoefte/noodzaak is tot herstructurering, maar betwijfelen of de aangegeven leegstand van 5% actueel is. De beschreven behoefte van lokale ondernemers wordt onnavolgbaar vertaald naar een grote behoefte aan vestiging van nieuwe bedrijven. Vervolgens wordt aangegeven dat (logisch) gezien de omvang van het geïnteresseerd bedrijf (2 ha) geen geschikte (aaneengesloten) ruimte binnen de bestaande bedrijventerreinen aanwezig is. De indieners van de zienswijze is verteld dat er voor de herstructurering van de bestaande

bedrijventerreinen geen schuifruimte nodig is. Dit argument vervalt hiermee als reden om Nudepark II te ontwikkelen.

*Ladder voor duurzame verstedelijking - stap 3: optimale inpassing en bereikbaarheid*

De bewering dat de bereikbaarheid en inpassing van het plangebied goed is, is onjuist. De nieuwe ontwikkeling is niet onderscheidend ten opzichte van de bestaande bedrijventerreinen qua omvang, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. In het ontwerpbestemmingsplan wordt nogmaals duidelijk dat Nudepark II bestemd is voor Wageningse bedrijven op het gebied van 'reguliere bedrijvigheid'. Het belangstellend bedrijf voldoet geheel niet aan de voorwaarde van "reguliere bedrijvigheid"; niet qua type bedrijf en niet qua omvang. ( 2 ha = 3x de maximale perceelsomvang van 7500 m<sup>2</sup> ) . Geconcludeerd kan worden dat bij toepassing van de duurzaamheidsladder het ontwerpbestemmingsplan in alle drie de stappen niet blijkt te voldoen. De toestemming van de provincie, die juist moet toezien op een zorgvuldige toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking, is in dit verband dubieus.

*Sturing en waarborging doelstelling*

Om te voorkomen dat door grootschalige grondaankoop door niet-Wageningse bedrijven de doelstellingen van het plan volledig of grotendeels onhaalbaar worden, dient de gemeente zoveel mogelijk sturingsbevoegdheden te behouden. Ze moet zulke vestigingsmogelijkheden naar vermogen zien te beperken. Een wijziging van artikel 3.3 van de regels kan daaraan bijdragen. Daarom stellen we de volgende wijzigingen van dit artikel voor:

" tot ten hoogste 7.500 m<sup>2</sup>." vervangen door :

" tot ten hoogste 150 % van de aangegeven maximale oppervlakte."

en toevoegen als vierde voorwaarde:

" d. de vergunning een regulier Wageningse bedrijf betreft."

3. **Geen duurzame gebiedsontwikkeling & onvoldoende ruimtelijke uitwerking in het beeldkwaliteitplan en het ontwerpbestemmingsplan:** hoewel in het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het voldoet aan het beleid voor duurzame gebiedsontwikkeling (DuGO) wordt vervolgens aangegeven dat er op basis van DuGo-beleid nog een duurzaamheidsprofiel wordt opgesteld. Met andere woorden dit profiel is niet gereed en de mogelijke voorwaarden die als input gehanteerd kunnen worden in het bestemmingsplan, zijn niet bekend. Alleen het aspect natuur en landschap is in het beeldkwaliteitplan opgenomen. Voor de overige genoemde thema's water, natuur en landschap, energie, openbare verlichting wordt een hoog ambitieniveau toegekend. Het is niet duidelijk of deze aspecten goed zijn getoetst en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitplan. Het duurzaamheidsprofiel dient bekend te zijn zodat het in het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan gewaarborgd wordt. Het opstellen van een duurzaamheidsprofiel navolgend op een bestemmingsplan is mosterd na de maaltijd en zal geen juridische gronden hebben voor een geïnteresseerd bedrijf.

In dit ontwerpbestemmingsplan staat ten aanzien van duurzame gebiedsontwikkeling het volgende geschreven:

"De gemeente Wageningen hanteert als uitgangspunt dat wordt voorzien in een duurzame gebiedsontwikkeling. Hiertoe moet onder andere worden voorzien in:

- a) een robuuste groenstructuur en natuurlijke oevers,
- b) het behoud van bestaande landschappelijke elementen,
- c) een passende landschappelijke inpassing en
- d) de realisatie van nieuwe natuur met een grote biodiversiteit.

Dit streven tot een duurzame gebiedsontwikkeling heeft ten grondslag gelegen aan het ruimtelijk concept van het nieuwe bedrijventerrein."

Ten aanzien van de invulling van deze aspecten wordt het volgende geconstateerd:

- a) *een robuuste groenstructuur en natuurlijke oevers:* er wordt steeds gesproken van robuust groen. Noch de waterretentiestroken, noch de bomen langs enkele straten kunnen worden aangemerkt als robuust. In de praktijk blijkt op bedrijventerreinen vaak dat er grote druk op bomen bestaat. De term natuurlijke oevers komt niet voor in het beeldkwaliteitplan, een groot gebrek. In alle voorgaande planstukken is het waterbergingsgebied altijd gecombineerd met natuurlijke inrichting en ontwikkeling en bovendien wordt dit als uitgangspunt bij de natuurtoets gehanteerd. Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan bieden onvoldoende handvatten om deze robuuste structuur en natuurlijke oevers af te dwingen en te waarborgen.
- b) *het behoud van bestaande landschappelijke elementen:* bestaande landschappelijke elementen worden niet behouden. Uit de bomeninventarisatie blijkt dat 151 bomen gekapt moeten

- worden. Slechts 19 bomen kunnen blijven staan. Behoud van bestaande landschappelijke elementen wordt als uitgangspunt dus niet of nauwelijks ingepast in het plan.
- c) *een passende landschappelijke inpassing*: in het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan missen een analyse van de ligging van plangebied ten opzichte van Wageningen, het Binnenveld en de uiterwaarden en de omliggende woonbebouwing. Er wordt alleen naar de zeer directe omgeving gekeken, geredeneerd vanuit het nieuwe bedrijvenpark. Door deze tekortkoming is de ruimtelijke analyse toegeschreven naar een voor het nieuwe bedrijvenpark gewenste situatie zonder rekening te houden met de omgeving. Hierdoor mist het beeldkwaliteitplan garanties voor de kwaliteit die Wageningen verdient bij een van haar drie stadsentree's. In het Coalitieaccord staat letterlijk: "Als je de stad binnenkomt, van welke kant dan ook, moet de entree uitnodigend zijn." Deze westelijke entree zal niet uitnodigend zijn. Komende vanuit Rhenen zal de entree van Wageningen ingrijpend veranderen. De nieuwe bedrijfsbebouwing van 12 meter hoog komt tegenover de kleinschalige woonbebouwing met nokhoogtes van ca 6-7 meter te liggen. De afstand van de bedrijven tot de weg is slechts 25 tot 30 meter, terwijl de provinciale zoekzone oorspronkelijk 50 meter wenselijk achtte. Het feit dat de er bij de huidige entree van Wageningen twee monumenten liggen, het gebouw van Plantenveredeling en Nudenoord wordt niet onderkend. Hier ligt een mooie aanleiding voor vormgeving van de stadsentree. Ook de aanwezigheid van buurtschap de Oude Nude (op de historische kaart van 1900 duidelijk zichtbaar) met zowel lintbebouwing als kleine conglomeraties van in totaal circa 40 woningen van kleine schaal en beperkte bouwhoogte. De ontwikkeling van nieuwe woningen bij Plantenveredeling wordt eveneens niet beschreven. De weergave dat aan de noordzijde van het plangebied de laanbeplanting van de Lawickse Allee voor begrenzing van de ruimte zorgt en er een vrije blik is naar de Grebbeberg is klinkklare onzin. Iedere weggebruiker op de N225 (en Afweg en de Rijndijk) ziet de kleinschalige woningen en de genoemde monumenten duidelijk liggen onder de boomkruinen door. Vanaf het plangebied is er geen zicht op de Grebbeberg omdat de huizen van buurtschap Oude Nude en de kavelbeplanting (meidoornsingel) bij van Swaay er voor staan. Concluderend kan gesteld worden dat in het plan een aantal belangrijke randvoorwaarden vanuit de omgeving niet gebruikt zijn en dat zodoende kansen gemist zijn voor een passende landschappelijke inpassing.
- d) *Realisatie van nieuwe natuur met grote biodiversiteit*: in het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan ontbreekt de realisatie van nieuwe natuur volledig en is geen bestemming natuur gegeven aan bijvoorbeeld het waterbergingsgebied. Er ligt slechts een technisch plan dat puur gericht is op waterretentie. Het minimaal terugbrengen van vernietigde natuurwaarden, waaronder wettelijk beschermde soorten, ontbreekt volledig in beide plannen. In de plannen wordt verder niets gezegd over specifieke aanpassingen, beplantingen of beheersmaatregelen die zouden moeten leiden tot grote biodiversiteit. Het plan biedt dus geen enkele invulling aan de realisatie van nieuwe natuur met grote biodiversiteit. De gestelde uitgangspunten betreffen mooie woorden die na bestudering van de plannen in werkelijkheid straks heel anders zullen zijn. Er zijn geen of onvoldoende garanties dat hier een duurzame gebiedsontwikkeling zal plaatsvinden. Er zal alleen maar sprake zijn van een grove aantasting van het oeverwallenlandschap en de bestaande ecologische waarden zonder dat dit gecompenseerd wordt.
4. **Slecht onderbouwd beeldkwaliteitplan en onvoldoende harde eisen**: Uit voorgaande punt 3 blijkt, dat het beeldkwaliteitplan een gedegen gebiedsanalyse mist, het onderdeel natuur & landschap volledig ontbreekt en dat er geen garanties zijn dat het gebied duurzaam ontwikkeld wordt. Het onvolledige beeldkwaliteitplan dat toegevoegd is aan het ontwerpbestemmingsplan mist bovendien harde voorschriften waardoor de beeldkwaliteit niet gewaarborgd is. Juist voor een bedrijventerrein waar economisch geoptimaliseerd verkaveld en gebouwd wordt moeten de randvoorwaarden voor kwaliteit hard zijn. Wat bijvoorbeeld mist zijn voorschriften voor de maximale hoeveelheid bebouwing per kavel en de minimale hoeveelheid groen in het plan. (dit is door D66 genoemd als voorwaarde om voor het bestemmingsplan te stemmen dd 12 maart 2012). Ook mist een toelichting op de wijze waarop dit beeldkwaliteitplan zal worden uitgevoerd. De toezegging, dat de bebouwing langs de Lawickse Allee niet over de volle lengte een hoogte van 12 meter zal mogen krijgen, maar slechts de accenten ervan, moet nog als zodanig in de regels worden opgenomen.
5. **Gebrekkige toetsing uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan**: het ontwerpbestemmingsplan dient getoetst te worden op uitvoerbaarheid. Hiervoor zijn een aantal

onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn onvolledig uitgevoerd waardoor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet is aangetoond. In de onderzoeken wordt daarbij stelselmatig de effecten op de aanwezige woningen buiten beschouwing gelaten.

#### *Onderzoek luchtkwaliteit*

Het luchtkwaliteitonderzoek is onvoldoende uitgevoerd:

- er is alleen gekeken naar effecten van de verkeeraantrekkende werking (fijnstof) als gevolg van invulling van het bestemmingsplan.
- het onderzoeksgebied van verkeeraantrekkende werking is beperkt tot de weg op het Nudepark zelf met lage snelheden.
- het effect van de verkeerstoename als gevolg van het bestemmingsplan op de Lawickse allee (met hogere snelheden) en de effecten hiervan op de luchtkwaliteit in de omgeving en woningen zijn niet in beeld gebracht.
- het luchtkwaliteitonderzoek geeft geen beoordeling van representatieve invulling van het bestemmingsplan (bedrijfs categorieën 1 t/m 3.2).
- de emissie van de invulling van het bestemmingsplan en verkeer dient getoetst worden op effecten van de leefomgeving en dient beoordeeld te worden aan de normen voor luchtkwaliteit.

#### *Geurhinder*

Het onderzoek naar geurhinder is onvoldoende uitgevoerd:

- in de beoordeling aan geurhinder is slechts gekeken naar in de omgeving van het plangebied aanwezige veehouderijen met geurcontouren.
- de gevolgen van mogelijke invulling van geurveroorzakende functies op het bedrijventerrein Nudepark II is niet getoetst op geurhinder van direct omwonenden en impact op de leefomgeving.

#### *Lichthinder*

In de planvorming is lichthinder niet als indirect hinder meegewogen en beoordeeld op effecten van de omwonenden en (leef)omgeving.

#### *Externe veiligheid*

Externe veiligheid gaat over het risico voor de omgeving, veroorzaakt door de productie, de opslag, het transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Het vrijkomen van een gevaarlijke stof als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, brengt een overlijdensrisico met zich mee voor aanwezigen in de nabijheid van de risicobron. Het doel van het onderzoek betreft het inzichtelijk maken van de risicobronnen welke mogelijk een belemmering vormen voor het plangebied. In het uitgevoerde onderzoek naar Externe veiligheid is dit onvoldoende uitgevoerd:

- er is slechts gekeken naar de bestaande situatie en niet naar de nieuwe situatie welke mogelijk wordt via het bestemmingsplan Nudepark II fase 1 inclusief de verkeerstoename op de N225/Lawickse Allee.
- het bestemmingsplan biedt ruimte voor ontwikkeling van bedrijfs categorieën 1 t/m 3.2 met bijbehorend transportstromen. Hieronder vallen diverse bedrijven die risico's met zich meebrengen. Deze invulling ('worst-case') moet getoetst worden op externe veiligheid voor bestaande woningen en bedrijven in de omgeving.

#### *Zichthinder & daling leefomgeving*

In de toelichting en de bijlagen van de toelichting blijkt dat geen rekening is gehouden met de omliggende woningen. Binnen 250 meter van de begrenzing van Nudepark II fase 1 staan 40 woningen (exclusief de ca 20 nieuw te bouwen woningen op terrein Plantenveredeling).

De aanleg van het bedrijventerrein betekent een grove aantasting van het landschap en daardoor van de leefomgeving van deze woningen. Voor de woningen, die direct grenzen aan de Lawickse Allee geldt dat de 12 meter hoge bedrijfsgebouwen zichthinder opleveren. Waar nu vanuit de woningen zicht tot aan de dijk mogelijk is, zal dit veranderen en zich beperken tot zicht op een bedrijventerrein.

#### *Geluid en milieuzonering*

De buurtbewoners betwijfelen of in het geluidonderzoek en het vaststelling van de geluidzonering rekening is gehouden met de hoogteligging van het nieuwe bedrijventerrein ten opzichte van de omliggende woningen.

#### *Natuur/ecologie*

De toetsing aan de Flora- en faunawet is onvoldoende uitgevoerd:

- in het plangebied komen wel degelijk vaste verblijfplaatsen van vleermuizen (tabel

3/habitatrichtlijnsoort) voor. Uit eigen waarneming is op één locatie bij een kleiner gebouw bij de grote loods op een avond in juni van dit jaar 11 uitvliegende exemplaren waargenomen. Het betreft een zomerverblijf plaats van vermoedelijk laatvlieger en/of gewone dwergvleermuis. In de natuurtoets wordt tevens aangegeven dat een voortplantingslocatie ter hoogte van de open loods niet uitgesloten kan worden. De conclusie moet zijn dat er binnen het plangebied vaste verblijfplaatsen van de strikt beschermde vleermuizen (tabel 3/habitatrichtlijnsoort) voorkomen.

- de steenuil (categorie 1 - jaarrond beschermde vogelnesten) is gehoord en waargenomen vlak bij het plangebied. Er wordt gesteld dat deze soort geen vaste verblijfplaats heeft binnen het plangebied. De inventarisatie geeft onvoldoende inzicht in het voorkomen van de soort in de omgeving en de samenhang met de lokale populatie rond Wageningen. Het is algemeen bij de gemeente Wageningen bekend dat rondom Wageningen steenuilen voorkomen. Deze populatie staat door de ruimtelijke uitbreiding van Wageningen onder druk. Plan Boomgaarden heeft geleid tot vernietiging van leefgebied van de steenuil dat in het buurtschap Oude Nude is gecompenseerd. De uitbreiding van Kortenoord is reeds uitgevoerd en nog gepland betekent eveneens verlies van leefgebied van de steenuil. De uitbreiding van Nudepark II betekent nogmaals een aantasting van leefgebied van deze soort. Een degelijke goed onderbouwde analyse naar het voorkomen van de steenuil en effectbeoordeling (vernietigen leefgebied en ook verstoring als gevolg van invulling van het bestemmingsplan) is absoluut noodzakelijk.
- in het plangebied is uit eigen waarneming (september 2014) de ringslang (tabel 3) waargenomen. Er dient bij de beoordeling rekening gehouden te worden dat het plangebied leefgebied is van de ringslang.
- de poelkikker (tabel 3/habitatrichtlijnsoort) heeft leefgebied in het plangebied zoals uit het natuuronderzoek blijkt. Het plan vernietigt landbiotoop en potentieel winterhabitat van poelkikkers. Tevens wordt voortplantingswater tijdelijk ongeschikt. Het verlies aan functioneel leefgebied dient niet gemitigeerd maar gecompenseerd te worden.
- Binnen het plangebied komt nabij de loods een betonnen waterbak voor waar diverse amfibieën voorkomen. Deze locatie, die hoogst waarschijnlijk als voortplantingswater fungeert, is niet als onderzoekslocatie meegenomen. Gezien de aanwezigheid van de poelkikker in het plangebied is het aannemelijk dat deze zwaar beschermde soort dit als voortplantingswater gebruikt.
- formeel is binnen het ontwerpbestemmingsplan de realisatie van geschikt functioneel leefgebied voor de wettelijk beschermde soorten niet gewaarborgd. Het waterbergingsgebied en de zone onder de hoogspanningsleiding dienen minimaal als natuur bestemd te worden en als zodanig voor deze beschermde soorten ingericht te worden.
- Voor de strikt beschermde soorten van tabel 3 en habitatrichtlijnsoort dient een ontheffingsaanvraag ingediend te worden. Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer:
  - o er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
  - o er sprake is van een bij wet genoemd belang;
  - o (vanwege habitatrichtlijn) Er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
  - o er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Ten aanzien van de steenuil kan het project alleen doorgang vinden als een belang die in de vogelrichtlijn wordt gediend. Deze zijn:
  - o bescherming van flora en fauna (b)
  - o veiligheid van het luchtverkeer (c)
  - o volksgezondheid of openbare veiligheid (d)

Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is onjuist en onvolledig uitgevoerd:

- het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het ontwerp aanwijzingsbesluit Natura 2000 Nederrijn. Deze aanwijzing is vervangen door definitieve aanwijzing Natura 2000 Rijntakken (29 april 2014).
- Natura 2000 Rijntakken omvat naast habitatrichtlijngebied ook vogelrichtlijngebied. Het ontwerpbestemmingsplan, met bijkomende verstoringsfactoren, dient niet alleen beoordeeld te worden aan de voorkomende habitattypen maar ook aan de voorkomende habitat- en vogelrichtlijnsoorten waarvoor het gebied is aangewezen.

## **Beantwoording**

1. **Onvoldoende aanleiding voor uitbreiding van bedrijventerrein Nudepark II fase 1 en opstarten van de bestemmingsplanprocedure:** voor de beantwoording van de stelling, dat niet voldaan wordt aan provinciaal beleid, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1 onder punt 1. In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat de vestigingseisen voor bedrijven, zoals opgenomen in de Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties beleidsmatige afspraken zijn, die een intentie uitspreken. De in de zienswijze genoemde uitgangspunten zijn grotendeels de in het raadsvoorstel 'Kaders bedrijventerreinontwikkeling Nudepark II, fase 1' opgenomen doelstellingen. Om deze doelstellingen te behalen heeft de raad op 12 maart 2012 de kaders voor het op stellen bestemmingsplan voor de bedrijventerreinontwikkeling Nudepark II, fase 1 vastgesteld. Deze kaders zijn opgenomen in paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. In de kaders zijn geen vestigingseisen opgenomen. De reden hiervoor is dat het daadwerkelijk opnemen van een beperkende vestigingseis zoals het zijn van een regionaal of lokaal bedrijf ruimtelijk niet relevant is en daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook aan de voorwaarde dat er minimaal voor 2 ha voorlopige koopcontracten moeten liggen zijn geen vestigingseisen verbonden. Dit betekent dat de bestemmingsplanprocedure niet op valse gronden is gestart.
2. **Het plan voldoet niet aan de duurzaamheidsladder (wettelijke verplichting Bro):** voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1 onder punt 1. In aanvulling hierop wordt met betrekking tot de voorgestelde wijziging van artikel 3.3 van de regels met betrekking tot een regulier Wagenings bedrijf opgemerkt, dat deze wijziging op grond van de huidige systematiek in de ruimtelijke ordening niet kan worden meegenomen in het bestemmingsplan. Het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van het feit dat het een Wagenings bedrijf moet zijn is ruimtelijk niet relevant en daarmee niet toegestaan. Verder zal met de voorgestelde beperking van de maximale oppervlakte van een bouwperceel niet het gewenste resultaat worden bereikt. Ook in dat geval kunnen door één bedrijf, al dan niet afkomstig uit Wageningen, meerdere kavels worden gekocht waarop per kavel bebouwing kan worden gerealiseerd, die voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan.
3. **Geen duurzame gebiedsontwikkeling & onvoldoende ruimtelijke uitwerking in het beeldkwaliteitplan en het ontwerpbestemmingsplan:** in de kadernota, die vastgesteld is door de raad op 12 maart 2012, zijn specifieke eisen gesteld op het gebied van duurzaamheid aangaande de ontwikkeling van het gebied. Tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn een anterieure overeenkomst en een koopovereenkomst gesloten. Beide documenten met bijlagen zijn ter consultatie voorgelegd aan de raad. Onderdeel van de anterieure overeenkomst (bijlage 1 AC) is het duurzaamheidsprofiel voor Nudepark II, fase 1. Zowel het beeldkwaliteitplan als het bestemmingsplan zijn in overeenstemming met dit document.  
In het DuGO beleid van de gemeente Wageningen wordt onderscheid gemaakt in twee typen projecten. Standaardprojecten en projecten waarvoor een duurzaamheidsprofiel dient te worden opgesteld. Het project Nudepark 2 fase 1 valt onder de tweede categorie. Op basis van dit beleid is een duurzaamheidsprofiel opgesteld in overleg met de ontwikkelaar. De gewenste duurzaamheidsaspecten zijn in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Wageningen en de ontwikkelaar privaatrechtelijk geborgd. Publiekrechtelijke borging is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk. De door de buurtbewoners genoemde duurzaamheidsthema's te weten water, mobiliteit, natuur en landschap, zijn aangevuld met de thema's luchtkwaliteit en bodem, externe veiligheid, afval, energie en openbare verlichting en in de overeenkomst beschreven. De duurzaamheidsdoelstellingen worden om die reden niet allemaal uitvoerig in het bestemmingsplan of beeldkwaliteitplan beschreven. Aangezien het thema "natuur en landschap" de sterkste directe band met de ruimtelijke kwaliteit van het plan heeft, is dit onderdeel uitvoeriger beschreven in het beeldkwaliteitplan. De tekst van de paragrafen 2.2.4 en 2.2.5 van de toelichting van het bestemmingsplan worden aan het bovenstaande aangepast.  
a) *een robuuste groenstructuur en natuurlijke oevers:* de groenstructuur van het plan bestaat niet slechts uit de interne structuren binnen het plan, maar in niet onbetekenende mate ook uit haar randen. Zowel aan de noord- en zuidzijde, maar ook aan de oost- en westzijde van het plan zijn brede groenstructuren opgenomen. Er is dus wel degelijk sprake van een robuuste groenstructuur. Aan de noordzijde wordt een afstand van minimaal 19.50 meter in acht genomen tussen de kant van de weg (Lawickse Allee) en de nieuwe bebouwing. Deze zone zal groen worden ingericht op een wijze die aansluit op het karakter, de maat en de schaal van de Lawickse Allee. Aan de

zuidzijde is een groene zone van 19 meter opgenomen met hierin groen, een fietspad, bomen en een greppel. Ook hier is sprake van een zone met een voldoende ruime maatvoering. De oostzijde van het plan bestaat uit een door groen omringd deelgebied en de tuin van Nudenoord. Het oostelijke deelgebied wordt omringd door groene bermen van minimaal 5 meter breed met nieuwe en bestaande bomen. Aan de westzijde komt een groenzone die voor de retentie van hemelwater wordt benut en waar tevens ruimte is voor spontane natuurontwikkeling. Deze zone is minimaal 42 meter breed. Afgezien van de aanplant van talrijke bomen in deze zones, zorgen zij alleen door hun dimensionering al voor een robuust raamwerk.

Naast de randen dragen ook de interne, oostwest gerichte groenstructuren bij aan een robuuste groenstructuur. Bomen op bedrijventerreinen staan weliswaar vaak onder druk, maar door de brede dimensionering van de groene bermen in het plan (de smalste berm is 4 meter breed) hebben de bomen optimale groeiomstandigheden, is de kans op schade door aanrijding gering en is er speelruimte voor een strategische positionering van de bomen. Door deze situatie en de genomen maatregelen wordt de kans op de uitval van bomen aanzienlijk verkleind.

Het stedenbouwkundig plan is ver uitgewerkt en daardoor is reeds veel (ontwerp)onderzoek gedaan naar de gewenste (minimale) afmetingen binnen de dwarsprofielen.

In het beeldkwaliteitplan wordt de term natuurlijke oevers inderdaad niet letterlijk genoemd. Er lijkt in de beleving van de buurtbewoners een verschil te bestaan tussen de inrichtingsvoorstellen in eerdere plannen en die in het huidige document. Dit is echter niet het geval. Het huidige voorstel betreft een verdere uitwerking van eerdere (schets)ontwerpen, zonder dat de doelstellingen voor natuurontwikkeling hierbij zijn gewijzigd.

De weergave kan wat zakelijker en technischer ogen dan in voorgaande stukken. Dit is het gevolg van een wat rechtlijniger lijnvoering. Hiervoor is gekozen om beter aan te sluiten bij de landschappelijke typologie van de omgeving. Deze kenmerkt zich (van oudsher) door een verkaveling en daarbij behorende beplantingen met vrij lange, rechte lijnen. Een meer organische vormtotaal, zoals in eerdere schetsen weergegeven, wordt hier om die reden minder passend geacht. De uitwerking heeft echter nog alle ingrediënten voor natuurontwikkeling uit eerdere voorstellen behouden.

De gekozen vormtotaal doet dus niets af aan het feit dat de oevers van het retentiegebied aan de westzijde van het plan wel degelijk een natuurlijk karakter hebben. Zowel de dimensionering als de flauwe taluds in het centrale deel (helling 1:7) van het terrein dragen hier aan bij. Zij bieden een goede basis voor de spontane ontwikkeling van een natuurlijke vegetatie.

b) *het behoud van bestaande landschappelijke elementen*: bestaande landschappelijke kwaliteiten blijven ook na de ontwikkeling wel degelijk behouden. Op de eerste plaats blijft aan de noordzijde van het plan de laanbeplanting langs de Lawickse Allee geheel behouden. Deze wordt door het aanzienlijk verbreden van de berm zelfs nog versterkt. Aan de oostzijde zal, in het verlengde van de tuin van Nudenoord, ondanks het kappen van bomen ter plaatse, wel degelijk (vitale) beplanting behouden blijven. Daarnaast blijft aan de westzijde de bestaande houtwal/singel intact.

c) *een passende landschappelijke inpassing*: Voorafgaand aan het beeldkwaliteitplan is reeds vele jaren onderzoek gedaan naar de onderhavige locatie en een passend stedenbouwkundig plan. De locatie is in de vigerende Structuurvisie Wageningen 2013 opgenomen en was ook al opgenomen in de hieraan voorafgaande versie. Het beeldkwaliteitplan gaat uit van het gegeven dat het bedrijvenpark op deze locatie er komt en heeft als doel de ontwikkeling hiervan zo goed mogelijk in te passen in haar ruimtelijke context. Een verregaande analyse naar de locatie 'an sich' of de inpassing van het stedenbouwkundig plan op een alternatieve locatie of wijze heeft reeds in eerdere onderzoeks- en ontwerpfasen plaats gevonden. Een aanvullende analyse op dit hogere schaalniveau is in het kader van het beeldkwaliteitplan dan ook niet meer aan de orde. Het beeldkwaliteitplan houdt echter wel degelijk rekening met bestaande structuren en bebouwing. De ontwikkeling van het bedrijvenpark zal voor een uitnodigende entree aan de westzijde van Wageningen zorgen. Dit wordt o.a. bereikt door aan het meest noordelijke deelgebied (Deelgebied 1) het hoogste beeldkwaliteitsniveau toe te kennen. Positionering op de kavel, massa en hoogte, materialisatie, kleurgebruik etc. zijn hier afgestemd op de bestaande situatie en zullen mede zorgen voor een onderscheidende, hoogwaardige en uitnodigende entree.

Een ander middel om de ontwikkeling aan de noordzijde van het plan zo goed mogelijk in te passen in haar bestaande context is een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De totale afstand van de voorgevels van de nieuwe bebouwing tot de voorgevels van de bebouwing van Oude Nude bedraagt daarmee minimaal 40 meter (afstand bepaald op basis van meting in digitale ondergrond (GBKN)). De maximale hoogte van het merendeel van de nieuwe bebouwing bedraagt 9 meter.

Slechts mogelijke accenten mogen 12 meter hoog worden. De meeste objecten van de bestaande bebouwing is 7 meter hoog of meer. Door de afstand van minimaal 40 meter de bestaande en de nieuwe bebouwing en de groene omzoming van het bedrijvenpark is het verschil in schaal in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar.

Ook met het monumentale Nudenoord is rekening gehouden. Door de nieuwe bebouwing minimaal 25 meter van de kant van de weg te houden, zal deze Nudenoord niet uit het zicht nemen. Er komt een fraaie groene inleiding van het pand, waardoor de ruimtelijke impact van Nudenoord juist stijgt.

De laanbeplanting langs de Lawickse Allee zorgt op een hoger schaalniveau voor een ruimtelijke begrenzing van het gebied. Op het niveau van de gehele locatie zorgen deze bomen voor een groen kader. Het feit dat men op het schaalniveau van de mens onder de kronen door kijkt, doet daar niets aan af. Het gedeeltelijke zicht is juist een positief gegeven, omdat het groene filter van de boomkronen in combinatie met de hoogwaardige architectuur van de nieuwe bebouwing samen voor een aantrekkelijke entree zullen gaan zorgen. Een weggebruiker op de N225 zal de nieuwe bebouwing door de filtering van de boomkronen echter nooit in zijn geheel zien. Hoogte en massa van de nieuwe bebouwing zullen door boomkronen en -stammen te allen tijde filmisch en in delen worden ervaren (zie ook de afbeelding op pagina 83 van het beeldkwaliteitplan).

Conclusie is dat de ruimtelijke context van het plangebied wel degelijk goed is onderzocht en meegenomen in de planvorming. Met name in de randen van het gebied, waar de ontmoeting tussen de ontwikkeling en het bestaande gebied het sterkst is, zijn zowel in kwalitatieve (beeldkwaliteit) als in kwantitatieve (dimensionering) zin extra inspanningen verricht en ruimtelijke maatregelen getroffen om tot een goede landschappelijke inpassing te komen.

d) *realisatie van nieuwe natuur met grote biodiversiteit*: het vlak op de verbeelding met de bestemming 'water' met de 'functieaanduiding waterberging' is het aangewezen gebied voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Het gebied wordt ingericht als plasdraszone. De plasdraszone wordt speciaal ingericht voor amfibieën. Er is gekozen voor natuurvriendelijke flauwe oevers en zonnige zuidelijke oevers. De kale oevers zullen na aanleg gedeeltelijk worden aangeplant. De flauwe taluds en ruime dimensionering vormen een goede basis voor de ontwikkeling van nieuwe natuur. Het uiteindelijke beeld wordt vanzelfsprekend bepaald door de basis in combinatie met het uitgevoerde beheer. Het wensbeeld is "natuurlijk doch open". De gemeente zal uiteindelijk beslissen welk beheer in detail zal worden toegepast.

Daarnaast zullen ook de meer lineaire groenstructuren, weliswaar minder duidelijk als natuur bestempeld, een ecologische functie gaan vervullen. De groene bermen in combinatie met bomen vormen groene elementen in het gebied die een positieve rol vervullen op het gebied van structuurverschillen en microklimaat. De streekeigen bomen zullen samen met de hagen een rol spelen als nestgelegenheid en als voedselbronnen. Bovendien zullen de lineaire groenstructuren fungeren als oriëntatiemiddelen voor bijv. vogels, vleermuizen en dagvlinders. Met het oog op deze ontwikkeling van nieuwe natuur wordt er naar aanleiding van de ingediende zienswijze een andere bestemming gegeven aan dit gebied. Het vlak met de bestemming 'water' met de 'functieaanduiding waterberging' wordt bestemd als 'natuur' met de 'functieaanduiding waterberging'. Hiermee worden de huidige en toekomstige natuurwaarden beschermd.

Daarnaast zal een koppeling worden gemaakt tussen het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting, die in de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen. Concreet betekend dit dat het gebruik van, en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving pas is toegestaan nadat de aanleg en instandhouding van de als 'natuur' met de 'functieaanduiding waterberging' bestemde vlak conform het in de bijlage bij de regels opgenomen beeldkwaliteitplan (d.d. 21 februari 2014) heeft plaatsgevonden, teneinde te komen tot een goede ruimtelijke inpassing. Hiermee worden de in het beeldkwaliteitplan opgenomen aanleg en groene inrichting van de waterretentiezone planologisch juridisch geborgd.

4. **Slecht onderbouwd beeldkwaliteitplan en onvoldoende harde eisen**: onder punt 3 is gemotiveerd gereageerd op de stelling dat het beeldkwaliteitplan een gedegen gebiedsanalyse mist, het onderdeel natuur & landschap volledig ontbreekt en dat er geen garanties zijn dat het gebied duurzaam ontwikkeld wordt.  
De Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 2 december 2013 een positief advies uitgebracht over het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan kent harde randvoorwaarden voor kwaliteit. Met betrekking tot hoogte, positie op de kavel, afstand tot de kavelgrens, uitvoering van de erfscheidingen, gewenst architectuurbeeld, kleur- en materiaalgebruik etc. zijn duidelijke eisen

geformuleerd. De maximale hoeveelheid bebouwing en de afstand tot de kavelgrens zijn in artikel 3.2.1 van de regels van het bestemmingsplan neergelegd. Na enkele ontwerpstudies is gebleken dat de verhouding van de spelregels ten aanzien van de afstand tot de erfgronden samen met de vastgelegde maximale kavelgrootte de gewenste hoeveelheid 'lucht' in het plan voldoende veilig stelt. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het daarom niet noodzakelijk deze structuren, met uitzonderlijk van de waterretentiezone, als zodanig op te nemen in het bestemmingsplan, aangezien de geformuleerde regels van het bestemmingsplan voldoende ruimte geven voor een goede ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

De minimumhoeveelheid groen in het plan wordt veilig gesteld door de vastgelegde profielbreedten in het beeldkwaliteitplan. Zowel voor de interne ontsluitingen als voor de randen zijn dwarsprofielen opgesteld die garanderen dat groene zones met een vooraf gedefinieerde minimumbreedte zullen worden gerealiseerd. Een toelichting over de uitvoeringswijze van het beeldkwaliteitplan zal in paragraaf 2.2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Er is gekozen voor een werkwijze waarbij in de regels van het bestemmingsplan de maximale hoogte voor het gehele betreffende deelgebied eenduidig is vastgelegd. De in de regels opgenomen hoogten zijn de door raad in de kaders vastgestelde bouwhoogten. Voor de bebouwing langs de Lawickse Allee is dat een maximale bouwhoogte van 12 meter. Zo blijft het mogelijk om op verschillende locaties de gewenste accenten te realiseren. De randvoorwaarden in het beeldkwaliteitplan zorgen ervoor dat de maximale hoogte slechts voor accenten gebruikt zal worden. Bij aanvragen om omgevingsvergunning zal hier zowel door de vergunningverlenende omgevingsdienst als door de Commissie ruimtelijke kwaliteit op worden getoetst.

#### **5. Gebrekkige toetsing uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan:**

##### *Onderzoek luchtkwaliteit*

In de naar voren gebrachte zienswijze wordt aangegeven dat in het luchtkwaliteitonderzoek onvoldoende rekening is gehouden met de verkeersaantrekkende werking van het plan op de Lawickse Allee en dat er is gerekend met een te lage bedrijfscategorie. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om deze aspecten nader te onderzoeken en een nieuw luchtkwaliteitonderzoek (d.d. 21 oktober 2014) uit te voeren voor het bedrijventerrein Nudepark II, fase 1.

Het doel van dit luchtkwaliteitonderzoek is het berekenen en toetsen van de luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het bedrijventerrein. Er is getoetst of sprake is van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Daarbij wordt getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5. In dit onderzoek is zowel de directe emissie van het bedrijventerrein als de luchtkwaliteitseffecten ten gevolge van de bijbehorende verkeersaantrekkende werking over de provinciale weg N225 beschouwd. Voor de hernieuwde berekening is uitgegaan van een aangepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten. De Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan) wordt aangepast, waarbij is gekozen om bedrijven met een significante uitstoot van NO<sub>x</sub> (en ammoniak) niet op het bedrijfsterrein toe te laten. Dit betreft onder andere elektriciteitsproductiebedrijven, composteerbedrijven en fabrieken voor zuivelproducten.

Uit de rekenresultaten volgt, dat ruimschoots voldaan wordt aan de wettelijke grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het bedrijventerrein. Het hernieuwde onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en de resultaten van het onderzoek worden opgenomen in paragraaf 4.6.6 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Als gevolg van de hernieuwde berekening luchtkwaliteit was het ook noodzakelijk om een nieuwe berekening uit te voeren om de stikstofdepositie te bepalen. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de hoogte en de toename van de stikstofdepositie in deze Natura 2000-gebieden ten gevolge van dit plan. Er is een berekening (d.d. 20 oktober 2014) uitgevoerd om de stikstofdepositie te bepalen vanwege het nieuwe bedrijventerrein Nudepark II. In dit onderzoek is de directe emissie van het bedrijventerrein beschouwd en daarnaast de bijbehorende verkeersaantrekkende werking over de N225. Op grond van de rekenresultaten is een beoordeling (d.d. oktober 2014) gemaakt van de effecten op het natuurgebied (Voortoets Natuurbeschermingstoets 1998). De conclusie van deze beoordeling is dat de plannen geen (significant) negatieve effecten zullen hebben op het nabij gelegen Natura 2000-gebied Rijntakken. De instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen waarvoor de Rijntakken is

aangewezen als Natura 2000-gebied, komen niet in gevaar. Ook hebben de voorgenomen plannen geen negatief effect op Natura 2000-gebieden die op grotere afstand van het plangebied liggen. De hernieuwde onderzoeken worden als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en de resultaten van de onderzoeken worden opgenomen in paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. De Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 4 bij de regels) wordt aangepast.

#### *Geurhinder*

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan moeten de mogelijke gevolgen voor het milieu worden meegewogen. Met dit bestemmingsplan worden mogelijkheden voor bedrijven in de omgeving van woningen gecreëerd. Om te bepalen of er ten aanzien van het milieu geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten, heeft de gemeente ervoor gekozen om milieuzonering toe te passen. Bedrijven die de grootste hinder kunnen veroorzaken zijn daarbij verder van woningen af gesitueerd dan bedrijven die minder hinder kunnen veroorzaken. Als hulpmiddel heeft de gemeente Wageningen hierbij de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" gehanteerd. Eén van de milieuthema's die hierbij getoetst worden is geur. Binnen de toetstingsafstanden voor geur liggen geen woningen. Derhalve kan de gemeente Wageningen ervan uit gaan dat er in de omgeving van het plangebied geen geurhinder zal gaan ontstaan na invulling van Nudepark II, fase 1.

#### *Lichthinder*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.6 onder punt 7. Daarnaast wordt het volgende opgemerkt:

Bij het opstellen van het inrichtingsplan (momenteel in concept) wordt gewerkt naar het vastgestelde beleidsdocument 'Licht op Wageningen', werkdocument beheer openbare verlichting 2013-2018 van de gemeente Wageningen. Hieruit blijkt dat met betrekking tot het voorkomen van lichtvervuiling en lichthinder binnen de bebouwde kom de volgende uitgangspunten gelden:

- nieuw te plaatsen armaturen zijn voorzien van een verblindingklasse G3/4;
- armaturen worden standaard voorzien van een dimmer;
- verlichting wordt volgens een dimregime geregeld;
- op een aantal plaatsen in de stad wordt de verlichting 's nachts uitgeschakeld, zoals in parken;
- accentueringverlichting van openbare gebouwen wordt 's nachts uitgeschakeld.

Het lichtplan voor Nudepark II, fase 1 voldoet aan deze voorwaarden.

#### *Externe veiligheid*

In de regels van het bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1' (artikel 3.1 onder d) is opgenomen dat bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, niet zijn toegelaten. Dat betekent dat zich binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven kunnen vestigen.

Op basis van de brochure Bedrijven en Milieuzonering moet bij bedrijven die mogelijk risico's met zich meebrengen, een bepaalde afstand in acht worden gehouden. Aan deze afstanden wordt ruimschoots voldaan.

#### *Zichthinder & daling leefomgeving*

In de hierboven opgenomen punten is gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de omliggende woningen. In aanvulling hierop wordt opgemerkt, dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat. Overigens staat het de buurtbewoners vrij om te zijner tijd bij de gemeente een verzoek om planschade in te dienen op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Alsdan zal worden beoordeeld of er schade wordt geleden, die voor vergoeding in aanmerking komt. Het betreft een afzonderlijke procedure, die los staat van de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Pas als het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan de planschadeprocedure doorlopen worden.

#### *Geluid en milieuzonering*

Het hoogteverschil van de woningen ten opzichte van het plangebied is te verwaarlozen (zie Actueel Hoogtebestand Nederland). Het is zodanig klein dat het geen invloed heeft op geluidberekeningen.

#### *Natuur/ecologie*

- het vleermuisonderzoek is uitgevoerd door deskundigen met aantoonbare ervaring op het gebied van inventariseren van vleermuizen. Het onderzoek is uitgevoerd onder de condities en methodiek van het ten tijde van het onderzoek geldende vleermuisprotocol (2012). Aan het onderzoek van Staro (oktober 2012) wordt het volgende ontleend:  
In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van de vleermuizen aangetroffen. Ook is er geen sprake van essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes van vleermuizen in het plangebied. Staro concludeert derhalve dat de voorgenomen herinrichting van het

plangebied geen negatieve effecten heeft op vleermuizen. Gelet op het feit dat er geen sprake is van essentieel foerageergebied dat verloren gaat, worden de in de Flora- en faunawet opgenomen verboden niet overtreden. In dit verband wordt gewezen op jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS 9 november 2011, zaaknr. 201009220/1/R4). Uit jurisprudentie van de AbRS volgt ook dat vliegroutes van vleermuizen, tenzij deze samenvallen met vaste rust- en verblijfplaatsen geen bescherming genieten onder de Flora- en faunawet (AbRS 18 mei 2011, zaaknr. 201001013/1/R3). Gelet op het feit dat de voorkomende vliegroutes niet samenvallen met vaste rust- en verblijfplaatsen, worden de in de Flora- en faunawet vastgelegde verboden niet overtreden en is derhalve ook geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet vereist voor de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen.

- De aanwezigheid van de steenuil is onderzocht in het plangebied. De aanwezige gebouwen en knotwilgen in het plangebied zijn onderzocht op sporen van steenuilen. Daarnaast is op een aantal geschikte avonden het geluid van roepende steenuilen afgespeeld om een reactie op te roepen bij territoriale steenuilen in de omgeving van het plangebied. Hieruit is gebleken dat het plangebied niet behoort tot het territorium van een steenuil. Ook is het plangebied, voornamelijk akkers en verharding, niet geschikt om te dienen als functioneel leef- c.q. foerageergebied voor steenuilen. Wel zouden dieren kunnen foerageren in de berm langs de Wageningse Afweg. Deze blijven onveranderd, er zal derhalve geen negatief effect optreden aan het leefgebied van steenuilen in de omgeving van het plangebied. Een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is derhalve niet vereist.
- Door de ecooloog is vastgesteld dat de ringslang niet voorkomt in het plangebied. Daarnaast vormt het plangebied, gelet op de aanwezige terreintypen, geen geschikt leefgebied voor de ringslang.
- Ten aanzien van de poelkikkers wordt het volgende opgemerkt: uit het rapport van Staro (oktober 2012) blijkt dat de poelkikker in de nabijheid van het plangebied voorkomt. Om mogelijk negatieve effecten voor de poelkikker te voorkomen, zullen mitigerende maatregelen worden genomen waarmee overtreding van de in de Flora- en faunawet vastgelegde verboden wordt voorkomen. De te treffen mitigerende maatregelen (waaronder het gefaseerd uitvoeren van de werkzaamheden) zijn vastgelegd in een mitigatieplan en zijn voldoende om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen (Staro, oktober 2014). Het mitigatieplan zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen en de tekst van paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden. Het mitigatieplan zal, zoals dat gebruikelijk is, verder worden verankerd in een ecologisch werkprotocol. Gelet op het feit dat overtreding van de Flora- en faunawet wordt voorkomen, is het aanvragen van een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet niet aan de orde.
- Anders dan wordt gesteld, is de zich in het plangebied bevindende waterbak niet geschikt voor de poelkikker. Uit navraag bij Staro blijkt dat de poelkikker zich vooral voortplant in vennen en hoogveenputten. Daarnaast plant hij zich voort in andere kleine wateren, rivierbegeleidende wateren, veedrinkpoelen en in sloten. De voorkeur lijkt uit te gaan naar vennen in bos en hei en wateren in hoogvenen, maar de soort komt ook ruim verspreid voor in kleipolders met kleine sloten en veel kwel. Hij heeft een voorkeur voor onbeschaduwde wateren, maar de oeverzone moet goed begroeid zijn. De betonnen waterbakken in het plangebied voldoen niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden. Het voorkomen van poelkikkers in deze bakken is redelijkerwijs uit te sluiten.
- Ten aanzien van de opmerking, dat de realisatie van geschikt functioneel leefgebied voor de wettelijk beschermde soorten niet is gewaarborgd, wordt het volgende opgemerkt: met het oog op deze ontwikkeling van nieuwe natuur wordt er naar aanleiding van de ingediende zienswijze een andere bestemming gegeven aan dit gebied. Het vlak met de bestemming 'water' met de 'functieaanduiding waterberging' wordt bestemd als 'natuur' met de 'functieaanduiding waterberging'. Hiermee worden de huidige en toekomstige natuurwaarden beschermd.
- Toetsing aan Natuurbeschermingswet 1998: het is juist dat inmiddels het ontwerp-aanwijzingsbesluit Uiterwaarden Neder-Rijn is vervangen door het aanwijzingsbesluit Rijntakken. Het eerdere rapport is aangevuld (Voortoets Natuurbeschermingswet 1998, oktober 2014). Het bestemmingsplan is getoetst aan zowel het ontwerp-aanwijzingsbesluit als het definitieve besluit. In deze aanvulling is tevens rekening gehouden met de nieuwe soorten die zijn aangewezen. De conclusie is, dat de ontwikkeling niet vergunningplichting is in het kader

van de Natuurbeschermingswet 1998. In paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan zal de tekst op het vorenstaande worden aangepast.

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- De tekst van paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast aan de uitkomsten van de onderzoeken 'Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1' en 'Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1', die naar aanleiding van de zienswijze zijn uitgevoerd. Ook de tekst over de bereikbaarheid in paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast. Verder worden de onderzoeken 'Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1' en 'Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1' als bijlagen bij de toelichting gevoegd.
- In de paragrafen 2.2.4 en 2.2.5 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt vermeld dat er een duurzaamheidsprofiel, als bijlage bij de anterieure overeenkomst, is vastgesteld.
- Het vlak met de bestemming 'water' met de 'functieaanduiding waterberging' wordt bestemd als 'natuur' met de 'functieaanduiding waterberging'. De regels, toelichting en verbeelding zullen overeenkomstig worden aangepast.
- In de regels van het bestemmingsplan wordt een koppeling gemaakt tussen het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting. Het beeldkwaliteitplan wordt als bijlage bij de regels gevoegd.
- Een toelichting over de uitvoeringswijze van het beeldkwaliteitplan wordt in paragraaf 2.2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
- De resultaten uit het nieuwe onderzoek naar de luchtkwaliteit wordt meegenomen in paragraaf 4.6.6 van de toelichting van het bestemmingsplan en de resultaten van het onderzoek naar de stikstofdepositie en de aangepaste Voortoets Natuurbeschermingswet 1998 in paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. De onderzoeken worden als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. De Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan) wordt aangepast.
- Voor de poelkikker mitigerende maatregelen worden genomen. De tekst van paragraaf 4.3 (inclusief de conclusie) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Het mitigatieplan zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.
- In paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen, dat in de Voortoets Natuurbeschermingswet 1998 (oktober 2014) het bestemmingsplan is getoetst aan zowel het ontwerp-aanwijzingsbesluit als het definitieve besluit Rijntakken en rekening is gehouden met de nieuwe soorten die zijn aangewezen.

## **2.3 Vereniging Mooi Wageningen**

### **Samenvatting**

1. **Voortraject de politiek en voorwaarden verkoop eerste > 2 hectare:** In het voortraject is meermaals de suggestie gewekt dat de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 bedoeld zou zijn om, zoals de structuurvisie stelt: "lokale werkgelegenheid de ruimte te bieden door herstructurering en beperkte uitbreiding van Nudeparken en Rijnhaven". Grootschalige uitbreidingen van regionale bedrijventerreinen worden elders in de regio opgevangen." De vereniging heeft vernomen dat de eerste en vooralsnog enige koper van 2,2 hectare grond binnen de 6 hectare van fase 1 nu juist een bedrijf van buiten de regio Foodvalley is (uit Oss), helaas niet echt een lokaal bedrijf..., waardoor de onderhavige bestemmingsplanprocedure in gang gezet kon worden. De vereniging begrijpt, dat in het bestemmingsplan niet is te regelen, dat deze fase 1 enkel voor lokale of regionale bedrijven mag zijn, maar jammer vindt de vereniging het wel. Wat de vereniging betreft een gemiste kans voor de Wageningse politiek om dit in het voortraject (bij het politieke go/no go-moment) te regelen.
2. **Ladder voor duurzame verstedelijking – stap 1 actuele regionale behoefte:** naar de mening van de vereniging wordt bij de motivering ten aanzien van de actuele regionale behoefte teveel, beter gezegd: enkel, geleund op het Regionaal Programma Bedrijventerreinen, waaruit zou blijken dat Wageningen 'recht' zou hebben op 6 hectare omdat het tot de categorie 'harde plannen' behoort. Maar enkel het RPB als onderbouwing aanhalen, zoals nu gebeurt in het ontwerp-bestemmingsplan, vindt de vereniging onvoldoende motivering om het plan te laten passen binnen

de doelstelling van de ladder voor duurzame verstedelijking, die sinds 1 oktober 2012 verplicht is, maar vooral degelijk onderbouwd, moet worden doorlopen. De praktische invulling van het terrein (koper van buiten de regio) alsmede onduidelijke animo onder Wageningse en regionale bedrijven staat op gespannen voet met de aanname, die in de RPB-monitor 2012 wordt gedaan, namelijk dat het terrein in regionaal verband juist wel regionaal nodig zou zijn. De toestemming van de provincie, die nu juist moet toezien op een zorgvuldige toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking, is in dit verband dubieus.

**Schuifruimte:** bij de onderbouwing van de actuele regionale behoefte (stap 1 ladder) wordt aanvullend aangehaald, dat herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen (Nudepark 1, Nude 1980, Industrieweg, Haven) noodzakelijk is en dat hiervoor "schuifruimte" moet worden geboden aan bestaande ondernemingen op deze bestaande terreinen. De ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 zou in de schuifruimte voorzien en bij kunnen dragen aan de gewenste herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen. De behoefte aan schuifruimte is niet meer dan een aanname, gebaseerd op een gedateerd raadsbesluit uit juni 2003. Dit is niet in de geest van de ladder. De schuifruimte als motivering voor de voorliggende ontwikkeling, is niet (meer) nodig. In dit verband worden de volgende vragen gesteld:

1. Kan worden onderbouwd waarom de schuifruimte nodig is?
2. Hoeveel schuifruimte is er, gelet op de leegstand op de bestaande bedrijventerreinen als Industrieweg, momenteel voorhanden op deze bestaande terreinen?
3. **Ladder voor duurzame verstedelijking – stap 2 benutten bestaand stedelijk gebied:** in de motivering waarom de voorliggende ontwikkeling echt zou moeten in relatie tot de bestaande bedrijventerreinen wordt nog een aanname gemaakt, die verder onderbouwd moet worden. Er worden een aantal knelpunten op de bestaande terreinen genoemd. Op zich kan de vereniging zich vinden in de constatering dat op de bestaande bedrijventerreinen een behoefte/noodzaak is tot herstructurering, maar de vereniging kan zich niet vinden in de link met de uitrol van Nudepark II, fase 1. Deze relatie wordt aangenomen onder het mom van noodzakelijke schuifruimte. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld: "om bovengenoemde redenen kan voor het vestigen van nieuwe bedrijvigheid, waar grote behoefte aan is, geen gebruik worden gemaakt van de bestaande bedrijventerreinen. Het geïnteresseerde bedrijf vindt door zijn omvang geen geschikte (aaneengesloten) ruimte binnen de bestaande bedrijventerreinen." In dit verband wordt de vraag gesteld: Wat is deze, aangenomen, "grote behoefte", zoals bedoeld in bovenstaande zin, dan precies?
4. **Onderbouwing aspect 'geluid':** de onderbouwing dat de geluidsniveaus afkomstig van de indirecte hinder acceptabel worden geacht aangezien deze geen significante bijdrage leveren aan de geluidsbelasting afkomstig van de N225, is erg mager. Alleen de verkeersbewegingen worden hier immers beschouwd, waarbij de aanname wordt gemaakt dat de woningen langs de N225 toch al voldoende zijn geïsoleerd om aan het binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde voor indirecte hinder te voldoen. Er worden geen uitspraken gedaan over de pieken in geluidsbelasting. In dit verband wordt de vraag gesteld of de onderbouwing op dit aspect verder kan worden opgetuigd.

### **Beantwoording**

1. **Voortraject de politiek en voorwaarden verkoop eerste > 2 hectare:** deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Verder wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.2 onder punt 1, waarin wordt ingegaan op de doelstelling en de onmogelijkheden om vestigingseisen in het bestemmingsplan op te nemen.
2. **Ladder voor duurzame verstedelijking – stap 1 actuele regionale behoefte:** voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1 onder punt 1.
3. **Ladder voor duurzame verstedelijking – stap 2 benutten bestaand stedelijk gebied:** voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1 onder punt 1.
4. **Onderbouwing aspect 'geluid':** de beoordeling van indirecte hinder door wegverkeer vindt normaal gesproken plaats op inrichtingniveau. Dat betekent dat wanneer bedrijven zich op het bedrijventerrein vestigen, beoordeeld wordt of er sprake is van indirecte hinder. Hiervoor is de circulaire van 29 februari 1996, "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer" een geschikt hulpmiddel. De reikwijdte van indirecte hinder wordt beperkt door onder andere:
  - De afstand, waarbinnen voertuigen de ter plaatse optredende snelheid hebben bereikt;

- Het gebied waarbinnen de voertuigen van en naar de inrichting voor het gehoor nog herkenbaar zijn ten opzichte van andere voertuigen op de openbare transportroutes;
- Het gebied waarbinnen de voertuigen van en naar de inrichting nog niet zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld, bijvoorbeeld tot de eerste kruising.

Het verkeer van en naar de inrichtingen wordt over Nudepark 1 geleid en komt via de rotonde op de kruising Lawickse Allee/Nudepark op de Lawickse Allee bij de eerste woningen. Gezien de reikwijdte van de indirecte hinder is hier geen sprake meer van indirecte hinder. Hier is immers de ter plaatse optredende snelheid al bereikt, zijn de voertuigen van en naar een inrichting voor het gehoor niet meer herkenbaar ten opzichte van andere voertuigen op de openbare transportroute en zijn de voertuigen van en naar een inrichting opgenomen in het heersende verkeersbeeld. In het kader van dit bestemmingsplan is de indirecte hinder van het verkeer van en naar het hele bedrijventerrein getoetst. Het resultaat was een niet significante verhoging van het geluidniveau op de gevel van de woningen die op zich zelf al buiten het beoordelingsgebied voor indirecte hinder liggen. Zodra de beoordeling, conform de circulaire, op inrichtingniveau plaatsvindt, zal de verhoging van het geluidniveau op de gevel van de woningen nog kleiner zijn. Piekgeluiden kunnen niet in een cumulatief model, waar hier sprake van is, worden gegoten. Immers een piekgeluid komt heel kortstondig voor en is vervolgens weer weg. In het kader van deze bestemmingsplan-procedure worden piekgeluiden niet beoordeeld. Door de interne zonering (de zwaardere categorieën van bedrijven op grotere afstand van de woningen) is niet te verwachten dat hinder vanwege piekgeluiden zullen optreden. Bij de vestiging van bedrijven op Nudepark II geldt voor elk bedrijf de normale standaard norm van de geluidsvoorschriften, die ook in het Activiteitenbesluit is opgenomen.

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast: de tekst van paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast aan de uitkomsten van de onderzoeken 'Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1' en 'Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1', die naar aanleiding van de zienswijze zijn uitgevoerd. Verder wordt de onderzoeken 'Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1' en 'Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1' als bijlagen bij de toelichting gevoegd.

## **2.4 Eigenaar en bewoners van "De Rijnschans", Grebbedijk 12**

### **Samenvatting**

1. In de toelichting van het bestemmingsplanplan Nudepark II, fase 1 wordt vermeld, dat de gemeente inderdaad het voornemen heeft de Wageningse Afweg af te sluiten. De indieners van de zienswijze verzoeken dit voornemen hard te maken en deze afsluiting zo snel mogelijk te realiseren. Ook als de verwezenlijking van Nudepark II niet doorgaat, is het afsluiten van de weg zeer wenselijk, omdat zij daar veel overlast van ondervinden.
2. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat er momenteel geen urgentie is om een nieuw bedrijventerrein te willen. De noodzaak daartoe is niet aangetoond nu er zoveel bedrijfsgebouwen leeg staan. Het plan is jaren geleden gemaakt en procedures nemen veel tijd in beslag. Intussen is de economische tijdgeest veranderd. In het plan is wel sprake van een selectienorm voor gegadigden die bepaalt dat er geen bedrijfsgebouw moet worden ingeruild voor nieuwbouw als het te verlaten gebouw geschikt gemaakt kan worden. Pogingen om nieuwe bedrijven in oude gebouwen te krijgen of op een terrein dat al de geschikte bestemming heeft, zouden meer en dwingender moeten worden ondernomen. Door de economische crisis is een gewenste selectieve groei en krimp vanzelf tot stand gekomen. Daarvan moet gebruik worden gemaakt en de ongebreidelde groei moet tot staan worden gebracht.

### **Beantwoording**

1. Door de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 kan de Wageningse Afweg worden afgesloten voor verkeer met uitzondering van bestemmingsverkeer. Dit om sluipverkeer langs deze route te voorkomen. De inrichting van de weg is dermate, dat deze weg alleen geschikt is voor lokaal verkeer. De weg krijgt haar rustige karakter terug. Het 'hard maken' van het voornemen gebeurt door het nemen van een verkeersbesluit door het college. Zodra het bestemmingsplan 'Nudepark II, fase 1' onherroepelijk is geworden, zal dit verkeersbesluit worden genomen.

2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1 onder de punten 1 en 2.

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast: de tekst van paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast aan de uitkomsten van de onderzoeken 'Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1' en 'Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase1', die naar aanleiding van de zienswijze zijn uitgevoerd. Ook de tekst over de bereikbaarheid in paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast. Verder worden de onderzoeken 'Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1' en 'Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase1' als bijlagen bij de toelichting gevoegd.

## **2.5 Stichting Wageningen Milieu Overleg**

### **Samenvatting**

Deze zienswijze heeft alleen betrekking op het beeldkwaliteitplan.

1. **Hoofdgroenstructuur:** in het voorliggende beeldkwaliteitplan bestaat de hoofdgroenstructuur uit 3 van noord naar zuid lopende bomenlanen en 3 van oost naar west lopende groenstructuren (naast de te realiseren waterberging). In het plan wordt voorgesteld om de 3 noord-zuid gerichte groenstructuren als bomenlanen in te richten. Deze voorgestelde groenstructuren sluiten aan op de oorspronkelijk in dit gebied aanwezige meidoornhagen die veelal ook van noord naar zuid liepen. Aanleg van deze groenstructuren is op zich een goed idee. In het voorliggende plan zijn ze echter slechts 5 meter breed (en niet beschermd in het bestemmingsplan). Voor een goede landschappelijke inbedding en een "robuuste groenstructuur" dienen deze groenstructuren naar de mening van de stichting minimaal 10 meter breed te zijn. Binnen deze groenstructuur is dan ruimte voor een historisch verantwoorde meidoornhaag/ gemengde meidoornhaag (+/- 5 meter breed, 2 meter hoog) aangevuld met op deze kleibodem thuishorende inheemse bomen, zoals essen, elzen en wilgen.  
In het plan wordt voor de 3 van west naar oost lopende groenstroken voorgesteld om deze stroken opener te houden en "kleinere" bomen zoals els, wilg en zachte berk aan te planten. Deze stroken zullen 4-5 meter breed zijn. De stichting beveelt aan om ook deze stroken minimaal 10 meter breed te maken zodat een robuuste groenstructuur kan ontstaan. Wat betreft de inrichting zouden er naast een bomenrij groepjes inheemse struiken kunnen worden geplant, afgewisseld met bloemrijk hooiland. Overigens wordt opgemerkt, dat de voorgestelde bomen (els, wilg en zachte berk) uitgroeien tot grote bomen. Dit is in een groenstrook van minimaal 10 meter breed ook geen probleem. Een breedte van de hoofdgroenstructuren van minimaal 10 meter sluit ten slotte goed aan op de hoofdgroenstructuren in Nudepark 1 die ook minimaal 10 meter breed zijn.  
Daarnaast beveelt de stichting aan de bestaande bomenrijen en struikenhagen, die veelal de westelijke rand van Nudepark 1 vormen, grotendeels te handhaven. In de huidige planvorming worden deze groenstructuren grotendeels gekapt. Deze voor een belangrijk deel gemengde groenstructuren zijn landschappelijk en vanuit natuurwaarden waardevol. De ruimte die deze groenstroken innemen is ook relatief beperkt. Zo is de landschappelijk opvallende strook met populieren slechts ongeveer 10 meter breed.
2. **Natuurvriendelijke oevers:** ten aanzien van de aan te leggen natuurvriendelijke oevers merkt de stichting op, dat in de in hoofdstuk 3.6 weergegeven dwarsprofielen is aangegeven dat de meeste van de in fase 1 en 2 te realiseren waterlopen over een hellingshoek van 2:3 beschikken. Bij een dergelijke hellingshoek is geen sprake van een natuurvriendelijke oever. Een natuurvriendelijke oever dient minimaal een hellingshoek van 1:3 te hebben, een hoek van 1:4 of 1:5 is beter.
3. **DuGo beleid:** in het ontwerpbestemmingsplan wordt onder hoofdstuk 2.2.4 onder meer ingegaan op het beleid van de gemeente Wageningen voor duurzame gebiedsontwikkeling (DuGo-beleid). In dit hoofdstuk wordt aangegeven dat op basis van het DuGo-beleid voor het plangebied Nudepark II nog een duurzaamheidsprofiel wordt opgesteld. In dit profiel wordt ingezet op: "een hoog ambitieniveau voor onder meer het thema natuur en landschap: namelijk de realisatie van een robuuste groenstructuur, nieuwe natuur, ecologisch groen, natuurlijke oevers en landschappelijke inpassing, het vergroten van de biodiversiteit en behoud van de bestaande landschapselementen. Voorgaande wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitplan".  
Bovenstaande aspecten zoals een robuuste groenstructuur en een hoge biodiversiteit vindt de stichting echter nauwelijks terug in het voorliggende beeldkwaliteitplan. Deze aspecten zijn ook

niet concreet uitgewerkt in het voorliggende plan. Voor wat betreft het behoud van bestaande landschapselementen, merkt de stichting op dat een groot deel van de aanwezige bomen(rijen) in de huidige planvorming zullen worden gekapt. Ook de genoemde realisatie van "nieuwe natuur" heeft de stichting in het voorliggende plan niet kunnen vinden.

4. **Westelijke retentiezone:** in het bestemmingsplan wordt ook ingegaan op deze zone (hoofdstuk 2.2.4) : "Met de westelijke retentiezone wordt voorzien in een passende landschappelijke overgang naar het buitengebied van de gemeente Wageningen. Tevens vormt deze zone een essentieel onderdeel van de robuuste groenstructuur die in het plangebied wordt gerealiseerd". In het voorliggende beeldkwaliteitplan wordt concreet, buiten de functie van waterberging, alleen aangegeven dat deze retentiezone ingericht zal worden als een "plas-dras gebied". Een nadere invulling ontbreekt. Afgezien van het feit dat naar de mening van de stichting deze zone dient aan te sluiten op de eerste fase van Nudepark II, biedt deze zone wel kansen voor het realiseren van "nieuwe natuur", een robuuste groenstructuur en het vergroten van de biodiversiteit zoals beloofd in het DuGo-beleid. Zo zouden hier bijvoorbeeld vochtige, relatief schrale hooilanden kunnen worden gerealiseerd (voorkomen van onder meer relatief groot aantal vaatplanten, insecten en zoogdieren), gecombineerd met groepjes inheemse struiken (onder meer meidoorn, sleedoorn).

### **Beantwoording**

1. **Hoofdgroenstructuur:** De ontwikkeling houdt de realisatie van een bedrijvenpark in. In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan is gezocht naar een optimale combinatie van de functionele aspecten die een bedrijvenpark met zich meebrengt en ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. Door middel van de groene bermen met bomen van 5 meter breed is sprake van een adequate landschappelijke inpassing. Nog bredere stroken zouden de haalbaarheid en de functionaliteit van het plan negatief beïnvloeden. De bomen met voorgestelde grootte kunnen in een strook met deze breedte goed uitgroeien. Deze breedte voldoet ook aan de eisen aangaande groeiplaatsomstandigheden en beheer. De door de stichting voorgestelde boomsoorten sluiten goed aan bij het wensbeeld van het beeldkwaliteitplan. Deze soorten passen binnen de sfeer van inheemse, watergebonden bomen. Een meidoornhaag van de door de stichting voorgestelde dimensies past niet in het gewenste beeld en de functionaliteit van het plan. Hagen van een dergelijke grootte zijn te gesloten van karakter en zouden visuele barrières vormen. Dit komt de ruimtelijkheid en de (verkeers)veiligheid van het plan niet ten goede. In beginsel past het plaatselijk toepassen van meidoorn als haag op bepaalde erfgrenzen binnen het wensbeeld van het beeldkwaliteitplan. Hierbij dient echter terughoudendheid te worden betracht i.v.m. het gevaar van optreden van bacterievuur. Om die reden is in een eerdere fase van de planvorming afgezien van een keuze voor deze soort. Er zal bij de uitwerking van het plan in een gedetailleerd beplantingsplan gekeken moeten worden of toepassing van deze soort hier wenselijk/mogelijk is. De meest prominente groenstructuur in de vorm van de singel/houtwal ten westen van het plan zal gehandhaafd blijven. Aan de oostzijde van het plan zal ook in het nieuwe plan sprake zijn van een brede groenstrook tussen Nudepark 1 en Nudepark 2. Waar mogelijk worden de aanwezige bomen en groenelementen gespaard. Bomen en groenelementen die een conflict vormen met de toekomstige functie van de strook in de zin van berging en/of infiltratie van hemelwater of die problematisch zijn voor het toekomstig beheer zullen worden verwijderd. Er worden echter ook nieuwe bomen in deze strook aangeplant.
2. **Natuurvriendelijke oevers:** in verband met de onder punt 1 genoemde menging van functies en het daarbij horende toekomstige groen- en waterbeheer is het niet mogelijk om in het gehele plan natuurvriendelijke oevers toe te passen. Een groot deel van de voorzieningen voor berging en transport van water betreft bovendien zogenoemde wadi's. Deze zullen 95% van de tijd droog staan. In de westelijk gelegen retentiezone zijn echter wel natuurvriendelijke oevers geprojecteerd. Hier variëren de hellingshoeken van de oevers van 1:3 (watergangen buitenzijde) tot 1:7 (watergangen binnenzijde) en voldoen hiermee aan de randvoorwaarden voor natuurlijke oevers. De centrale watergang is meer bedoeld als een watergang die het water transporteert naar het retentiegebied. Deze transportfunctie is hier belangrijker dan de ecologische functie. Een wat steiler maar groen talud is wel mogelijk.
3. **DuGo beleid:** in het DuGO beleid van de gemeente Wageningen wordt onderscheid gemaakt in twee typen projecten: standaardprojecten en projecten waarvoor een duurzaamheidsprofiel dient te worden opgesteld. Het project Nudepark II, fase 1 valt onder de tweede categorie. Op basis van dit beleid is een duurzaamheidsprofiel opgesteld in overleg met de ontwikkelende partij van Nudepark II, fase 1. De gewenste duurzaamheidsaspecten zijn in een anterieure overeenkomst tussen de

gemeente en de ontwikkelaar privaatrechtelijk geregeld. Dit zorgt voor een goede borging van de doelstellingen op dit gebied. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt omtrent de thema's water, mobiliteit, natuur en landschap, luchtkwaliteit en bodem, externe veiligheid, afval, energie en openbare verlichting. Aangezien de duurzaamheidsdoelstellingen op deze wijze zijn geborgd, worden deze niet allemaal uitvoerig in het bestemmingsplan of beeldkwaliteitplan beschreven. Aangezien het thema "natuur en landschap" de sterkste directe verband met de ruimtelijke kwaliteit van het plan heeft, is dit onderdeel uitvoeriger beschreven in het beeldkwaliteitplan. Aan de realisatie van nieuwe natuur is invulling gegeven door het scheppen van de juiste randvoorwaarden hiervoor in de westelijke retentiezone.

4. **Westelijke retentiezone:** naast de aanduiding als plasdraszone worden in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan ook uitspraken gedaan over de vormgeving (een basis van lange, rechte lijnen aansluitend bij de typologie van het landschap) en het wensbeeld van deze zone (open en vlak beeld, zoveel mogelijk op basis van spontaan opkomende vegetatie, vermijden van teveel opgaand groen) en beheer (mogelijke inzet van begrazing). Omtrent de positie van de zone is een weloverwogen afweging gemaakt. Het is nog onduidelijk of en wanneer er een tweede fase zal komen. In het geval dat het bij fase 1 blijft, zou een positie aansluitend hierop wellicht de voorkeur hebben. Indien er een tweede fase komt, zou dit echter betekenen dat het retentiegebied centraal in het bedrijventpark komt te liggen. Op dat moment is er sprake van een minder goede afronding en inpassing van het bedrijventpark in het landschap aan deze zijde van Wageningen. Om die reden is gekozen voor de meest strategische ligging op de gekozen locatie. Zoals de stichting aangeeft gaat het in geval van het retentiegebied om het creëren van een robuuste groenstructuur, het vergroten van de biodiversiteit en het bieden van uitgangspunten voor het ontstaan van "nieuwe natuur". Een van de basiskennmerken van natuur is het spontane, niet vooraf geregisseerde karakter ervan. Deze insteek wordt verkozen, boven die van een vooraf geregisseerde, parkachtige inrichting.

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond, maar vormt geen aanleiding tot het wijzigen van het beeldkwaliteitplan.

De door de stichting voorgestelde suggesties voor een alternatieve invulling van de groenstructuur kunnen om reden van de combinatie van de functionaliteit en de haalbaarheid van het bedrijventpark niet in zijn geheel worden overgenomen. De suggesties op het gebied van de soortkeuze van de bomen en overige beplanting zullen worden meegenomen in de uitwerking van het plan in een gedetailleerd beplantingsplan. Met het inrichtingsvoorstel voor de westelijk gelegen retentiezone met de bijbehorende hellingen wordt voldaan aan de randvoorwaarden aangaande natuurvriendelijke oevers. Met de afspraken aangaande de invulling van de duurzaamheidsaspecten in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt op een goede wijze invulling gegeven aan de uitvoering van het DuGO-beleid. De in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan aangeduide en beschreven uitgangspunten voor het retentiegebied bieden goede uitgangspunten voor het spontaan ontstaan van nieuwe natuur.

## **2.6 Stichting Wagenings Milieuoverleg**

### **Samenvatting**

Deze zienswijze heeft alleen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

1. **Algemeen:** uitbreiding van het huidige Nudepark is niet noodzakelijk. Vanuit de Wageningse politiek is in het nabije verleden duidelijk aangegeven dat uitbreiding alleen wenselijk is indien daartoe behoefte bestaat vanuit Wageningse bedrijven. Deze behoefte blijkt niet aanwezig en zeker niet in de omvang zoals voorzien in het voorliggende bestemmingsplan. Beginjaren 2000 voorzag de gemeente ook in uitbreiding van het industrieterrein Nudepark. De toen door de gemeente opgevoerde lijst met bedrijven bleek uiteindelijk voorbarig. Een groot deel van de bedrijven kon namelijk een plek vinden op het reeds bestaande industrieterrein. Andere konden vanwege economische factoren niet investeren in verplaatsing. Momenteel is er binnen het bestaande Nudepark sprake van leegstand en kan ook elders in de gemeente, via herstructurering en efficiënt ruimtegebruik, nog ruimte worden vrijgemaakt voor hervestiging van bedrijven. Ook elders in de Nude is nog ruimte voor herstructurering en benutting van vrijstaande panden.

- Verder gaat door de voorgenomen uitbreiding van Nudepark een flinke oppervlakte van het open en waardevolle oeverwallenlandschap van de Nude (onnodig) verloren.
2. **Lokale versus regionale bedrijvigheid:** in de voorbereiding van het plan en in de toelichting van het bestemmingsplan paragraaf 2.2.2, ad. 1 wordt aangegeven dat er behoefte zou zijn voor nieuwe ruimte voor lokale bedrijven. Deze noodzaak is niet aangetoond. Echter in dezelfde toelichting wordt vervolgens de stap gemaakt dat er een acute regionale behoefte zou bestaan voor Nudepark II. Daarmee wordt Nudepark zonder enige ruimtelijke onderbouwing en onderzoek opeens opgeschaald naar een regionaal bedrijventerrein en wordt daarmee ook concurrerend voor andere regionale bedrijventerreinen zoals in Ede. De gevolgen hiervan zijn niet onderzocht. Ook in het RBP (Regionaal Programma Bedrijventerreinen Food Valley, Provincie Gelderland, d.d. 11 juli 2012) wordt deze opschaling niet nader onderbouwd.  
Het voorliggende bestemmingsplan staat veel meer toe dan alleen lokale bedrijvigheid. Bovendien worden allerlei vormen van zware bedrijvigheid (t/m categorie 3.2) toegestaan dus in soorten die niet of minder in Wageningen te vinden zijn en dus niet lokaal zijn. Zoals ook allerlei overslag- en expeditiebedrijven. Dit draagt tevens bij tot aanzienlijke toename van verkeersstromen en dus extra belasting van de lokale infrastructuur. De negatieve gevolgen voor omgevingskwaliteit (o.a. lucht, geluid) vindt de stichting onwenselijk. Dergelijke bedrijvigheid hoort niet thuis in Wageningen maar op de daartoe bedoelde regionale bedrijventerrein in Ede en Veenendaal bij de A12, zoals het ISEV industrieterrein.  
De opname van artikel 10.2.3 om meer geluidproductie toe te laten staan dan 50dB(A) is niet onderbouwd voor welke lokale bedrijven dat nodig zou zijn. Bovendien is niet gemotiveerd waarom bedrijven die niet kunnen voldoen aan de grenswaarde van 50 dB(A) niet elders op een daartoe strekkend regionaal bedrijventerrein gevestigd kunnen worden zoals in Ede.  
De stichting constateert dat bedrijvigheid niet beperkt wordt tot bepaalde dagdelen, en er geen bepalingen zijn opgenomen om geluidproducerende bedrijven te weren. Daarbij wordt gedacht aan bedrijven die tonaal geluid produceren, laag frequent geluid produceren of geluid produceren met hoge piekbelasting. Met het oog op de natuur- en milieukwaliteiten van het Binnenveld en met betrekking tot gevoelige bestemmingen zou nieuwe geluidsbelasting zoveel mogelijk voorkomen moeten worden.  
Er is ook geen definitie opgenomen in de planregels voor wat bedoeld wordt met lokale bedrijvigheid en ook is geen regeling opgenomen dat alleen ruimte wordt geboden aan lokale bedrijven uit Wageningen. De stichting maakt nevenschikkend bezwaar tegen deze opschaling van Nudepark II tot een regionaal bedrijventerrein.  
Voorts constateert de stichting, dat geen toepassing wordt gegeven aan de richtafstanden voor bedrijven en milieuzonering van de VNG. Dat betekent dat het bestemmingsplan bedrijvigheid mogelijk maakt binnen richtafstanden van gevoelige bestemmingen. De gevolgen hiervan zijn niet onderzocht.
  3. **Behoefte:** De gemeente gaf bij de voorbereiding van het plan en geeft in de toelichting (paragraaf 2.2.2 ad 1) van het bestemmingsplan aan, dat er noodzaak zou zijn voor nieuwe ruimte voor lokale bedrijven. Echter in diezelfde toelichting wordt vervolgens de stap gemaakt dat er een acute regionale behoefte zou bestaan voor Nudepark II. Daarmee wordt Nudepark zonder enige ruimtelijke onderbouwing en onderzoek opeens opgeschaald naar een regionaal bedrijventerrein en wordt daarmee ook concurrerend worden voor andere regionale bedrijventerreinen zoals in Ede. De gevolgen hiervan zijn niet onderzocht. Ook in het RBP wordt deze opschaling niet nader onderbouwd.
  4. **Provinciaal kader:** een bijkomend aspect is dat in het voorliggende bestemmingsplan een voorschot wordt genomen op de inrichting van de tweede fase door onder meer de opgenomen waterberging ter hoogte van de hoogspanningsleiding en de aanleg van wegen/kavelpatronen. Dit is namelijk buiten het plangebied van fase 1. Met verwijzing naar de provinciale kaders voor nieuwe industrieterreinen, Regionale Programma's Bedrijventerreinen, verwijst de stichting naar het RPB Foodvalley. Hieruit blijkt dat de provincie van mening is dat de uitbreiding van het industrieterrein waarin voorliggend bestemmingsplan voorziet volgens haar niet nodig is. Voorliggend plan gaat immers veel verder dan de 6 ha die de provincie noemt en voorziet ook in gedeeltelijke herinrichting in fasegebied 2, met onder meer waterpartijen en de aanleg van infrastructuur. M.u.v. de eerste deelfase, zet de provincie de rest van beoogde uitbreiding Nudepark in het RPB op holt. Met andere woorden, fasegebied 2 mag niet worden ingericht t.b.v. Nudepark II. De opgenomen schaalgrootte van de herinrichting in fasegebied 2 in voorliggende verbeelding is zodanig dat duidelijk is dat deze reeds voorsorteert op de verdere uitbreiding van

- het bedrijventerrein (dus meer dan alleen fasegebied 1). Indien er uiteindelijk geen behoefte blijkt te zijn aan deze uitbreiding en de kans hierop is groot, ontstaat daarmee een ruimtelijke en landschappelijke lacune in het landschap (witte vlek). Door de voorgenomen aanleg van de westelijke rand met waterretentie en de te realiseren infrastructuur in fase 2 zal ook dit terrein geen onderdeel meer uitmaken van het huidige open landschap. Hiermee gaat dit gebied landschappelijk gezien verloren. De stichting vindt dit alles in strijd met een goede ruimtelijke ordening en niet passend in het streven naar duurzaam ruimtegebruik. Nevenschikkend tekent de stichting daarom bezwaar aan tegen alle onderdelen van het voorliggende bestemmingsplan buiten 'fase 1' (6 hectare), dus de aan te leggen waterberging onder de hoogspanningsleiding en de aanleg van wegen/ kavelpatronen buiten fasegebied 1. Het RPB vraagt ook om herstructurering van bestaande terreinen en/of bestaande ruimte in stedelijk gebied. Volgens de Ladder Duurzame Verstedelijking komt herstructurering en efficiënt ruimtegebruik eerst aan de orde. De gemeente gaat hier aan voorbij. Het voorliggend plan is daarmee in strijd met de provinciale en rijkskaders. Zoals reeds aangegeven, Nudepark is geen regionaal bedrijventerrein. Het is dan ook vreemd dat het zonder enige nadere regionale onderbouwing is opgenomen in het RPB en er ook geen gemeentelijk omgevingsvisie regionale bedrijventerreinen aan ten grondslag ligt.
5. **Economische situatie:** Ook gelet de huidige economische situatie in Nederland, met zeer beperkte groei, die voornamelijk plaats vindt in de exportsector, en de zeer beperkte mogelijkheid van bedrijven om te investeren in nieuwbouw of nieuwe vestiging, vinden we het huidige ontwerp plan niet reëel. Er is geen aantoonbare ruimtelijke noodzaak voor het bestemmingsplan.
  6. **Ladder duurzame verstedelijking:** Met betrekking tot onder meer bestaande aangehaalde punten voldoet het plan niet aan de ladder duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Nut en noodzaak van het plan is niet aangetoond.
  7. **Groene inpassing:** het bestemmingsplan voorziet niet in een duurzame en handhaafbare groene inrichting en/of landschappelijke inpassing. Daarmee sluit het niet aan bij de waardevolle landschappelijke omgeving van Wageningen-West welke gekenmerkt wordt door groen, uitzichten en overgang naar het meer open Binnenveld.  
Er zijn in het voorliggende bestemmingsplan geen bestemmingscategorieën "groen" of "natuur" en afdoende beschermende regels t.a.v. groen of natuur opgenomen. In het voorliggende plan is sprake van noord naar zuid lopende bomenlanen. Deze zijn echter slechts 5 meter breed en zijn in het plan niet beschermd. Dat laatste geldt ook voor de van west naar oost lopende groenstroken en de bredere groenstrook langs de provinciale weg. De stichting beveelt aan de in het plan opgenomen groenstroken alsnog te beschermen via groenbestemmingscategorieën en regels, zoals aanlegvergunningen en de breedte van de noordzuidstroken en oost-west stroken te verbreden naar minimaal 10 meter. Ook wordt aanbevolen als landschappelijke afronding langs de westrand van fase 1 een groenstrook van minimaal 10 meter breed op te nemen. In de groenstroken dienen inheemse bomen, gecombineerd met (meidoorn)hagen te worden aangelegd.  
Ook is niet in regels of de verbeelding vastgelegd hoe bestaande natuur- en landschapselementen worden ingepast in het plan. Zo zullen de bomensingels die Nudepark 1 aan de westzijde begrenzen worden gekapt. De stichting tekent bezwaar aan tegen deze kap. Deze bomensingels (onder meer een rij populieren met een onderlaag van struiken) grenzen voor een belangrijk deel direct aan Nudepark 1 en kunnen makkelijk behouden worden door het opnemen in het plan als bestemming "groenstrook/ bomensingel".  
Daarnaast biedt het plan ruimte voor plaatsing van lichtmasten en felle verlichting. Dit is uit het oogpunt van landschapsbehoud en voor voorkomende fauna (o.a. vleermuizen) niet wenselijk. Het verschijnsel dat wanneer op bedrijventerreinen groenelementen niet duurzaam zijn beschermd of groeninpassing niet is geregeld zien we ook elders in Wageningen terug waardoor allerlei kaalslag plaatsvindt, zoals bijvoorbeeld in de haven.  
De voorziene waterberging zal middenin het open landschap worden aangelegd, dit is ons inziens niet passend in het huidige landschap. Indien fase 1 wordt aangelegd kan beter worden gekozen voor een groene afronding aan de westrand van fase 1.
  8. **Flora- en faunawet:** niet aangetoond is dat de flora en faunawet realisatie van het plan niet in de weg staat. Zo voorziet het plan niet in concrete maatregelen voor realisatie van een volwaardige vervangende habitat voor een beschermde soort, de poelkikker, maar slechts in het voornemen een plan op te stellen. De gunstige staat van instandhouding van de soort is daarmee niet gewaarborgd.  
In de omgeving van het plangebied zijn meerdere waarnemingen gedaan van het voorkomen van de steenuil (waarneming.nl). Gezien de grootte van territoria van deze soort is het niet uit te

sluiten dan het plangebied onderdeel is van het territorium van de steenuil. Dit aspect is in het plan niet nader onderzocht. Het plan heeft mogelijk gevolgen voor de steenuil. Aangezien deze soort streng beschermd is en ook elders in Wageningen onder druk staat achten wij uitbreiding van het industrieterrein niet wenselijk.

Daarnaast is dit jaar in het gebied een verblijfplaats van vleermuizen waargenomen en komt de ringslang en groene specht in het gebied voor. In de plantoelichting zijn deze soorten niet vermeld. De stichting vindt het van belang dat het leefgebied van deze soorten wordt beschermd.

Ten aanzien van in ieder geval bovengenoemde soorten dient alsnog onderzoek plaats te vinden, waarna een ontheffing Ff-wet dient te worden aangevraagd.

### **Beantwoording**

1. **Algemeen:** voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1 onder de punten 1, 2 en 3. In aanvulling hierop wordt opgemerkt, dat het plangebied op grond van de door de provincie vastgestelde streekplanuitwerking 'zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' binnen de zoekzone werken is gesitueerd. De zoekzones zijn bedoeld als ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies.
2. **Lokale versus regionale bedrijvigheid:**  
*Regionale behoefte, opschaling tot regionaal bedrijventerrein, begripsbepaling lokale bedrijvigheid en regeling lokale bedrijven:* voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1 onder de punten 1 en 2.  
*Zware bedrijvigheid:* voor de aspecten geluid en luchtkwaliteit zijn onderzoeken uitgevoerd, waaruit blijkt dat de gevolgen voor de omgevingskwaliteit binnen de geldende normen passen.  
*Toestaan meer geluidproductie:* in artikel 10.2.1 onder a van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de geluidsemissie per kavel niet meer mag bedragen dan de emissie in dB(A)/m<sup>2</sup> zoals aangegeven op de verbeelding. In artikel 10.2.3 is een wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders (B en W) opgenomen. Op grond van die bevoegdheid kan B en W afwijken van het gestelde in artikel 10.2.1 onder a. B en W kan derhalve een hoger kengetal per m<sup>2</sup> toestaan dan op de verbeelding is aangegeven. Hier zijn echter voorwaarden aan verbonden, namelijk dat één enkele inrichting nooit meer dan 50 dB(A) op de gevel van een woning mag produceren en dat het cumulatieve geluidniveau tengevolge van alle activiteiten op het bedrijventerrein, nooit meer mag bedragen dan 50 dB(A) op de gevel van een woning (artikel 10.2.3 onder d). Hieruit volgt dat hetgeen door de stichting wordt gesuggereerd niet juist is.  
*Beperking tot bepaalde dagdelen:* het bedrijventerrein is zodanig ingericht dat de cumulatieve geluidsbelasting tengevolge van alle activiteiten op woningen nooit meer mag bedragen dan 50 dB(A). Toetsing vindt plaats conform de methoden die beschreven zijn in de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai 1999. Hierin is mogelijke tonaliteit van geluiden meegenomen. Laagfrequente en piekgeluiden zijn inrichting gebonden geluiden die zich niet in een bestemmingsplanprocedures laten vangen. Piekgeluiden kunnen niet in een cumulatief model, waar hier sprake van is, worden gegoten. Immers een piekgeluid komt heel kortstondig voor en is vervolgens weer weg. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure worden piekgeluiden niet beoordeeld. Bij de vestiging van inrichtingen op Nudepark II geldt voor elk bedrijf de normale standaard norm, die ook in het Activiteitenbesluit is opgenomen.  
*Richtafstanden:* voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1 onder punt 4.
3. **Behoefte:** voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1 onder de punten 1 en 2.
4. **Provinciaal kader:** voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1 onder de punten 1 en 2 en zienswijze 2.5 onder punt 4. Daarnaast wordt het volgende opgemerkt: het plangebied van Nudepark II, fase 1 omvat drie afzonderlijke delen. Het meest westelijk gelegen deel is bestemd als 'water'. De waterberging is noodzakelijk ter compensatie voor de binnen het bedrijventerrein Nudepark II, fase 1 en 2 aan te leggen verhardingen. Op die wijze is de water retentiezone wel degelijk noodzakelijk voor de realisatie van Nudepark II, fase 1. Ondanks dat nog geen duidelijkheid bestaat over de het realiseren van Nudepark II, fase 2 wordt voor dat gebied ook al een rekening gehouden met de aan te leggen verhardingen. Gevolg is dat de retentiezone groter is dan noodzakelijk voor alleen Nudepark II, fase 1. Het voordeel hiervan is dat de nieuw in te richten waterretentie zone wordt ingericht als plas-dras zone en daarmee nieuwe natuur creëert.

5. **Economische situatie:** voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1 onder de punten 1 en 2.
6. **Ladder duurzame verstedelijking:** voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar punt 5.
7. **Groene inpassing:** voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 2.2 onder punt 3 en zienswijze 2.5 onder de punten 3 en 4. In aanvulling hierop wordt opgemerkt, dat in het beeldkwaliteitplan (pagina 44) staat beschreven dat de bomen in de noord-zuid gerichte structuren 'streekeigen' dienen te zijn. Dit is nog een gradatie specifiekere dan het gewenste kenmerk 'inheems'. Voor de oost-west gerichte groene structuren gaat de voorkeur uit naar inheemse bomen. Op de erfgronden zijn in het beeldkwaliteitplan op vrijwel alle, aan de openbare ruimte grenzende, zijden van de kavels hagen voorgesteld. De voorgestelde meidoornhaag mag i.v.m. gevaar voor bacterievuur niet in alle situaties worden toegepast.  
Aan de westzijde van het plan ligt deelgebied 4. Dit deelgebied is aan alle zijden omgeven door een groen kader. Aan de westzijde van het deelgebied (binnenzijde, planzijde) komen nieuwe bomen in een groene berm van 5 meter breed. Aan de oostzijde van het plangebied, (de westzijde van Nudepark 1) komt een groenstrook met een variabele breedte, maar minimaal 7 meter breed. Hierbij is het uitgangspunt zoveel mogelijk behoud van de bestaande bomen. In die gevallen waar de vitaliteit en levensverwachting van de bomen te wensen over laat (met name de populieren) of waar bomen conflicteren met de beoogde voorziening voor de berging van hemelwater zullen deze gekapt dienen te worden.  
Met betrekking tot de verlichting wordt het volgende opgemerkt: aangaande de duurzaamheidsaspecten van het thema 'Verlichting' zijn afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Wageningen en de ontwikkelende partij. Ten aanzien van het thema 'Verlichting' geldt het duurzaamheidsniveau B+, d.w.z. duurzamer dan 'standaard'. Licht wordt op maat toegepast. Bij de toepassing van verlichting geldt het uitgangspunt "plaatsen waar het moet, weglaten waar het kan". Op plekken waar om verkeerstechnische redenen of in het kader van veiligheid verlichting noodzakelijk is, zal deze echter worden geplaatst. De verlichting zal energiezuinige ledverlichting zijn, niet naar boven stralend en van dimmodules worden voorzien. Daar waar het kan en waar een lager verlichtingsniveau wenselijk is, bijv. aan de randen van het plan, grenzend aan terrein met natuurwaarden, wordt een lager verlichtingsniveau toegepast of wordt verlichting in een minder verstorende kleur gebruikt. Dit om de vliegroutes van o.a. vleermuizen zo min mogelijk te verstoren. Voorts wordt hier gebruik gemaakt van lichtmasten van duurzame materialen, die een CO2 neutraal karakter hebben.
8. **Flora- en faunawet:** voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.2 onder punt 5. In aanvulling hierop wordt ten aanzien van de groene specht het volgende opgemerkt. Door ecologisch adviesbureau Staro zijn tijdens het natuuronderzoek geen nesten van groene specht aangetroffen binnen het plangebied. Het nest van groene specht is overigens niet jaarrond beschermd. De groene specht kan het plangebied mogelijk gebruiken als foerageergebied, maar het plangebied is slechts matig geschikt als foerageergebied en betreft in ieder geval geen belangrijk, essentieel foerageergebied voor de groene specht. Er zijn voldoende alternatieve foerageergebieden in de buurt aanwezig. Gelet op het voorgaande staat de Flora- en faunawet niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

### **Conclusie**

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- De tekst van paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast aan de uitkomsten van de onderzoeken 'Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1' en 'Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1', die naar aanleiding van de zienswijze zijn uitgevoerd. Ook de tekst over de bereikbaarheid in paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast. Verder worden de onderzoeken 'Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1' en 'Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase 1' als bijlagen bij de toelichting gevoegd.
- In de paragrafen 2.2.4 en 2.2.5 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt vermeld dat er een duurzaamheidsprofiel, als bijlage bij de anterieure overeenkomst, is vastgesteld.
- Het vlak met de bestemming 'water' met de 'functieaanduiding waterberging' wordt bestemd als 'natuur' met de 'functieaanduiding waterberging'. De regels, toelichting en verbeelding zullen overeenkomstig worden aangepast.
- Voor de poelkikker worden mitigerende maatregelen genomen. De tekst van paragraaf 4.3 (inclusief de conclusie) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Het mitigatieplan zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

### 3      **Ambtshalve aanpassingen**

In onderstaande tabel zijn de ambtshalve aanpassingen aangegeven, behalve de ondergeschikte aanpassingen van taal en stijlfouten.

| <b>Aanleiding</b>           | <b>Waar</b>                                                      | <b>Wijziging</b>                                                                                                                                                                                         | <b>Opmerking</b>                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ambtshalve aanpassing nr. 1 | Paragraaf 3.1 van de toelichting Provinciaal en regionaal beleid | De tekst wordt aangepast aan de inmiddels vastgestelde omgevingsverordening Gelderland en omgevingsvisie Gelderland.                                                                                     | In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de ontwerp-omgevingsverordening en de concept omgevingsvisie. Inmiddels zijn de omgevingsverordening en omgevingsvisie vastgesteld. De tekst wordt hierop aangepast.                    |
| Ambtshalve aanpassing nr. 2 | Artikel 3.2.1, sub a onder 4 van de regels                       | In dit artikellid wordt de oppervlakte van het bouwperceel aangepast. Deze moet overeenkomstig de door de raad vastgestelde kadernota minimaal 600 m <sup>2</sup> en maximaal 2.000 m <sup>2</sup> zijn. | In dit artikellid is een onjuiste oppervlakte van het bouwperceel opgenomen. In plaats van minimaal 4.000 m <sup>2</sup> en maximaal 5.000 m <sup>2</sup> moet dit zijn minimaal 600 m <sup>2</sup> en maximaal 2.000 m <sup>2</sup> . |

## 4 Samenvatting aangebrachte wijzigingen

In dit hoofdstuk worden de wijzigingen genoemd die worden doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan, behalve de wijzigingen van ondergeschikte aard, zoals typfouten.

| Aanleiding            | Waar               | Wijziging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>REGELS</b>         |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zienswijze 2.2 en 2.6 | Artikel 3.4        | <p><u>Invoegen:</u><br/>"3.4.1 Strijdig gebruik"</p> <p><u>Invoegen:</u><br/>3.4.3 Voorwaardelijke verplichting<br/>Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen:<br/>a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de als 'natuur' met de 'functieaanduiding waterberging' bestemde vlak conform het in de bijlage bij de regels opgenomen beeldkwaliteitplan (d.d. 21 februari 2014), teneinde te komen tot een goede ruimtelijke inpassing;<br/>b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de als 'natuur' met de 'functieaanduiding waterberging' bestemde vlak conform het in bijlage 5 bij de regels opgenomen beeldkwaliteitplan (d.d. 21 februari 2014), teneinde te komen tot een goede ruimtelijke inpassing.</p> |
| Zienswijze 2.2 en 2.6 | Artikelen 4 t/m 14 | Omnummeren naar artikelen 5 t/m 15.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zienswijze 2.2 en 2.6 | Artikel 4          | <p><u>Vervangen door:</u><br/>"Artikel 4 Natuur</p> <p>4.1 Bestemmingsomschrijving</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>4.1.1 Algemeen<br/>De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn, bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. behoud, beheer en herstel van de natuurwaarden;</li> <li>b. waterhuishoudkundige doeleinden, waterpartijen, waterberging en waterlopen;</li> <li>c. waterberging ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';</li> <li>d. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;</li> <li>e. wegen en paden;</li> </ul> <p>met daaraan ondergeschikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.</li> </ul> <p>4.1.2 Natuurwaarden<br/>De natuurwaarden in het gebied worden gevormd door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. behoud en verdere ontwikkeling van de natuurwaarden;</li> <li>2. de uitwisselmogelijkheden voor planten en dieren;</li> <li>3. de ontwikkeling van de functie van de opgaande beplanting;</li> <li>4. het ontwikkelen van voortplantingsplaatsen en winterbiotopen voor amfibieën.</li> </ul> <p>4.2 Bouwregels</p> <p>4.2.1 Gebouwen<br/>Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.</p> <p>4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde<br/>Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter mag bedragen.</p> <p>4.3 Specifieke gebruiksregels</p> <p>4.3.1 Strijdig gebruik<br/>Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. winnen van klei en zand.</li> <li>b. voor lawaaisporten;</li> </ul> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                       |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       |                                                                              | c. voor verblijfsrecreatie;<br>d. voor militaire oefeningen"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zienswijze 2.2 en 2.6                 | Artikel 5 – Water bestemmingsomschrijving                                    | <u>Verwijderen uit artikel 5.1:</u><br>"sub b. waterberging ter plaatse van de aanduiding 'waterberging'"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Zienswijze 2.2                        | Bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten                                     | <u>Verwijderen de rood aangegeven bedrijven uit bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage deze zienswijzennota is gevoegd.</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zienswijze 2.2 en 2.6                 | Bijlagen bij de regels                                                       | <u>Invoegen:</u><br>Bijlage 5 – beeldkwaliteitplan Nudepark II, fase 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ambtshalve aanpassing nr. 2           | Artikel 3.2.1, sub a onder 4                                                 | <u>Vervangen:</u> de tekst 'minimaal 4.000 m <sup>2</sup> en maximaal 5.000 m <sup>2</sup> ' door de tekst 'minimaal 600 m <sup>2</sup> en maximaal 2.000 m <sup>2</sup> '                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TOELICHTING</b>                    |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zienswijzen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 en 2.6 | Paragraaf 2.2.2 – Noodzaak en behoefte                                       | <u>Vervangen:</u> de tekst in paragraaf 2.2 wordt vervangen door de tekst opgenomen in de bijlage bij deze zienswijzennota. Daarnaast wordt de conclusie van het aanvullend onderzoek 'Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase1' in deze paragraaf opgenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zienswijze 2.2 en 2.6                 | Paragraaf 2.2.4 – Stedenbouwkundig plan en paragraaf 2.2.5 – Toets kadernota | <u>Toevoegen:</u> in de paragrafen wordt vermeldt dat er een duurzaamheidsprofiel, als bijlage bij de anterieure overeenkomst, is vastgesteld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zienswijze 2.2                        | Paragraaf 2.2.4 – Stedenbouwkundig plan                                      | <u>Toevoegen:</u> in de paragraaf wordt de uitvoeringswijze van het beeldkwaliteitplan opgenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zienswijze 2.2 en 2.6                 | Paragraaf 4.3 – Ecologie                                                     | <u>Toevoegen:</u> de resultaten van het nieuwe onderzoek naar de stikstofdeposities en de Voortoets Natuurbeschermingswet 1998 en het mitigatieplan voor de poelkikker.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Zienswijze 2.2                        | Paragraaf 4.6.6. – Lucht                                                     | <u>Toevoegen:</u> de resultaten van het nieuw onderzoek naar luchtkwaliteit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zienswijze 2.2 en 2.6                 | Paragraaf 5.3.2 – Dit bestemmingsplan en dubbelbestemmingen                  | <u>Toevoegen:</u><br>"In voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (uitspraak "Linderveld" - AbRS 22 maart 2006, BR 2006, p. 546, nr. 200502510/1) blijkt dat in een bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting kan worden opgenomen.<br>Omdat dit een relatief nieuw instrument is wordt een uitleg noodzakelijk geacht. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de maatregelen om te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving. Deze maatregelen zijn (mits ruimtelijk relevant, niet geheel |

|                                      |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      |                                                            | <p>geborgd middels sectorale wetgeving of middels de privaatrechtelijke overeenkomst welke is gesloten) als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen.</p> <p>Concreet betekend dit dat het gebruik van, en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving pas is toegestaan nadat de aanleg en instandhouding van de als 'natuur' met de 'functieaanduiding waterberging' bestemde vlak als opgenomen in het beeldkwaliteitplan (bijlage bij de regels) is gerealiseerd. Dit teneinde te komen tot een goede ruimtelijke inpassing van het gehele gebied."</p> <p>"Natuur</p> <p>De voor 'natuur' bestemde gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en beheer van de daar aanwezige natuurwaarden. Daarnaast heeft het gebied, gelegen in het westen van het plangebied, de functie 'waterberging' ter compensatie van de aan te leggen verhardingen en als overloop voor de aanwezige watergangen in het plangebied. Ter bescherming van het gebied mogen op de gronden geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen niet hoger zijn dan 3 meter."</p> |
| Zienswijze 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 en 2.6 | Bijlagen bij de toelichting                                | <u>Toevoegen:</u> de 'Memo Laddertoets Nudepark II, fase 1', het 'Aanvullend onderzoek Nudepark II, fase1', de nieuwe onderzoeken naar de luchtkwaliteit en stikstofdepositie; de Voortoets Natuurbeschermingswet 1998 en het mitigatieplan voor de poelkikker.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ambtshalve aanpassing nr. 1          | Paragraaf 3.1 – provinciaal en regionaal beleid            | De tekst wordt aangepast aan de inmiddels vastgestelde omgevingsverordening Gelderland en omgevingsvisie Gelderland.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>VERBEELDING</b>                   |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zienswijze 2.2 en 2.6                | Bestemming 'water' met de functieaanduiding 'waterberging' | <u>Vervangen door:</u> de bestemming 'natuur' met de functieaanduiding 'waterberging'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## **Bijlage bij de zienswijzennota**

### **Tekstvoorstel paragraaf 2.2.2 – Noodzaak en behoefte toelichting bestemmingsplan**

#### **2.2.2 Noodzaak en behoefte**

##### **2.2.2.1 Wettelijke eisen (ladder duurzame verstedelijking)**

In artikel 3.1.6 lid 2 van Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing.

In de onderbouwing dienen de volgende vragen beantwoord te worden:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

##### **2.2.2.2 Actuele regionale behoefte**

In de structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties, het Regionaal Programma Bedrijventerrein (RPB) van Food Valley is de ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 (6 hectare in fase 1 en nog 6 hectare in fase 2) opgenomen. Het RPB vormt de basis voor de afspraken die regio en provincie hebben gemaakt over de ontwikkeling van bedrijventerreinen, zoals vastgelegd in de omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Het RPB heeft als belangrijkste doel om het bedrijventerreinenaanbod zowel kwantitatief als kwalitatief zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte. Op basis van de geprognosticeerde behoefte zijn regionale keuzes gemaakt welke terreinen nog wel en welke niet meer ontwikkeld kunnen worden. Het RPB is zowel door de regionaal samenwerkende gemeenten als GS ondertekend. Het RPB beoogt een 'dynamisch' document te zijn. Jaarlijks wordt bekeken wat de stand van zaken is omtrent de actuele ruimtevraag naar nieuw te ontwikkelen werklocaties. Nudepark II, fase 1 is opgenomen met status groen. Dit betekent dat de ontwikkeling voortgezet kan worden. Onderdeel van dit vervolg is onderzoek naar de regionale behoefte. Dit onderzoek is uitgevoerd in januari 2015 door onderzoeks- en adviesbureau Stec Groep. Het rapport van STEC is als bijlage X bijgesloten bij deze toelichting. Hieronder worden de bevindingen van STEC samengevat weergegeven.

##### **Marktregio**

Voor het bepalen van de regionale behoefte aan bedrijventerrein is gekeken naar de potentiële vraag in de marktregio. Nudepark II, fase 1 richt zich op het (boven)lokaal midden- en kleinbedrijf. Het is daardoor aannemelijk dat de marktregio voor Nudepark II, fase 1 een gebied van circa 15 autokilometers betreft.

##### **Kwantitatief**

De potentiële marktvraag, binnen de marktregio, voor Nudepark II, fase 1 bestaat uit drie deelaspecten, te weten de uitbreidings- en vervangingsvraag (opgenomen in de prognoses van de provincie Gelderland en deel uit makend van het RPB) en extra vraag door beleidsambities.

##### *Uitbreidingsvraag*

De provinciale raagaming (van Gelderland) is recent geüpdatet (2013) waardoor de effecten van de crisis zijn meegenomen. Uit deze raming blijkt dat de Food Valley (Gelderse en Utrechtse gemeenten)

voor de periode 2014 tot en met 2025 een autonome uitbreidingsvraag kent van in totaal 78 hectare netto. De inschatting op basis van diverse factoren is dat de marktregio een aandeel van 60 tot 65% heeft in de marktvraag van deze regio. Dat komt neer op een autonome vraag naar bedrijventerrein in de marktregio van 45-50 hectare netto.

#### *Vervangingsvraag*

Het RPB gaat uit van een totale vervangingsvraag van 44 hectare netto als gevolg van onttrekking van het aanbod. Verplaatsing/ uitplaatsing van bedrijven gevestigd in (woon)kernen en in het buitengebied, waarbij de bedrijfsactiviteiten niet wenselijk zijn, wordt nagestreefd. In totaal gaat het om circa 15 hectare netto bedrijfsverplaatsingen/-uitplaatsingen uit in de marktregio gelegen terreinen en solitaire locaties. Ook hiervoor moet regionaal voldoende (schuif)ruimte beschikbaar zijn.

#### *Beleidsopgaven*

De extra vraag als gevolg van beleidsopgaven bestaat uit: (1) extra bedrijvigheid vanwege Food Valley ambities, (2) extra bedrijvigheid als gevolg van overloop vanuit de Randstad, en (3) extra vraag vanwege logistieke aantrekkingskracht. Voor Food Valley wordt een minimale vraag door beleidsopgaven geschat op 20 ha in de periode 2014 tot en met 2020. Het gaat vooral om vraag naar grootschalige of zeer specifiek gesegmenteerde kavels.

#### **Kwalitatief**

##### *Vraag uitgesplitst naar sectoren*

In Wageningen en omgeving (marktregio) is een groot deel van de bedrijventerreinen in gebruik door de traditionele en reguliere ruimtegebruikers. Naar de toekomst toe zal er geen grote verschuiving plaatsvinden. Binnen de marktregio komt de grootste vraag nog altijd van logistieke bedrijven (circa 40 tot 50% van de vraag inclusief een deel van de vraag naar handel) en industrie/productiebedrijven. Het marktaandeel van de industrie/productie krimpt weliswaar, maar omvat nog steeds circa 30%. Samen zijn deze sectoren goed voor 70-80% van de totale ruimtevraag. Overige doelgroepen bedragen circa 20% van de vraag. Het gaat om bouw, consumentendiensten en zorggerelateerde of leisurfuncties.

##### *Vraag uitgesplitst naar grootteklasse/ kavelgrootte*

In de logistieke sector (de grootste ruimtevrager) is sprake van schaalvergroting die ervoor zorgt dat er een toename zichtbaar is in de vraag naar grote kavels. Er is relatief weinig vraag in deze sector naar kleinere kavels. In de sector industrie en productie is er sprake van een toename in kleinschalige MKB bedrijven. Er vinden hoofdzakelijk kleinere transacties plaats. Middelgrote bedrijven zijn nog steeds dominant in de sector. Handel en reparatie betreffen hoofdzakelijk kleinere bedrijven in business to business of to consumer. Denk aan handel of reparatie in auto's, installatietechniek, bouwbedrijven, etc. Het gros van deze bedrijven is kleinschalig. Consumentendiensten betreft kantoorachtige bedrijfsruimte en perifere detailhandel. Het gaat vooral om kleinschalige en middelgrote bedrijven.

De totale vraag in de marktregio komt neer op 80 tot 85 hectare tot en met 2025. Verdeeld naar grootteklasse van de kavels betreft dit op basis van bovenstaande analyse 25 hectare kleinschalig (tot 7.500 m<sup>2</sup> kavel), 41 hectare middelgroot (7.500 m<sup>2</sup> tot 30.000 m<sup>2</sup> kavel) en 19 hectare grootschalig (>30.000 m<sup>2</sup> kavel).

#### **2.2.2.3 Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied**

Voor het aanbod zijn drie aspecten beoordeeld: bestaand, leegstaand vastgoed in de marktregio, (her)uitgeefbare ruimte op bestaande terreinen in marktregio en uitgeefbare terreinen met vergelijkbare vestigingscondities in marktregio en daarbuiten.

### *Bestaand, leegstaand vastgoed*

Uit de leegstandsanalyse blijkt dat, hoewel het aantal relatief kleinschalige panden in de marktregio aanzienlijk is, het totale aanbod nog onder de frictieleegstandsnorm ligt en in Wageningen praktisch ontbreekt. Er is in Wageningen sprake van een zeer krappe aanbodsituatie voor regulier MKB uit diverse sectoren. Dit betekent dat er voor (acuut) ruimtezoekende bedrijven weinig tot geen schuifruimte is.

### *Potentiële opvang door inbreiding op bestaande (verouderde) bedrijventerreinen*

Herontwikkeling en/of transformatie zijn voor de opvang van lokaal MKB weliswaar aantrekkelijk. Echter, geconstateerd is dat in Wageningen de bestaande bedrijventerreinen beperkt verouderd zijn en dat er zeer beperkt sprake is de komende jaren van herontwikkeling of herinvulling van bestaande terreinen. Ook in de marktregio is weliswaar sprake van enige veroudering, maar geen grootschalige private herontwikkeling waardoor nieuwe meters en kavels beschikbaar komen.

### *Potentiële opvang op in uitgifte zijnde bedrijventerreinen en nieuwe terreinen in omliggende gemeenten*

Diverse gemeenten in de marktregio hebben plannen voor of ontwikkelen bedrijventerrein. In het marktonderzoek hebben we een analyse gemaakt van deze (harde) plancapaciteit en bestaand stedelijk gebied (en de beperkingen/kansen in de bestaande bestemmingsplannen). Wat blijkt is dat diverse terreinen ontwikkeld worden met een specifiek label of gericht zijn op specifieke doelgroepen (grootschalig, kantoorachtig, campusachtig of kennisintensief). Een aantal belangrijke conclusies uit de analyse:

- Nog te ontwikkelen bedrijventerreinen in Wageningen kennen een zeer specifiek label en richten zich op kennisintensieve bedrijvigheid en kantoren. Hierdoor kan een groot deel van de reguliere vraag zich niet vestigen op deze locaties. Er is - buiten leegstaande panden - geen aanbod in Wageningen voor deze doelgroep.
- Voor reguliere MKB bedrijven die een kavel zoeken kleiner dan 7.500 m<sup>2</sup> is het aanbod in de marktregio eveneens beperkt. In totaal gaat het om circa 9 hectare aanbod in terreinen en harde plannen die zich qua profilering richten op deze doelgroep.
- Er is meer aanbod dat in potentie de vraag naar kleinschalige kavels kan bedienen. Echter de vraag naar middelgrote en grootschalige kavels (>7.500 m<sup>2</sup>) kan slechts op enkele terreinen in de marktregio gefaciliteerd worden. Omdat een groot deel van de vraag middelgroot tot grootschalig is zien we hier een mismatch met het aanbod. Hierdoor verwachten we dat slechts een beperkt deel van de vraag naar kleinschalige kavels (circa 5 hectare) op dergelijke terreinen zal landen.

Samengevat blijkt dat de leegstand onder frictie ligt (en feitelijk dus een krappe marktsituatie bestaat), dat bedrijventerreinen (vooral in Wageningen) er goed bij liggen en niet of nauwelijks in aanmerking komen voor grootschalige herontwikkeling en dat het beschikbare en geplande aanbod (hard en onherroepelijk bestemmingsplan) zich vooral richt op grootschalig (of voor specifiek label geschikt zijn). Juist voor lokaal MKB is het aanbod beperkt. De ontwikkeling van Nudepark II fase 1 past daarmee binnen de regionale afspraken en voorziet in een behoefte die niet opgevuld kan worden in bestaand stedelijk gebied (of onaanvaardbare gevolgen heeft voor bestaand stedelijk gebied).

#### **2.2.2.4 Optimale inpassing en bereikbaarheid**

Het beleid voor de verstedelijking gaat niet uit van nabijheid maar van multimodale bereikbaarheid.

De ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 voldoet aan de eisen die provinciaal aan intergemeentelijke bedrijventerreinen binnen de marktregio worden gesteld. Het terrein wordt immers in aansluiting op een bestaand bedrijventerrein (Nudepark I) gerealiseerd en biedt ruimte aan een passend milieuregime (maximaal hindercategorie 3). Het plangebied wordt ontsloten via het bestaande

bedrijventerrein Nudepark I. Een aansluiting wordt gerealiseerd op de weg Nudepark met een directe verbinding op de N225 via de rotonde aan het begin van Nudepark. Een nieuwe (eigen) ontsluiting op de N225 is onwenselijk omdat dit de doorstroming zou kunnen belemmeren. Gezien het karakter van het bedrijventerrein; het (boven)lokaal midden- en kleinbedrijf is een ontsluiting via een provinciale weg aannemelijk en afdoende.

Bedrijventerrein Nudepark II, fase 1 wordt passend ontsloten. Het plangebied is, zoals gezegd, gelegen naast de N225, een provinciale weg die in directe verbinding staat met de ruit van Wageningen (Kortenoordallee, Nijenoordallee, Diedenweg en Mansholtlaan). Op deze wijze zijn A12, A50 en A15 bereikbaar. Momenteel is de provincie Gelderland bezig met een onderzoek naar een betere doorstroming van de N781. De doorstroming van het verkeer op de N781 vanaf de A12 naar de belangrijke bestemmingen in Wageningen en in omgekeerde richting is een probleem. Wageningen ontwikkelt zich als het centrum van Food Valley. Dit levert economische kansen op: een goede bereikbaarheid is daarvoor essentieel. Er zijn twee oplossingen aangedragen voor een verbetering van de ontsluiting. Een nieuwe route om Wageningen Campus of verbreding van de bestaande N781. Besluitvorming hierover vindt plaats na vaststelling van dit bestemmingsplan. Beiden oplossingen dragen hoe dan ook bij aan een snellere verbinding met de A12 voor Nudepark II, fase 1 in de toekomst.

De hoofdontsluitingsweg voor fietsverkeer richting Nudepark II, fase 1 is de N225. Vanuit het centrum zijn goed onderhouden geasfalteerde fietspaden langs de provinciale weg aanwezig. Na de rotonde bij Nudepark zijn geen losliggende fietspaden meer aanwezig. Het fietsverkeer bevindt zich dan op de rijbaan. Een andere ontsluiting voor langzaam verkeer loopt via de Lawickse Allee, de weg Nudepark en de Grebbedijk. Binnen het nieuwe bestemmingsplan is er een dermate breed wegprofiel bestemd dat er voldoende ruimte is voor fietsverkeer.

Met het openbaar vervoer is het bedrijventerrein te bereiken met bus 45,50 en 80 met een halte aan de N225 ( Halte 'Nudenoord'). Van de bushalte is het circa 200 meter lopen naar het begin van het plangebied door het bestaande bedrijventerrein Nudepark. Aangenomen wordt dat dit een redelijke afstand is om af te leggen voor reizigers die met het openbaar vervoer Nudepark II, fase 1 willen bereiken.

#### **2.2.2.5 Conclusie**

Met het bovenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De ontwikkeling van Nudepark II, fase 1 voorziet in een actuele regionale behoefte en leidt niet tot negatieve ruimtelijke effecten. De ontwikkeling van het bedrijventerrein voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

| SBI-1993      | SBI-2008      | nummer | OMSCHRIJVING                                                                                 | AFSTANDEN IN METERS |      |        |        |                  | CATEGORIE | INDICES |         |       |       |
|---------------|---------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------|--------|--------|------------------|-----------|---------|---------|-------|-------|
|               |               |        |                                                                                              | GEUR                | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND |           | VERKEER | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 01            | 01            | -      | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW                                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 014           | 016           | 0      | Dienstverlening t.b.v. de landbouw:                                                          |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 014           | 016           | 3      | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²                                   | 30                  | 10   | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 2 G     | 1       |       |       |
| 014           | 016           | 4      | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²                                  | 30                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 02            | 02            | -      |                                                                                              |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 02            | 02            | -      | BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 020           | 021, 022, 024 | -      | Bosbouwbedrijven                                                                             | 10                  | 10   | 50     | 0      | 50               | 3.1       | 1 G     | 1       |       |       |
| 05            | 03            | -      |                                                                                              |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 05            | 03            | -      | VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN                                                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 0501.1        | 0311          | -      | Zeevissenbedrijven                                                                           | 100                 | 0    | 100 C  | 50 R   | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 0501.2        | 0312          | -      | Binnenvisserijbedrijven                                                                      | 50                  | 0    | 50 C   | 10     | 50               | 3.1       | 1 G     | 1       |       |       |
| 0502          | 032           | 0      | Vis- en schaaldierkwekerijen                                                                 |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 0502          | 032           | 1      | - oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven                                                 | 100                 | 30   | 50 C   | 0      | 100              | 3.2       | 1 G     | 1       |       |       |
| 0502          | 032           | 2      | - visteeltbedrijven                                                                          | 50                  | 0    | 50 C   | 0      | 50               | 3.1       | 1 G     | 1       |       |       |
| 15            | 10, 11        | -      |                                                                                              |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 15            | 10, 11        | -      | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN                                                |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 151           | 101, 102      | 0      | Slachterijen en overige vleesverwerking:                                                     |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 151           | 101, 102      | 1      | - slachterijen en pluimveeslachterijen                                                       | 100                 | 0    | 100 C  | 50 R   | 100 D            | 3.2       | 2 G     | 1       |       |       |
| 151           | 101           | 4      | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²                                     | 100                 | 0    | 100 C  | 50 R   | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 151           | 101           | 5      | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²                                    | 50                  | 0    | 50 C   | 30     | 50               | 3.1       | 1 G     | 1       |       |       |
| 151           | 101           | 6      | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²                                     | 30                  | 0    | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 1 G     | 1       |       |       |
| 151           | 101, 102      | 7      | - loonslachterijen                                                                           | 50                  | 0    | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 1 G     | 1       |       |       |
| 151           | 108           | 8      | - vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m² | 50                  | 0    | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 2 G     | 1       |       |       |
| 152           | 102           | 0      | Visverwerkingsbedrijven:                                                                     |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 152           | 102           | 5      | - verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²                                                      | 100                 | 10   | 50     | 30     | 100              | 3.2       | 1 G     | 1       |       |       |
| 152           | 102           | 6      | - verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²                                                       | 50                  | 10   | 30     | 10     | 50               | 3.1       | 1 G     | 1       |       |       |
| 1531          | 1031          | 0      | Aardappelprodukten fabrieken:                                                                |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 1531          | 1031          | 2      | - vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²                                               | 50                  | 10   | 50     | 50 R   | 50               | 3.1       | 1 G     | 1       |       |       |
| 1532, 1533    | 1032, 1039    | 0      | Groente- en fruitconservenfabrieken:                                                         |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 1532, 1533    | 1032, 1039    | 1      | - jam                                                                                        | 50                  | 10   | 100 C  | 10     | 100              | 3.2       | 1 G     | 1       |       |       |
| 1532, 1533    | 1032, 1039    | 2      | - groente algemeen                                                                           | 50                  | 10   | 100 C  | 10     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 1532, 1533    | 1032, 1039    | 3      | - met koolsoorten                                                                            | 100                 | 10   | 100 C  | 10     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 1551          | 1051          | 0      | Zuivelprodukten fabrieken:                                                                   |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 1551          | 1051          | 3      | - melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j                                                  | 50                  | 0    | 100 C  | 50 R   | 100              | 3.2       | 2 G     | 1       |       |       |
| 1552          | 1052          | 1      | Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²                                                       | 50                  | 0    | 100 C  | 50 R   | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 1552          | 1052          | 2      | - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²                                                    | 10                  | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 1581          | 1071          | 0      | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:                                                  |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 1581          | 1071          | 1      | - v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens                                     | 30                  | 10   | 30 C   | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 1581          | 1071          | 2      | - v.c. >= 7500 kg meel/week                                                                  | 100                 | 30   | 100 C  | 30     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 1582          | 1072          | 0      | Banket, biscuit- en koekfabrieken                                                            | 100                 | 10   | 100 C  | 30     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 1583          | 1081          | 0      | Suikerfabrieken:                                                                             |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 1584          | 10821         | 0      | Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:                             |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 1584          | 10821         | 2      | - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²          | 100                 | 30   | 50     | 30     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 1584          | 10821         | 3      | - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²           | 30                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 1584          | 10821         | 5      | - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²                                   | 100                 | 30   | 50     | 30 R   | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 1584          | 10821         | 6      | - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²                                  | 30                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 1585          | 1073          | 0      | Deegwarenfabrieken                                                                           | 50                  | 30   | 10     | 10     | 50               | 3.1       | 2 G     | 2       |       |       |
| 1586          | 1083          | 2      | - theepakkerijen                                                                             | 100                 | 10   | 30     | 10     | 100              | 3.2       | 2 G     | 1       |       |       |
| 1589.2        | 1089          | 0      | Soep- en soeparomafabrieken:                                                                 |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 1589.2        | 1089          | 1      | - zonder poederdrogen                                                                        | 100                 | 10   | 50     | 10     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 1592          | 110102        | 0      | Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:                                                 |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 1593 t/m 1595 | 1102 t/m 1104 | 0      | Vervaardiging van wijn, cider e.d.                                                           | 10                  | 0    | 30 C   | 0      | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 1598          | 1107          | 0      | Mineraalwater- en frisdrankfabrieken                                                         | 10                  | 0    | 100    | 50 R   | 100              | 3.2       | 3 G     | 2       |       |       |
| 16            | 12            | -      |                                                                                              |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 17            | 13            | -      | VERVAARDIGING VAN TEXTIEL                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 171           | 131           | 0      | Bewerken en spinnen van textielvezels                                                        | 10                  | 50   | 100    | 30     | 100              | 3.2       | 2 G     | 1       |       |       |
| 172           | 132           | 0      | Weven van textiel:                                                                           |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 172           | 132           | 1      | - aantal weefgetouwen < 50                                                                   | 10                  | 10   | 100    | 0      | 100              | 3.2       | 2 G     | 1       |       |       |
| 173           | 133           | 0      | Textielveredelingsbedrijven                                                                  | 50                  | 0    | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 2 G     | 2       |       | B     |
| 174, 175      | 139           | 0      | Vervaardiging van textielwaren                                                               | 10                  | 0    | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 1 G     | 1       |       |       |
| 176, 177      | 139, 143      | 0      | Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen                                  | 0                   | 10   | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 1 G     | 2       |       |       |
| 18            | 14            | -      |                                                                                              |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 18            | 14            | -      | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT                                       |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 181           | 141           | 0      | Vervaardiging kleding van leer                                                               | 30                  | 0    | 50     | 0      | 50               | 3.1       | 1 G     | 1       |       |       |
| 182           | 141           | 0      | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)                                    | 10                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 2 G     | 2       |       |       |
| 183           | 142, 151      | 0      | Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont                            | 50                  | 10   | 10     | 10     | 50               | 3.1       | 1 G     | 1       | B     | L     |
| 19            | 19            | -      |                                                                                              |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 19            | 15            | -      | VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)                                         |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 192           | 151           | 0      | Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)                                             | 50                  | 10   | 30     | 10     | 50 D             | 3.1       | 2 G     | 2       |       |       |
| 193           | 152           | 0      | Schoenenfabrieken                                                                            | 50                  | 10   | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 2 G     | 1       |       |       |
| 20            | 20            | -      |                                                                                              |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 20            | 16            | -      | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.                            |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2010.1        | 16101         | 0      | Houtzagerijen                                                                                | 0                   | 50   | 100    | 50 R   | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 2010.2        | 16102         | 0      | Houtconserveringsbedrijven:                                                                  |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2010.2        | 16102         | 2      | - met zoutoplossingen                                                                        | 10                  | 30   | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 2 G     | 1       | B     |       |
| 202           | 1621          | 0      | Fineer- en plaatmaterialenfabrieken                                                          | 100                 | 30   | 100    | 10     | 100              | 3.2       | 3 G     | 2       | B     |       |
| 203, 204, 205 | 162           | 0      | Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout                                 | 0                   | 30   | 100    | 0      | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 203, 204, 205 | 162           | 1      | Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2                  | 0                   | 30   | 50     | 0      | 50               | 3.1       | 1 G     | 1       |       |       |
| 205           | 162902        | 0      | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken                                                      | 10                  | 10   | 30     | 0      | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 21            | 17            | -      |                                                                                              |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 21            | 17            | -      | VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN                                   |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2112          | 1712          | 0      | Papier- en kartonfabrieken:                                                                  |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2112          | 1712          | 1      | - p.c. < 3 t/u                                                                               | 50                  | 30   | 50 C   | 30 R   | 50               | 3.1       | 1 G     | 2       |       |       |
| 212           | 172           | 0      | Papier- en kartonwarenfabrieken                                                              | 30                  | 30   | 100 C  | 30 R   | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 2121.2        | 17212         | 0      | Golfkartonfabrieken:                                                                         |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2121.2        | 17212         | 1      | - p.c. < 3 t/u                                                                               | 30                  | 30   | 100 C  | 30 R   | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 22            | 58            | -      |                                                                                              |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 22            | 58            | -      | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA                                 |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2221          | 1811          | 0      | Drukkerijen van dagbladen                                                                    | 30                  | 0    | 100 C  | 10     | 100              | 3.2       | 3 G     | 2       | B     | L     |

| SBI-1993     | SBI-2008           |        | OMSCHRIJVING                                                                       | AFSTANDEN IN METERS |      |        |        |                  | INDICES   |         |         |       |       |
|--------------|--------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------|--------|--------|------------------|-----------|---------|---------|-------|-------|
|              |                    | nummer |                                                                                    | GEUR                | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE | VERKEER | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 2222         | 1812               |        | Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)                                     | 30                  | 0    | 100    | 10     | 100              | 3.2       | 3 G     | 2       | B     |       |
| 2222.6       | 18129              |        | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen                                          | 10                  | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 1 P     | 1       | B     |       |
| 2223         | 1814               | B      | Binderijen                                                                         | 30                  | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 2224         | 1813               |        | Grafische reproductie en zetten                                                    | 30                  | 0    | 10     | 10     | 30               | 2         | 2 G     | 1       | B     |       |
| 2225         | 1814               |        | Overige grafische activiteiten                                                     | 30                  | 0    | 30     | 10     | 30               | D 2       | 2 G     | 1       | B     |       |
| 23           | 19                 | -      |                                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 23           | 19                 | -      | AARDOLIE-/STEENKOOIWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN                      |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2320.2       | 19202              | A      | Smeermiddelen- en vettenfabrieken                                                  | 50                  | 0    | 100    | 30     | R 100            | 3.2       | 2 G     | 2       | B     | L     |
| 24           | 20                 | -      |                                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 24           | 20                 | -      | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN                                              |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2442         | 2120               | 0      | Farmaceutische productenfabrieken:                                                 |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2442         | 2120               | 1      | - formulering en afvullen geneesmiddelen                                           | 50                  | 10   | 50     | 50     | R 50             | 3.1       | 2 G     | 1       | B     | L     |
| 2442         | 2120               | 2      | - verbandmiddelenfabrieken                                                         | 10                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 2462         | 2052               | 0      | Lijm- en plakmiddelenfabrieken:                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2462         | 2052               | 1      | - zonder dierlijke grondstoffen                                                    | 100                 | 10   | 100    | 50     | 100              | 3.2       | 3 G     | 2       | B     | L     |
| 2464         | 205902             |        | Fotochemische productenfabrieken                                                   | 50                  | 10   | 100    | 50     | R 100            | 3.2       | 3 G     | 2       | B     | L     |
| 2466         | 205903             | A      | Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken                                            | 50                  | 10   | 50     | 50     | R 50             | 3.1       | 3 G     | 2       | B     |       |
| 25           | 22                 | -      |                                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 25           | 22                 | -      | VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF                                |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2512         | 221102             | 0      | Loopvlakvernieuwendbedrijven:                                                      |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2512         | 221102             | 1      | - vloeropp. < 100 m2                                                               | 50                  | 10   | 30     | 30     | 50               | 3.1       | 1 G     | 1       |       |       |
| 2513         | 2219               |        | Rubber-artikelenfabrieken                                                          | 100                 | 10   | 50     | 50     | R 100            | D 3.2     | 1 G     | 2       |       |       |
| 252          | 222                | 0      | Kunststofverwerkende bedrijven:                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 252          | 222                | 3      | - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen     | 50                  | 30   | 50     | 30     | 50               | 3.1       | 2 G     | 1       |       |       |
| 26           | 23                 | -      |                                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 26           | 23                 | -      | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN                 |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 261          | 231                | 0      | Glasfabrieken:                                                                     |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 261          | 231                | 1      | - glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j                                          | 30                  | 30   | 100    | 30     | 100              | 3.2       | 1 G     | 1       |       | L     |
| 2615         | 231                |        | Glasbewerkingsbedrijven                                                            | 10                  | 30   | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 1 G     | 1       |       |       |
| 262, 263     | 232, 234           | 0      | Aardewerkfabrieken:                                                                |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 262, 263     | 232, 234           | 1      | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW                                        | 10                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       | L     |
| 262, 263     | 232, 234           | 2      | - vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW                                       | 30                  | 50   | 100    | 30     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       | L     |
| 2661.2       | 23612              | 0      | Kalkzandsteenfabrieken:                                                            |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2661.2       | 23612              | 1      | - p.c. < 100.000 t/j                                                               | 10                  | 50   | 100    | 30     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 2662         | 2362               |        | Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken                                               | 50                  | 50   | 100    | 30     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 2663, 2664   | 2363, 2364         | 0      | Betonmortelcentrales:                                                              |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2663, 2664   | 2363, 2364         | 1      | - p.c. < 100 t/u                                                                   | 10                  | 50   | 100    | 10     | 100              | 3.2       | 3 G     | 2       |       |       |
| 2665, 2666   | 2365, 2369         | 0      | Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:                      |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2665, 2666   | 2365, 2369         | 1      | - p.c. < 100 t/d                                                                   | 10                  | 50   | 100    | 50     | R 100            | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 267          | 237                | 0      | Natuursteenbewerkingsbedrijven:                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 267          | 237                | 1      | - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²                                  | 10                  | 30   | 100    | 0      | 100              | D 3.2     | 1 G     | 2       |       |       |
| 267          | 237                | 2      | - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²                                 | 10                  | 30   | 50     | 0      | 50               | 3.1       | 1 G     | 1       |       |       |
| 2681         | 2391               |        | Slijp- en polijstmiddelen fabrieken                                                | 10                  | 30   | 50     | 10     | 50               | D 3.1     | 1 G     | 2       |       |       |
| 2682         | 2399               | C      | Minerale productenfabrieken n.e.g.                                                 | 50                  | 50   | 100    | 50     | 100              | D 3.2     | 2 G     | 2       |       |       |
| 28           | 25, 31             | -      | VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)       |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 281          | 251, 331           | 0      | Constructiewerkplaatsen                                                            |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 281          | 251, 331           | 1      | - gesloten gebouw                                                                  | 30                  | 30   | 100    | 30     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 281          | 251, 331           | 1a     | - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2                                                   | 30                  | 30   | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 1 G     | 1       |       |       |
| 2821         | 2529, 3311         | 0      | Tank- en reservoirbouwbedrijven:                                                   |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 284          | 255, 331           | B      | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.                                   | 50                  | 30   | 100    | 30     | 100              | D 3.2     | 2 G     | 2       | B     |       |
| 284          | 255, 331           | B1     | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d. p.o. < 200 m2                     | 30                  | 30   | 50     | 10     | 50               | D 3.1     | 1 G     | 2       | B     |       |
| 2851         | 2561, 3311         | 0      | Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:                                            |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 2851         | 2561, 3311         | 1      | - algemeen                                                                         | 50                  | 50   | 100    | 50     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       | B     | L     |
| 2851         | 2561, 3311         | 11     | - metaalharden                                                                     | 30                  | 50   | 100    | 50     | 100              | D 3.2     | 1 G     | 2       | B     |       |
| 2851         | 2561, 3311         | 12     | - lakspuiten en moffelen                                                           | 100                 | 30   | 100    | 50     | R 100            | D 3.2     | 2 G     | 2       | B     | L     |
| 2851         | 2561, 3311         | 2      | - scoperen (opsputten van zink)                                                    | 50                  | 50   | 100    | 30     | R 100            | D 3.2     | 2 G     | 2       | B     | L     |
| 2851         | 2561, 3311         | 3      | - thermisch verzinken                                                              | 100                 | 50   | 100    | 50     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       | B     | L     |
| 2851         | 2561, 3311         | 4      | - thermisch vertinnen                                                              | 100                 | 50   | 100    | 50     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       | B     | L     |
| 2851         | 2561, 3311         | 5      | - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)                          | 30                  | 50   | 100    | 30     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 2851         | 2561, 3311         | 6      | - anodiseren, eloxeren                                                             | 50                  | 10   | 100    | 30     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 2851         | 2561, 3311         | 7      | - chemische oppervlaktebehandeling                                                 | 50                  | 10   | 100    | 30     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 2851         | 2561, 3311         | 8      | - emaileren                                                                        | 100                 | 50   | 100    | 50     | R 100            | 3.2       | 1 G     | 1       | B     | L     |
| 2851         | 2561, 3311         | 9      | - galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)                 | 30                  | 30   | 100    | 50     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 2852         | 2562, 3311         | 1      | Overige metaalbewerkende industrie                                                 | 10                  | 30   | 100    | 30     | 100              | D 3.2     | 1 G     | 2       | B     |       |
| 2852         | 2562, 3311         | 2      | Overige metaalbewerkende industrie, inpanidg, p.o. <200m2                          | 10                  | 30   | 50     | 10     | 50               | D 3.1     | 1 G     | 2       | B     |       |
| 287          | 259, 331           | A0     | Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:                                        |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 287          | 259, 331           | B      | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.;                                               | 30                  | 30   | 100    | 30     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 287          | 259, 331           | B      | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpanidg, p.o. <200 m2                        | 30                  | 30   | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 1 G     | 2       | B     |       |
| 29           | 27, 28, 33         | -      |                                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 29           | 27, 28, 33         | -      | VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN                                            |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 29           | 27, 28, 33         | 0      | Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 29           | 27, 28, 33         | 1      | - p.o. < 2.000 m2                                                                  | 30                  | 30   | 100    | 30     | 100              | D 3.2     | 2 G     | 1       | B     |       |
| 30           | 26, 28, 33         | -      |                                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 30           | 26, 28, 33         | -      | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS                                     |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 30           | 26, 28, 33         | A      | Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie                               | 30                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 31           | 26, 27, 33         | -      |                                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 31           | 26, 27, 33         | -      | VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.                  |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 314          | 272                |        | Accumulatoren- en batterijenfabrieken                                              | 100                 | 30   | 100    | 50     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       | B     | L     |
| 316          | 293                |        | Elektrotechnische industrie n.e.g.                                                 | 30                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 32           | 26, 33             | -      |                                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 32           | 26, 33             | -      | VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.                 |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 321, t/m 323 | 261, 263, 264, 331 |        | Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie        | 30                  | 0    | 50     | 30     | 50               | D 3.1     | 2 G     | 1       | B     |       |
| 3210         | 2612               |        | Fabrieken voor gedrukte bedrading                                                  | 50                  | 10   | 50     | 30     | 50               | 3.1       | 1 G     | 2       | B     |       |
| 33           | 26, 32, 33         | -      |                                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 33           | 26, 32, 33         | -      | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN                   |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 33           | 26, 32, 33         | A      | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie | 30                  | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 34           | 29                 | -      |                                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 34           | 29                 | -      | VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 343          | 293                |        | Auto-onderdelenfabrieken                                                           | 30                  | 10   | 100    | 30     | R 100            | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 35           | 30                 | -      |                                                                                    |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 35           | 30                 | -      | VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)                  |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 351          | 301, 3315          | 0      | Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:                                                |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |

| SBI-1993   | SBI-2008     | OMSCHRIJVING                                                                    | AFSTANDEN IN METERS |      |        |        |                  |           | INDICES |         |       |       |
|------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------|--------|--------|------------------|-----------|---------|---------|-------|-------|
|            |              |                                                                                 | GEUR                | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE | VERKEER | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 351        | 301, 3315    | 1 - houten schepen                                                              | 30                  | 30   | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 2 G     | 1       | B     |       |
| 351        | 301, 3315    | 2 - kunststof schepen                                                           | 100                 | 50   | 100    | 50 R   | 100              | 3.2       | 2 G     | 1       | B     |       |
| 352        | 302, 317     | 0 Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:                                           |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 352        | 302, 317     | 1 - algemeen                                                                    | 50                  | 30   | 100    | 30     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 353        | 303, 3316    | 0 Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:                                         |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 354        | 309          | Rijwiel- en motorrijwielbedrijven                                               | 30                  | 10   | 100    | 30 R   | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 355        | 3099         | Transportmiddelenindustrie n.e.g.                                               | 30                  | 30   | 100    | 30     | 100 D            | 3.2       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 36         | 31           | -                                                                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 36         | 31           | -                                                                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 361        | 310          | 1 VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.                          |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 361        | 310          | 1 Meubelfabrieken                                                               | 50                  | 50   | 100    | 30     | 100 D            | 3.2       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 361        | 9524         | 2 Meubelstofleerderijen b.o. < 200 m²                                           | 0                   | 10   | 10     | 0      | 10               | 1         | 1 P     | 1       |       |       |
| 362        | 321          | Fabricage van munten, sieraden e.d.                                             | 30                  | 10   | 10     | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       | B     |       |
| 363        | 322          | Muziekinstrumentenfabrieken                                                     | 30                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 2 G     | 2       |       |       |
| 364        | 323          | Sportartikelenfabrieken                                                         | 30                  | 10   | 50     | 30     | 50               | 3.1       | 2 G     | 2       |       |       |
| 365        | 324          | Speelgoedartikelenfabrieken                                                     | 30                  | 10   | 50     | 30     | 50               | 3.1       | 2 G     | 2       |       |       |
| 3663.1     | 32991        | Sociale werkvoorziening                                                         | 0                   | 30   | 30     | 0      | 30               | 2         | 1 P     | 1       |       |       |
| 3663.2     | 32999        | Vervaardiging van overige goederen n.e.g.                                       | 30                  | 10   | 50     | 30     | 50 D             | 3.1       | 2 G     | 2       |       |       |
| 40         | 35           | -                                                                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 40         | 35           | -                                                                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 40         | 35           | A0 PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 40         | 35           | A0 Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)             |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 40         | 35           | B0 bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:                        |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 40         | 35           | B1 - covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 40         | 35           | B1 voedingsindustrie                                                            | 100                 | 50   | 100    | 30 R   | 100              | 3.2       | 2 G     | 1       |       | L     |
| 40         | 35           | B2 - vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa                 | 50                  | 50   | 100    | 30 R   | 100              | 3.2       | 2 G     | 1       |       | L     |
| 40         | 35           | C0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 40         | 35           | C1 - < 10 MVA                                                                   | 0                   | 0    | 30 C   | 10     | 30               | 2         | 1 P     | 1       | B     |       |
| 40         | 35           | C2 - 10 - 100 MVA                                                               | 0                   | 0    | 50 C   | 30     | 50               | 3.1       | 1 P     | 1       | B     |       |
| 40         | 35           | C3 - 100 - 200 MVA                                                              | 0                   | 0    | 100 C  | 50     | 100              | 3.2       | 1 P     | 2       | B     |       |
| 40         | 35           | D0 Gasdistributiebedrijven:                                                     |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 40         | 35           | D3 - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A                    | 0                   | 0    | 10 C   | 10     | 10               | 1         | 1 P     | 1       |       |       |
| 40         | 35           | D4 - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C             | 0                   | 0    | 30 C   | 10     | 30               | 2         | 1 P     | 1       |       |       |
| 40         | 35           | D5 - gasontvang- en -verdeelsstations, cat. D                                   | 0                   | 0    | 50 C   | 50 R   | 50               | 3.1       | 1 P     | 1       |       |       |
| 40         | 35           | E0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:                                 |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 40         | 35           | E1 - stadsverwarming                                                            | 30                  | 10   | 100 C  | 50     | 100              | 3.2       | 1 P     | 2       |       |       |
| 40         | 35           | E2 - blokverwarming                                                             | 10                  | 0    | 30 C   | 10     | 30               | 2         | 1 P     | 1       |       |       |
| 41         | 36           | -                                                                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 41         | 36           | -                                                                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 41         | 36           | -                                                                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 41         | 36           | A0 WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER                                             |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 41         | 36           | A0 Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:                                         |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 41         | 36           | A2 - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling                          | 10                  | 0    | 50 C   | 30     | 50               | 3.1       | 1 G     | 2       |       |       |
| 41         | 36           | B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:                                  |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 41         | 36           | B1 - < 1 MW                                                                     | 0                   | 0    | 30 C   | 10     | 30               | 2         | 1 P     | 1       |       |       |
| 41         | 36           | B2 - 1 - 15 MW                                                                  | 0                   | 0    | 100 C  | 10     | 100              | 3.2       | 1 P     | 1       |       |       |
| 45         | 41, 42, 43   | -                                                                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 45         | 41, 42, 43   | -                                                                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 45         | 41, 42, 43   | 0 BOUWNIJVERHEID                                                                |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 45         | 41, 42, 43   | 0 Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²                                       | 10                  | 30   | 100    | 10     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 45         | 41, 42, 43   | 1 - bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²                                    | 10                  | 30   | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 2 G     | 1       | B     |       |
| 45         | 41, 42, 43   | 2 Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²                             | 10                  | 30   | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 2 G     | 1       | B     |       |
| 45         | 41, 42, 43   | 3 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²                           | 0                   | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       | B     |       |
| 50         | 45, 47       | -                                                                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 50         | 45, 47       | -                                                                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 5020.4     | 45204        | A HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS             |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 5020.4     | 45204        | A Autoplaatswerken                                                              | 10                  | 30   | 100    | 10     | 100              | 3.2       | 1 G     | 1       |       |       |
| 5020.4     | 45204        | B Autobekleders                                                                 | 0                   | 0    | 10     | 10     | 10               | 1         | 1 G     | 1       |       |       |
| 5020.4     | 45204        | C Autospuitsinrichtingen                                                        | 50                  | 30   | 30     | 30 R   | 50               | 3.1       | 1 G     | 1       | B     | L     |
| 51         | 46           | -                                                                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 51         | 46           | -                                                                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 5121       | 4621         | 0 GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING                                             |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 5122       | 4622         | 0 Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders                                      | 30                  | 30   | 50     | 30 R   | 50               | 3.1       | 2 G     | 2       |       |       |
| 5122       | 4622         | Grth in bloemen en planten                                                      | 10                  | 10   | 30     | 0      | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 5123       | 4623         | Grth in levende dieren                                                          | 50                  | 10   | 100 C  | 0      | 100              | 3.2       | 2 G     | 1       |       |       |
| 5124       | 4624         | Grth in huiden, vellen en leder                                                 | 50                  | 0    | 30     | 0      | 50               | 3.1       | 2 G     | 1       |       |       |
| 5125, 5131 | 46217, 4631  | Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen                   | 30                  | 10   | 30     | 50 R   | 50               | 3.1       | 2 G     | 1       |       |       |
| 5132, 5133 | 4632, 4633   | Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën                  | 10                  | 0    | 30     | 50 R   | 50               | 3.1       | 2 G     | 1       |       |       |
| 5134       | 4634         | Grth in dranken                                                                 | 0                   | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 5135       | 4635         | Grth in tabaksprodukten                                                         | 10                  | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 5136       | 4636         | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk                                         | 10                  | 10   | 30     | 0      | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 5137       | 4637         | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen                                       | 30                  | 10   | 30     | 0      | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 5138, 5139 | 4638, 4639   | Grth in overige voedings- en genotmiddelen                                      | 10                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 514        | 464, 46733   | Grth in overige consumentenartikelen                                            | 10                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 5148.7     | 46499        | 0 Grth in vuurwerk en munitie:                                                  |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 5148.7     | 46499        | 1 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton                               | 10                  | 0    | 30     | 10 V   | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 5148.7     | 46499        | 2 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton                          | 10                  | 0    | 30     | 50 V   | 50               | 3.1       | 2 G     | 1       |       |       |
| 5148.7     | 46499        | 5 - munitie                                                                     | 0                   | 0    | 30     | 30     | 30               | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 5151.1     | 46711        | 0 Grth in vaste brandstoffen:                                                   |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 5151.1     | 46711        | 1 - klein, lokaal verzorgingsgebied                                             | 10                  | 50   | 50     | 30     | 50               | 3.1       | 2 P     | 2       |       |       |
| 5151.2     | 46712        | 0 Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:                                 |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 5151.3     | 46713        | Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)                                | 100                 | 0    | 30     | 50     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 5152.1     | 46721        | 0 Grth in metaalertsen:                                                         |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 5152.2 / 3 | 46722, 46723 | Grth in metalen en -halfabrikaten                                               | 0                   | 10   | 100    | 10     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 5153       | 4673         | 0 Grth in hout en bouwmaterialen:                                               |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 5153       | 4673         | 1 - algemeen: b.o. > 2000 m²                                                    | 0                   | 10   | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 2 G     | 2       |       |       |
| 5153       | 4673         | 2 - algemeen: b.o. <= 2000 m²                                                   | 0                   | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 5153.4     | 46735        | 4 zand en grind:                                                                |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 5153.4     | 46735        | 5 - algemeen: b.o. > 200 m²                                                     | 0                   | 30   | 100    | 0      | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |
| 5153.4     | 46735        | 6 - algemeen: b.o. <= 200 m²                                                    | 0                   | 10   | 30     | 0      | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 5154       | 4674         | 0 Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:                       |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 5154       | 4674         | 1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²                                                   | 0                   | 0    | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 2 G     | 2       |       |       |
| 5154       | 4674         | 2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m²                                                  | 0                   | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 5155.1     | 46751        | Grth in chemische produkten                                                     | 50                  | 10   | 30     | 100 R  | 100 D            | 3.2       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 5155.2     | 46752        | Grth in kunstmeststoffen                                                        | 30                  | 30   | 30     | 30 R   | 30               | 2         | 1 G     | 1       |       |       |
| 5156       | 4676         | Grth in overige intermediaire goederen                                          | 10                  | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         | 2 G     | 2       |       |       |
| 5157       | 4677         | 0 Autosloperijen: b.o. > 1000 m²                                                | 10                  | 30   | 100    | 30     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 5157       | 4677         | 1 - autosloperijen: b.o. <= 1000 m²                                             | 10                  | 10   | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 5157/2/3   | 4677         | 0 Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²                       | 10                  | 30   | 100    | 10     | 100 D            | 3.2       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 5157/2/3   | 4677         | 1 - overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²                    | 10                  | 10   | 50     | 10     | 50               | 3.1       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 518        | 466          | 0 Grth in machines en apparaten:                                                |                     |      |        |        |                  |           |         |         |       |       |
| 518        | 466          | 1 - machines voor de bouwrijverheid                                             | 0                   | 10   | 100    | 10     | 100              | 3.2       | 2 G     | 2       |       |       |

| SBI-1993 | SBI-2008     | nummer | OMSCHRIJVING                                                             | AFSTANDEN IN METERS |      |        |        |                  |  | CATEGORIE | INDICES |         |       |       |
|----------|--------------|--------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|------|--------|--------|------------------|--|-----------|---------|---------|-------|-------|
|          |              |        |                                                                          | GEUR                | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND |  |           | VERKEER | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 518      | 466          | 2      | - overige                                                                | 0                   | 10   | 50     | 0      | 50               |  | 3.1       | 2 G     | 1       |       |       |
| 519      | 466, 469     |        | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.          | 0                   | 0    | 30     | 0      | 30               |  | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 55       | 55           | -      |                                                                          |                     |      |        |        |                  |  |           |         |         |       |       |
| 55       | 55           | -      | LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING                              |                     |      |        |        |                  |  |           |         |         |       |       |
| 5552     | 562          |        | Cateringbedrijven                                                        | 10                  | 0    | 30 C   | 10     | 30               |  | 2         | 1 G/P   | 1       |       |       |
| 60       | 49           | -      |                                                                          |                     |      |        |        |                  |  |           |         |         |       |       |
| 60       | 49           | -      | VERVOER OVER LAND                                                        |                     |      |        |        |                  |  |           |         |         |       |       |
| 6024     | 494          | 0      | Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²   | 0                   | 0    | 100 C  | 30     | 100              |  | 3.2       | 3 G     | 1       |       |       |
| 6024     | 494          | 1      | - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m² | 0                   | 0    | 50 C   | 30     | 50               |  | 3.1       | 2 G     | 1       |       |       |
| 603      | 495          |        | Pomp- en compressorstations van pijpleidingen                            | 0                   | 0    | 30 C   | 10     | 30 D             |  | 2         | 1 P     | 1       | B     |       |
| 63       | 52           | -      |                                                                          |                     |      |        |        |                  |  |           |         |         |       |       |
| 63       | 52           | -      | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER                                       |                     |      |        |        |                  |  |           |         |         |       |       |
| 6311.2   | 52242        | 0      | Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:                     |                     |      |        |        |                  |  |           |         |         |       |       |
| 6312     | 52102, 52109 | A      | Distributiecentra, pak- en koelhuizen                                    | 30                  | 10   | 50 C   | 50 R   | 50 D             |  | 3.1       | 2 G     | 2       |       |       |
| 6312     | 52109        | B      | Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)                                    | 0                   | 0    | 30 C   | 10     | 30               |  | 2         | 2 G     | 1       |       |       |
| 6321     | 5221         | 2      | Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)                         | 10                  | 0    | 100 C  | 30     | 100              |  | 3.2       | 2 G     | 1       |       |       |
| 64       | 64           | -      |                                                                          |                     |      |        |        |                  |  |           |         |         |       |       |
| 64       | 53           | -      | POST EN TELECOMMUNICATIE                                                 |                     |      |        |        |                  |  |           |         |         |       |       |
| 641      | 531, 532     |        | Post- en koeriersdiensten                                                | 0                   | 0    | 30 C   | 0      | 30               |  | 2         | 2 P     | 1       |       |       |
| 642      | 61           | B0     | zendinstallaties:                                                        |                     |      |        |        |                  |  |           |         |         |       |       |
| 642      | 61           | B1     | - LG en MG, zendvermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)      | 0                   | 0    | 0 C    | 100    | 100              |  | 3.2       | 1 P     | 2       |       |       |
| 71       | 77           | -      |                                                                          |                     |      |        |        |                  |  |           |         |         |       |       |
| 747      | 812          |        | Reinigingsbedrijven voor gebouwen                                        | 50                  | 10   | 30     | 30     | 50 D             |  | 3.1       | 1 P     | 1       | B     |       |
| 7481.3   | 74203        |        | Foto- en filmontwikkelcentrales                                          | 10                  | 0    | 30 C   | 10     | 30               |  | 2         | 2 G     | 1       | B     |       |
| 90       | 37, 38, 39   | -      |                                                                          |                     |      |        |        |                  |  |           |         |         |       |       |
| 90       | 37, 38, 39   | -      | MILIEUDIENSTVERLENING                                                    |                     |      |        |        |                  |  |           |         |         |       |       |
| 9001     | 3700         | B      | rioolgemalen                                                             | 30                  | 0    | 10 C   | 0      | 30               |  | 2         | 1 P     | 1       |       |       |
| 9002.1   | 381          | A      | Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.                              | 50                  | 30   | 50     | 10     | 50               |  | 3.1       | 2 G     | 1       |       |       |
| 9002.1   | 381          | B      | Gemeentewerven (afval-inzameldepots)                                     | 30                  | 30   | 50     | 30 R   | 50               |  | 3.1       | 2 G     | 1       | B     |       |
| 9002.2   | 382          | A0     | Afvalverwerkingsbedrijven:                                               |                     |      |        |        |                  |  |           |         |         |       |       |
| 9002.2   | 382          | A2     | - kabelbrandenrijen                                                      | 100                 | 50   | 30     | 10     | 100              |  | 3.2       | 1 G     | 1       | B     | L     |
| 9002.2   | 382          | A4     | - pathogene afvalverbranding (voor ziekenhuizen)                         | 50                  | 10   | 30     | 10     | 50               |  | 3.1       | 1 G     | 2       |       | L     |
| 9002.2   | 382          | A5     | - oplosmiddelterugwinning                                                | 100                 | 0    | 10     | 30 R   | 100 D            |  | 3.2       | 1 G     | 2       | B     | L     |
| 9002.2   | 382          | A7     | - verwerking fotochemisch en galvano-afval                               | 10                  | 10   | 30     | 30 R   | 30               |  | 2         | 1 G     | 1       | B     | L     |
| 9002.2   | 382          | C0     | Composteerbedrijven:                                                     |                     |      |        |        |                  |  |           |         |         |       |       |
| 9002.2   | 382          | C3     | - belucht v.e. < 20.000 ton/jr                                           | 100                 | 100  | 100    | 10     | 100              |  | 3.2       | 2 G     | 2       | B     |       |
| 93       | 93           | -      |                                                                          |                     |      |        |        |                  |  |           |         |         |       |       |
| 93       | 96           | -      | OVERIGE DIENSTVERLENING                                                  |                     |      |        |        |                  |  |           |         |         |       |       |
| 9301.1   | 96011        | A      | Wasserijen en strijkinrichtingen                                         | 30                  | 0    | 50 C   | 30     | 50               |  | 3.1       | 2 G     | 1       |       |       |
| 9301.1   | 96011        | B      | Tapijtreinigingsbedrijven                                                | 30                  | 0    | 50     | 30     | 50               |  | 3.1       | 2 G     | 1       |       | L     |
| 9301.2   | 96012        |        | Chemische wasserijen en verven                                           | 30                  | 0    | 30     | 30 R   | 30               |  | 2         | 2 G     | 1       | B     | L     |
| 9301.3   | 96013        | A      | Wasverzendinrichtingen                                                   | 0                   | 0    | 30     | 0      | 30               |  | 2         | 1 G     | 1       |       |       |