

# **Bestemmingsplan**

## **Campus Plaza**

Vastgesteld

Gemeente Wageningen

Grontmij Nederland B.V.  
Arnhem, 27 oktober 2014

# Verantwoording

<b>Titel</b>	Bestemmingsplan Campus Plaza
<b>Subtitel</b>	
<b>Projectnummer</b>	336209
<b>Referentienummer</b>	
<b>Revisie</b>	D1
<b>Datum</b>	27 oktober 2014
<b>Auteur(s)</b>	ing. E. Groenenberg
<b>E-mail adres</b>	esther.groenenberg@grontmij.nl
<b>Gecontroleerd door</b>	mr. A.N. Janse
<b>Paraaf gecontroleerd</b>	
<b>Contact</b>	Grontmij Nederland B.V. Velperweg 26 6824 BJ Arnhem Postbus 485 6800 AL Arnhem T +31 88 811 54 83 F +31 26 445 92 81 www.grontmij.nl

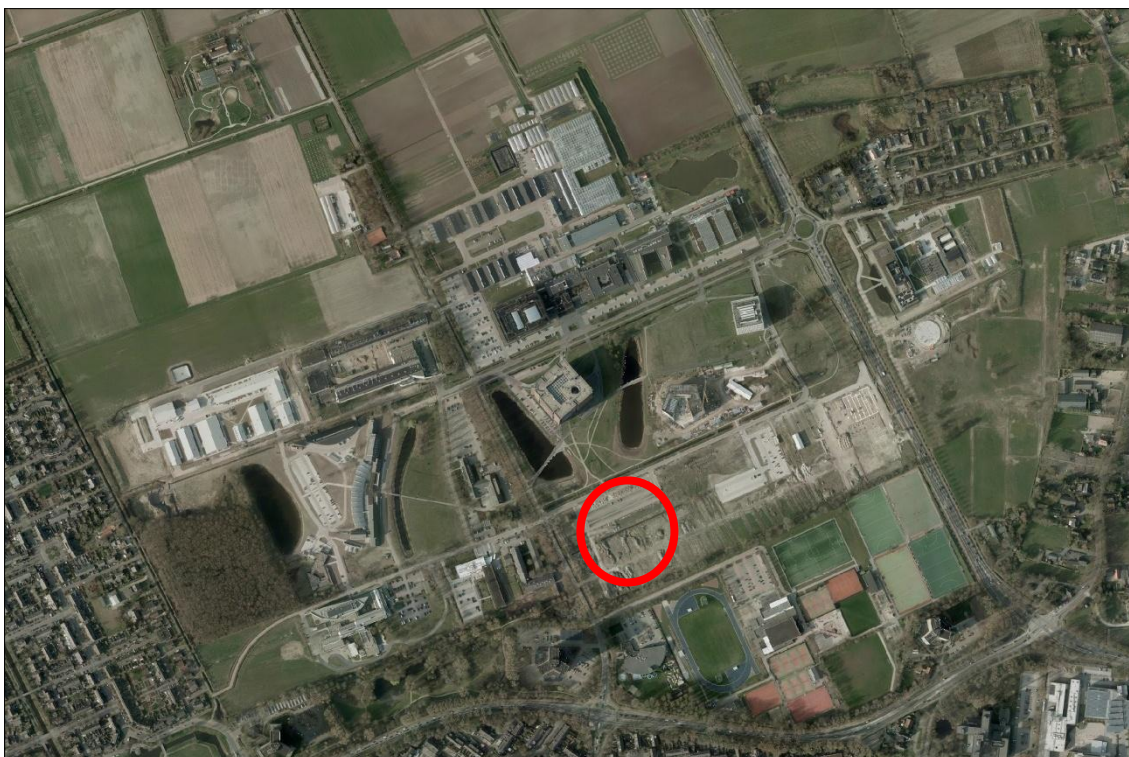
# Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	4
1.1	Aanleiding .....	4
1.2	Ligging plangebied .....	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen .....	6
1.4	Leeswijzer .....	7
2	Huidige situatie plangebied.....	8
3	Toekomstige situatie plangebied .....	9
3.1	Algemeen ruimtelijk kader .....	9
3.2	Randvoorwaarden stedenbouw en architectuur .....	10
3.3	Randvoorwaarden verkeer en vervoer .....	11
3.4	Randvoorwaarde groen .....	12
3.5	Programmatische uitgangspunten .....	12
3.6	Stedenbouwkundige visie .....	13
4	Uitvoerbaarheid van het plan .....	14
4.1	Inleiding .....	14
4.2	Beleid.....	14
4.3	Milieu .....	22
4.4	Water .....	26
4.5	Bomeninventarisatie .....	32
4.6	Ecologie .....	33
4.7	Archeologie en cultuurhistorie.....	35
4.8	Verkeer en parkeren.....	36
4.9	Economische uitvoerbaarheid.....	38
5	Wijze van bestemmen .....	40
5.1	Inleiding .....	40
5.2	Het digitale bestemmingsplan.....	40
5.3	Verbeelding.....	40
5.4	Regels .....	41
5.5	Artikelsgewijze toelichting.....	41
6	De procedure .....	43
6.1	Vorbereiding.....	43
6.2	Overleg .....	43
6.3	Zienschijzen .....	43

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de noordkant van Wageningen krijgt de nieuwe campus van Wageningen UR steeds meer vorm. Al enige jaren geleden is door Wageningen UR het proces in gang gezet om de bebouwing en voorzieningen op (toen nog) de locatie De Born uit te breiden en te transformeren tot de nieuwe centrale campus van Wageningen UR.



Afbeelding 1: Ligging Campus Plaza op Wageningen Campus (bron: Dotka Data B.V.)

Sindsdien zijn bestaande gebouwen op De Born uitgebreid en zijn nieuwe gebouwen gerealiseerd. Zo zijn in 2007 het nieuwe Forum- en Atlasgebouw in gebruik genomen, bedoeld voor respectievelijk de huisvesting van alle onderwijsfaciliteiten en van onderzoekers van de Environmental Sciences Group. In het eerste gebouw is ook de universiteitsbibliotheek ondergebracht. In 2009 is het Radixgebouw geopend, voor huisvesting van de Plant Sciences Group. In 2013 is Orion geopend, het tweede onderwijsgebouw naast het Forumgebouw. In 2012 is al een groot aantal leerstoelgroepen vanuit de verschillende locaties naar de campus verhuist. Het departement Voedingwetenschappen zal in de loop van 2015 volledig gehuisvest zijn op Wageningen Campus.

Naast gebouwen en instellingen die onderdeel uitmaken van Wageningen UR biedt de campus ook ruimte aan kennisintensieve bedrijven en instellingen. Hiervoor is een bedrijvenstrook geprojecteerd aan de zuidrand van de campus met een gemengde bestemming, de zogenaamde Business Strip. Hier is zowel wetenschappelijk onderwijs en onderzoek mogelijk als ook de uitoefening van kennisintensieve (high tech) bedrijvigheid.

Hoewel niet specifiek daartoe bestemd, zal het hier in eerste instantie gaan om hoogwaardige kennisintensieve bedrijvigheid gericht op de thema's voeding en levensmiddelen, landbouw, *life sciences* en gezondheid. Op Wageningen Campus ontstaat zo uiteindelijk een omvangrijk kenniscentrum van zeer hoog internationaal niveau en allure. In verband met deze ontwikkelingen heeft de gemeenteraad van Wageningen in haar vergadering van 31 mei 2010 het bestemmingsplan Wageningen Campus vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 2 september 2010 in werking getreden en per die datum ook onherroepelijk geworden.

De visie met betrekking tot de Business Strip gaat uit van een bedrijvenstrook gesitueerd tussen de interne ontsluitingsweg Bronland en de sportvelden van sportpark De Bongerd, en tussen de Bornsesteeg aan de westzijde en de Mansholtlaan aan de oostzijde. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Wageningen Campus waren de betreffende gronden deels in eigendom van Wageningen UR en deels was ter plaatse nog tuincentrum en boomkwekerij Bomenland Schiphorst B.V. gevestigd. Het deel dat destijds nog eigendom van Schiphorst was, viel buiten het plangebied van het bestemmingsplan Wageningen Campus. Inmiddels heeft Wageningen UR de volledige eigendom verworven en wordt de bedrijvenstrook integraal gerealiseerd. De eerste ontwikkeling binnen deze strook was de bouw van een vestiging van Friesland Campina. Voor deze ontwikkeling heeft de gemeenteraad van Wageningen in haar vergadering van 27 juni 2011 het bestemmingsplan De Goor, eerste fase vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 18 augustus 2011 in werking getreden en per die datum ook onherroepelijk geworden.

In aansluiting op de ontwikkeling van onderwijs en kennisintensieve bedrijvigheid op Wageningen Campus heeft Wageningen UR in 2011 de ambitie uitgesproken om ook studentenwoningen en enkele kleinschalige voorzieningen te realiseren. Met de realisatie van studentenwoningen en enkele voorzieningen wordt de campus versterkt tot een volwaardige campus, wat bijdraagt aan de levendigheid en sociale veiligheid en de algehele aantrekkelijkheid. Op 22 mei 2012 heeft het college van B en W besloten mee te willen werken aan het initiatief van Wageningen UR om 400 studenten eenheden op de Campus te realiseren. Ook de gemeenteraad van Wageningen heeft op 27 juni 2011 besloten om het groeiend tekort aan huisvesting voor studenten in Wageningen op te lossen door onder andere de ontwikkeling van 400 studentenkamers op locatie de Born (de campus) ruimtelijk mogelijk te maken. Dit groeiende tekort wordt veroorzaakt door een snellere toename van het aantal studenten dan verwacht. Van circa 5000 studenten in 2007 naar 8.500 in studiejaar 2013/2014. Verwacht wordt dat dit aantal groeit naar 10.000 studenten in 2015 met een doorgroei naar 12.500 in 2017/2018 (Wageningen UR - studentenprognose januari 2014).

Omdat de ontwikkeling niet past in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen is een herziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het herzien van de vierde fase ofwel het vierde kwadrant van deze strook.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat een perceel op de campus van Wageningen UR. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde omsloten door het terrein van Wageningen UR. De Bornsesteeg vormt de westelijke begrenzing van het plangebied. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de sportvelden van sportpark De Bongerd. Op afbeelding 2 is de ligging van het plangebied globaal aangegeven. De verbeelding van dit bestemmingsplan geeft de ligging exact weer.



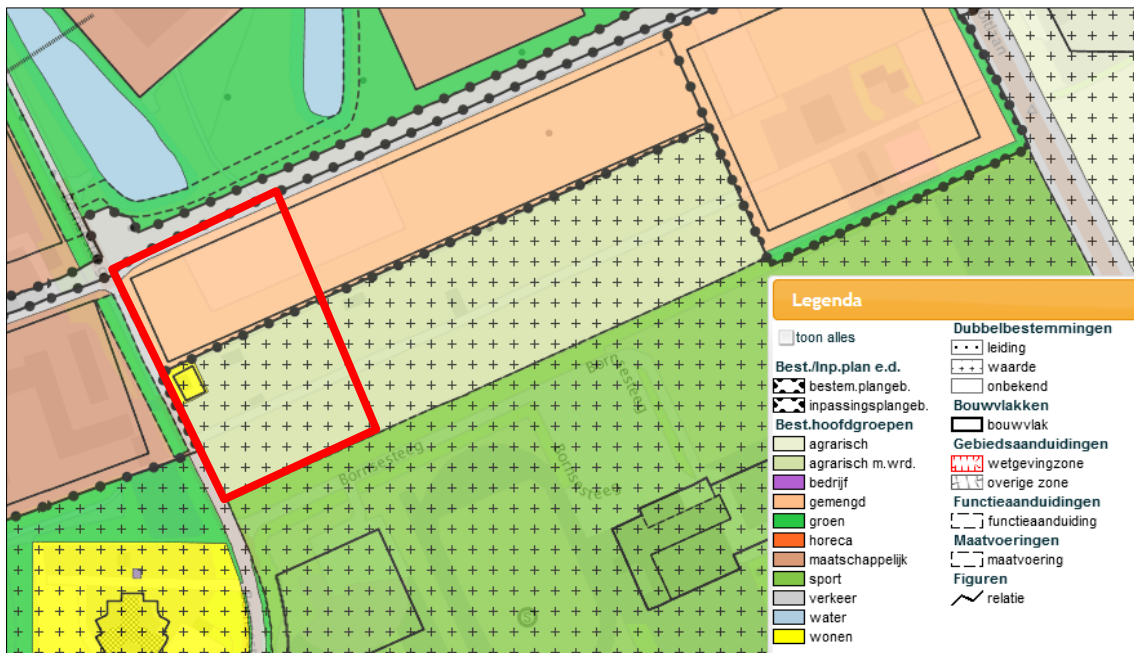


Afbeelding 2: Ligging plangebied (bron: Dotka Data B.V.)

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied maakt deel uit van twee bestemmingsplannen, namelijk het bestemmingsplan Wageningen Campus, vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen in haar vergadering van 31 mei 2010 en in werking getreden (en onherroepelijk geworden) met ingang van 2 september 2010, en het bestemmingsplan Buitengebied Wageningen, vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen in haar vergadering van 30 september 2013.

Voor zover het plangebied ligt in het bestemmingsplan Wageningen Campus heeft het de bestemming 'Gemengd', zie onderstaande afbeelding. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor onderwijs- en onderzoeksdoeleinden en voor kennisintensieve bedrijvigheid. Gebouwen dienen te worden gebouwd binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak.



Afbeelding 3: Vigerende bestemmingsplannen plangebied (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Voor zover het plangebied ligt in het bestemmingsplan Buitengebied heeft het voornamelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en behoud en ontwikkeling van de landschapswaarden. Voor een heel klein deel van de locatie geldt de bestemming 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor grondgebonden woningen al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen deze bestemmingen. Een herziening van deze bestemmingsplannen is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

#### 1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachtegang.

De toelichting is als volgt opgebouwd. Na het inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de nieuwe ontwikkeling uiteengezet. Hoofdstuk 4 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Het relevante beleid wordt beschreven alsmede ook milieu- en overige aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de wijze van bestemmen toegelicht. Het betreft een toelichting op de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 worden procedurele aspecten van dit bestemmingsplan beschreven.

## 2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied omvat een perceel gelegen op de campus van Wageningen UR, nabij de Bornsesteeg. Het zuidelijke deel van het plangebied was tot voor kort in gebruik als tuincentrum en boomkwekerij. Hier was Bomenland Schiphorst BV gevestigd. Inmiddels is het bedrijf verplaatst naar Bennekom. Na het vertrek van de kwekerij is het perceel opgeschoond. De aanwezige bedrijfswoningen, kassen en overtollige beplanting is verwijderd en de bodem is gesaneerd daar waar nodig. Een deel van het perceel is nu in gebruik als tijdelijke parkeervoorziening.



*Afbeelding 4: Het plangebied gezien vanaf de Bornsesteeg*

Op en direct aangrenzend van het perceel bevinden zich nog enkele bomen. Met uitzondering van één boom, hebben de overige bomen geen bijzondere culturele, historische, landschappelijke of botanische waarde. De waardevolle boom staat aan de rand van het plangebied en is opgenomen in het stedenbouwkundige plan. Aan de zuidzijde en langs de Bornsesteeg bevindt zich een afwateringssloot.



## 3 Toekomstige situatie plangebied

### 3.1 Algemeen ruimtelijk kader

Het plangebied bevindt zich op Wageningen Campus. Het oorspronkelijke programma van de campus voorzag alleen in onderwijs en kennisintensieve bedrijven. Het programma van Campus Plaza vult dit programma aan met studentenhuisvesting en voorzieningen. De ruimtelijke opgave van het plangebied is, gezien de programmering en situering (in de zuidelijke bouwstrook en langs de Bornsesteeg), een bijdrage leveren aan:

- De wandvorming van de zuidelijke bouwstrook, passend binnen de visie van Jeanne Dekkers (Masterplan de Born februari 2009);
- het mede vormgeven aan de Bornsesteeg, als belangrijke verbindende fietsroute tussen Wageningen Campus en de stad Wageningen;
- het mede vormgeven aan de entree (met name voor langzaam verkeer) van de campus vanuit de zuidzijde en als onderdeel hiervan het zicht op het groene middengebied van de campus vanuit de zuidzijde;
- de levendigheid op de campus in het algemeen en de sociale veiligheid op de Bornsesteeg in het bijzonder;
- een goede bereikbaarheid van de voorzieningen;
- ruimte bieden aan de verkeersstromen en stalling van voertuigen als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied, afgestemd op de bestaande verkeersstromen en stallingsmogelijkheden in de omgeving;
- ruimte bieden aan met name de fietsers- en voetgangersstromen tussen enerzijds Bornsesteeg en een (in de nabije toekomst te realiseren) bushalte en anderzijds de geplande voorzieningen;
- een prettige woon- en leefomgeving voor de toekomstige bewoners van het plangebied.



Afbeelding 5: sfeerimpressie Campus Plaza

## 3.2 Randvoorwaarden stedenbouw en architectuur

### 3.2.1 Bebouwing

Het is wenselijk dat de bebouwing een architectonische eenheid vormt, welke mogelijk kan en waarschijnlijk zal worden samengesteld uit meerdere gebouwen. De architectonische verschijningsvorm onderscheidt zich van de architectuur van andere bebouwing op de zuidelijke bouwstrook. De invulling van de architectonische verschijningsvorm, zoals het exacte kleur- en materiaalgebruik en de detaillering wordt voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

### 3.2.2 Bouwhoogten

Voor het gehele gebied geldt een maximale bebouwingshoogte van 22 meter, behalve aan de zijde van de Bornsesteeg waar een maximale bouwhoogte geldt van 15 meter. De noordzijde van het plein kent een bebouwingshoogte van maximaal 22 meter. Deze bebouwingshoogte is wenselijk voor de wandvorming richting het middengebied van de Campus ten noorden van het plangebied. Ook de profilering aan de zuidzijde van het plangebied is van belang om de binnenkomst in de Campus vanaf de zuidzijde te benadrukken en ook als herkenbaar onderdeel van de totale zuidelijke bouwstrook. De bouwhoogte aan de zijde van de Bornsesteeg wordt beperkt tot maximaal 15 meter op een afstand van 9 meter uit de rand van de weg (Bornsesteeg).

### 3.2.3 Bouwen tot maximaal de rooilijn of in de rooilijn

De rooilijn aan de noord- en zuidzijde is gelijk aan de rooilijn van FrieslandCampina aan de oostzijde van de zuidelijke bouwstrook. Hiermee wordt benadrukt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de Business Strip. Uitzondering wordt gemaakt voor de noord-west hoek, waar een pleintje wordt gesitueerd. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om maximaal 5 meter uit de noordelijke rooilijn te bouwen.

Aan de oost- en westzijde geldt een maximale rooilijn. In beide gevallen is er ruimte binnen de ontwerpogave of (en in welke mate) er ruimte geboden moet worden voor ontsluiting, groen voor de gevel langs. Met name aan de westzijde (zijde Bornsesteeg) is het nog een ontwerpogave om mede vorm te geven aan de Bornsesteeg inclusief de bermen (groen en afwatering). Deze situering wordt aangeboden in een (voorlopig) ontwerp die wordt voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

### 3.2.4 Wandvorming versus plein

De wandvorming richting het middengebied van de Campus (ten noorden van het plangebied) en de Bornsesteeg worden onderbroken door een plein op de hoek Bornsesteeg – Bronland. Dit plein heeft de volgende functies:

- Om de zichtlijn op het middengebied vanuit het zuiden mede vorm te geven;
- mogelijkheid om de fiets te stallen als bezoeker van de voorzieningen;
- informele ontmoetingsplek voor de bezoekers van de voorzieningen;
- laad- en losverkeer voor de voorzieningen.

De omvang en vormgeving van het plein is een ontwerpogave, die tijdens het voorlopig ontwerp van het plangebied wordt uitgewerkt. Gezien de te verwachten grote bezoekers stromen (per fiets en als voetganger) is het van belang dat er voldoende ruimte wordt gegeven aan langzaam verkeer en hoge eisen aan de kwaliteit van het plein en de plaatsing van straatmeubilair worden gesteld. Het (voorlopig) ontwerp wordt voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

### 3.2.5 Bornsesteeg

Het nader vormgeven van de Bornsesteeg (inclusief direct aangrenzende zone) als route is een opgave. De Bornsesteeg is naast een belangrijke toegangsweg (namelijk een van de drukst bereden routes in de provincie per fiets) ook een cultuurhistorisch element wat niet los gezien mag worden van de sloot aan oostzijde en licht verhoogd profiel. Daarnaast ligt er ten westen van de Bornsesteeg een volwassen en waardevol bosperceel/houtwal.

### 3.2.6 Situering functies en voorkanten

De voorzieningen worden zoveel mogelijk aan het plein gesitueerd. De indeling van de bebouwing aan de Bornsesteeg moet recht doen aan de doelstelling om de leefbaarheid en sociale veiligheid op de campus te verbeteren, bijvoorbeeld door de woningen direct aan de gevel te situeren (in plaats van een (interne) gang langs de gevel).

## 3.3 Randvoorwaarden verkeer en vervoer

De locatie typeert zich met name door fietsgebruik en openbaar vervoer gebruik (zowel voor de toekomstige bewoners, als ook voor degenen die gebruik maken van de voorzieningen die gerealiseerd worden). Zo zal er veel voetgangersverkeer plaatsvinden rondom het transferpunt (bushalte) Bornsesteeg. Het is gewenst om deze vervoersmiddelen zoveel mogelijk te stimuleren (ten koste van het autoverkeer).

### 3.3.1 Bushalte

Voor zover mogelijk wordt bij de uitwerking ingespeeld op de situering van de toekomstige HOV-bushalte, zodanig dat er sprake is van directe looproutes en zichtlijnen tussen de voorzieningen en de hoofdingangen van de woningen enerzijds en de bushalte anderzijds.

### 3.3.2 Parkeren

Het autoparkeren wordt deels langs 'Bronland' gesitueerd, op een eenduidige wijze (zoals ook bij FrieslandCampina). De overige parkeerbehoefte wordt zoveel mogelijk opgelost in het plangebied, zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de buitenkant van het plangebied (met name vanuit de noord- west- en zuidzijde), echter met het in acht nemen van het creëren van een goede woon- en leefomgeving van de toekomstige bewoners. Hoewel de parkeernorm van toepassing is, wordt op voorhand niet uitgesloten dat, zij het gemotiveerd, medegebruik van andere locaties wordt toegestaan. De onderliggende parkeerbalans moet wel kloppen voor het maatgevende piekmoment.

### 3.3.3 Fietsparkeren

Het fietsparkeren voor de studentenhuisvesting wordt eveneens zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de randen van het plangebied opgelost. De fietsenstalling is aantrekkelijk in gebruik, onder andere door herkenbaarheid, nabijheid, overkapping, veiligheid, netheid en voldoende ruimte.

Ook voor het fietsparkeren bij de voorzieningen wordt in het ontwerp gezocht naar een goede landschappelijke inpassing binnen het plangebied. Voor de OV reizigers, die via het transferpunt Bornsesteeg reizen en per fiets uit de stad komen, zijn ten noorden van het plangebied, aan de noordzijde van de bushalte fietsenstallingen gerealiseerd. Het medegebruik van de stallingen in het plangebied door deze doelgroep moet ontmoedigd worden.

### 3.3.4 Langzaam verkeersroutes

De Bornsesteeg is de belangrijkste langzaam verkeersroute tussen de stad en de campus, nu en in de toekomst. Er komt minimaal een langzaam verkeersaansluiting tussen de Bornsesteeg en de westzijde van het plangebied. Deze verbinding kan mede het plein mede vormgeven (als zuidelijke begrenzing van het plein).

Vanaf de bushalte aan de noordzijde van het plangebied, is de oversteekbaarheid van Bronland een aandachtspunt.

### 3.3.5 Auto-ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied voor auto's vindt plaats aan de oost- en/of noordzijde van het plangebied. Aandachtspunt bij de uitwerking in ontwerp en beheer is de afstemming tussen het haal- en brengverkeer van het beoogde kinderdagverblijf en de grote fietsstromen op de Bornsesteeg naar de campus.

### 3.3.6 Laden- en lossen

De situering en nadere eisen van het laden- en lossen is een ontwerp- en beheersopgave, die wordt aangegeven in het (voorlopig) ontwerp en wordt voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

### 3.3.7 Calamiteitenverkeer

De situering en nadere eisen van het calamiteitenverkeer is een ontwerp- en beheersopgave, die wordt aangegeven in het (voorlopig) ontwerp en wordt afgestemd met de adviseurs van de hulpdiensten en voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

### 3.3.8 Integrale toegankelijkheid

De toegankelijkheid voor mensen met een beperking wordt niet geëist voor studentenhuysvesting, maar is wel wenselijk. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan integrale toegankelijkheid is een ontwerpopgave, die wordt aangegeven in het (voorlopig) ontwerp en wordt voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

### 3.3.9 Verkeer afvalinzameling

De wijze waarop invulling wordt gegeven aan afvalinzameling en het daarbij behorende verkeer en ruimtebeslag, wordt aangegeven in het (voorlopig) ontwerp en wordt afgestemd met de afvalinzamelaar en voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

### 3.3.10 Vervanging bestaande parkeerplaatsen

De huidige (verharde) parkeerplaatsen in het plangebied, moeten bij de ontwikkeling van het plangebied op het terrein ten oosten (buiten) van het plangebied worden gecompenseerd.

## 3.4 Randvoorwaarde groen

De bestaande beplanting en de laanbeplanting langs Bronland en de sequoia langs de Bornsesteeg moeten behouden blijven. In het ontwerp zal onderzocht moeten worden of het overige groen kan worden ingepast. Tijdens de uitvoering moet rekening gehouden worden met behoud van bestaande bomen.

De invulling van nieuw groen is een ontwerpopgave, die wordt aangegeven in het (voorlopig) ontwerp en wordt voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

## 3.5 Programmatische uitgangspunten

Het totale bruto vloer oppervlak (bvo) van het programma bedraagt 17.200 m<sup>2</sup> bvo, onderverdeeld in:

- Maximaal 2.200 m<sup>2</sup> bvo commercieel. Dit bestaat enerzijds uit:
  - commerciële ruimte van circa 1.200 m<sup>2</sup> bvo (nadere eisen aan de oppervlakten en de invulling daarvan worden vastgesteld in de EVDH (Economische Visie Detailhandel en Horeca). De EVDH is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 maart 2013.
  - kinderdagverblijf met circa 1.000 m<sup>2</sup> bvo.
- maximaal 15.000 m<sup>2</sup> bvo wonen, waarbij de volgende invulling is beoogd:
  - maximaal 400 studenteneenheden, waarvan:
    - ca. 150 zelfstandige kamers met zelfstandige voorzieningen;
    - ca. 200 kamers met deels gemeenschappelijke voorzieningen en deels zelfstandige voorzieningen;
  - maximaal 50 kamers short stay (huur tot drie maanden met uitloop tot maximaal zes maanden).

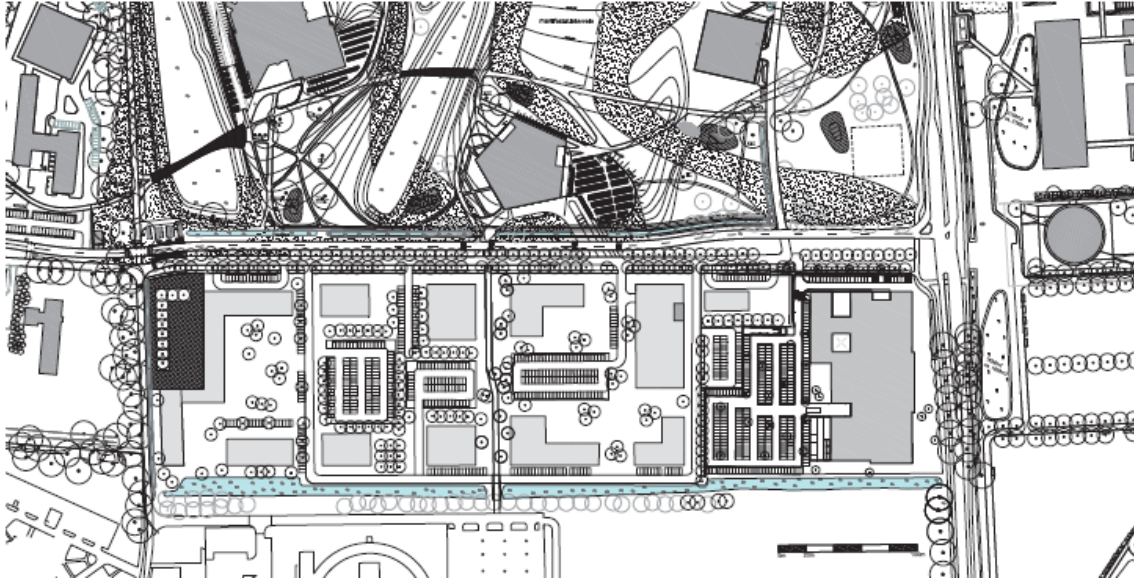
Het streven is dat de studenteneenheden uiterlijk in studiejaar 2015/2016 worden opgeleverd.

De uitgangspunten voor de studenteneenheden zijn gebaseerd op een behoeftenonderzoek van 2011.

### 3.6 Stedenbouwkundige visie

De locatie van Campus Plaza beslaat het meest westelijke deel van het voormalige terrein van de kwekerij Schiphorst in combinatie met de zuidelijke bouwstrook van Wageningen Campus, de Business Strip. De vormgeving wordt afgestemd met het beeldkwaliteitsplan voor de Business Strip dat tegelijk met dit bestemmingsplan wordt opgesteld en in procedure wordt gebracht. De Business Strip is in het beeldkwaliteitsplan opgedeeld in vier onderdelen, zogeheten kwadranten.

De kaders voor het vierde kwadrant, Campus Plaza zijn opgenomen in de door de raad op 27 mei 2013 vastgestelde 'Kadernota Campus Plaza'.



Afbeelding 6: Inrichtingssuggestie Business Strip

Op bovenstaande tekening is voor de Business Strip een inrichtingssuggestie opgesteld. Aan de westzijde tegen de Bornsesteeg zijn de beoogde contouren van de architectonische invulling voor Campus Plaza weergegeven.



## 4 Uitvoerbaarheid van het plan

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het plan onderzocht. Het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid komt hierbij aan de orde. Daarnaast is onderzocht in hoeverre het plan haalbaar is qua milieuaspecten, zoals geluid, externe veiligheid, water en flora en fauna.

### 4.2 Beleid

#### 4.2.1 Rijksbeleid

##### *Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt onder meer de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De SVIR heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschap en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Dit zal inhouden dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt zal blijven. Het relevante beleidskader wordt gevormd door provincie en vooral de gemeente. De SVIR is 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

##### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Bij goede ruimtelijke ordening hoort vraaggericht programmeren, verstedelijking realiseren en ruimte zorgvuldig benutten. In de SVIR is daarom de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder bevat 3 stappen waarmee ruimtelijke besluiten gemotiveerd moeten worden. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6.

De "ladder van duurzame verstedelijking" houdt het volgende in:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. Indien uit de beschrijving onder a blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

- c. Indien uit de beschrijving onder b blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio 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.

#### Ad a en b

Studentenhuisvesting is bedoeld voor een specifieke doelgroep en wordt over het algemeen gekoppeld aan één plaats waar een concentratie van het hoger onderwijs aanwezig is. Voorzien in een regionale behoefte is daarmee per definitie niet aan de orde. Wel is er sprake van een actuele lokale behoefte. Gezien de aanwezigheid van Wageningen UR is de behoefte aan studentenwoningen specifiek in Wageningen hoog. De groei van de universiteit komende jaren maakt ook dat de behoefte aan studentenwoningen groeit. Omdat de groei sterker toeneemt dan verwacht, zijn over het dreigende tekort met Wageningen UR en Idealis afspraken gemaakt voor herstructurering en nieuwbouw van studentenwoningen. Daarbij wordt nadrukkelijk ook gekeken naar mogelijkheden in bestaande (leegkomende) bebouwing. Naar de toekomst bezien is vooral behoefte aan een duurzame en flexibele oplossing voor het groeiende tekort.

#### Ad c

Voorliggend plan, Campus Plaza, is geen bestaande locatie, maar nieuwbouw binnen het bestaand stedelijk gebied. Met de realisatie van studentenwoningen en enkele voorzieningen wordt de campus versterkt tot een volwaardige campus, wat bijdraagt aan de levendigheid en sociale veiligheid en de algehele aantrekkelijkheid. Wageningen Campus is goed ontsloten voor verschillende manieren van vervoer. Ter hoogte van Campus Plaza wordt ook een HOV-bushalte gerealiseerd. Daarmee past deze ontwikkeling binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Daarmee vervangt het Barro het bestaande planologisch beleid uit de Nota Ruimte en een aantal Planologische Kernbeslissingen. In het besluit zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat het huidige beleid zoveel mogelijk 'beleidsneutraal' wordt voortgezet. Een aantal regelingen is 'getrap' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Vanuit het Barro zijn er voor dit bestemmingsplan geen consequenties.

#### *Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting*

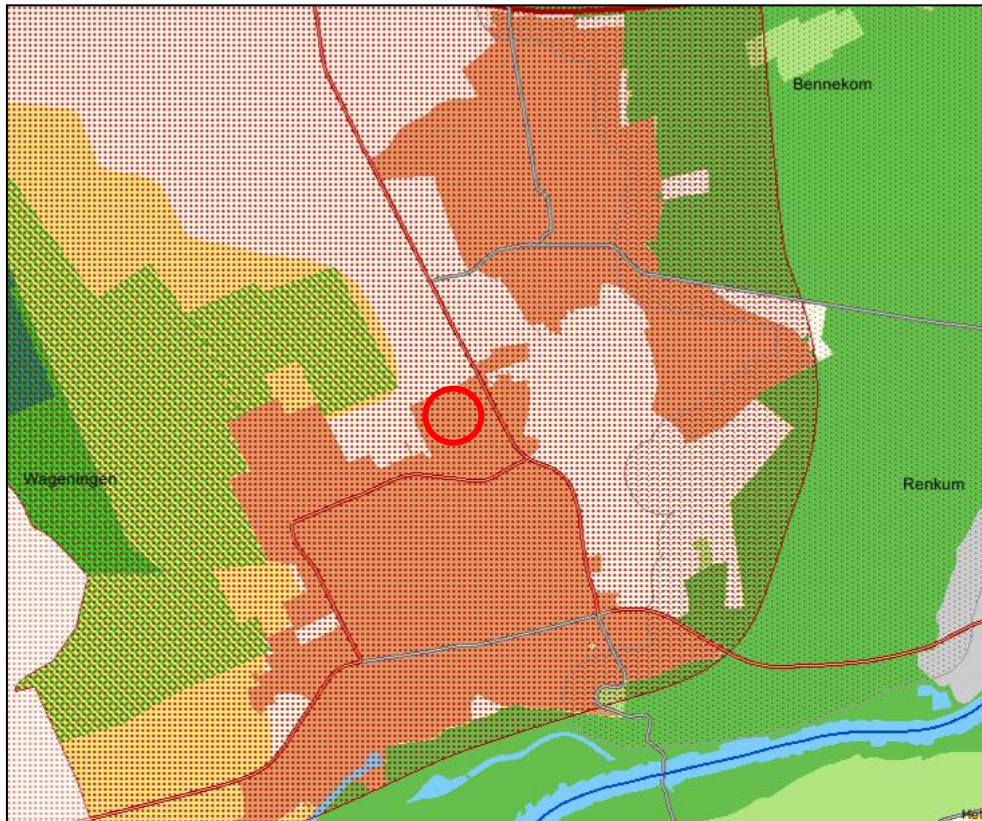
Met het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting wordt een verbreding gegeven aan de aandacht en inzet voor studentenhuisvesting die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. Het eerste actieplan studentenhuisvesting dateert van 2003 en heeft geleid tot betere samenwerking tussen de betrokken lokale partijen, zoals gemeenten, studentenhuisvesters en andere woningcorporaties, universiteiten en hogescholen en studentenorganisaties/-vakbonden. De belangrijkste doelstelling van het Landelijk Actieplan is de realisatie van 16.000 studentenwoningen in de periode van 2011-2016. Het actieplan bevat tevens inspanningsverplichtingen van de betrokken partijen. Op Wageningse schaal geven de lokale partijen op eigen wijze invulling aan deze afspraken uit het actieplan. Zij doen dat in bijvoorbeeld prestatieafspraken (Idealis en gemeente), nieuwbouwplannen (Wageningen UR en Idealis) en in periodieke ambtelijke en bestuurlijke afstemming tussen betrokken partijen. In Wageningen worden in de periode tussen 2011- 2016 namelijk meer dan 1.000 studentenkamers- en woningen gerealiseerd. Hiermee neemt Wageningen een relatief groot deel voor zijn rekening van het Landelijk Actieplan.

#### 4.2.2 *Provinciaal beleid*

##### *Structuurvisie Gelderland*

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Provinciale Staten van Gelderland hebben in hun vergadering van 29 juni 2005 het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. De structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland voor de periode tot 2015. De uitgangspunten voor het ruimtelijke beleid zijn regionale inzet en versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid is regiospecifiek opgezet, met regionale structuurvisies als bouwstenen voor het streekplan. Dit regiospecifieke beleid wordt vormgegeven binnen de context van een generiek provinciaal beleidskader dat ingaat op thema's als wonen, werken, water, bos en natuur, recreatie en toerisme et cetera. Dit generieke beleid is toegespitst op de tweeledige hoofdstructuur, namelijk het groenblauwe raamwerk en het rode raamwerk. Naast deze raamwerken zijn zgn. multifunctionele gebieden te onderscheiden. Het plangebied ligt binnen het stedelijk netwerk van Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal dat binnen het op de streekplankaart aangeduide rode raamwerk ligt (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 7: Uitsnede beleidskaart Ruimtelijke structuur Streekplan Gelderland 2005 (in rood is het plangebied indicatief aangeduid)

In het regiospecifieke beleidsdeel wordt het generieke beleid voor wat betreft de regio Vallei verder uitgewerkt. De *Food Valley* – het netwerk van Wageningen UR en andere instituten, bedrijven uit de foodindustrie, onderwijsinstellingen en overheden – wordt als een uiterst belangrijke economische peiler aangemerkt. Doelstelling is het profileren van de regio als een *Food Valley* van wereldfaam met een unieke positie in Europa op de thema's voeding, voedsel, landbouw, *life sciences* en gezondheid. Om dit te bereiken onderzoekt de provincie de ruimtelijke randvoorwaarden die van invloed zijn op de vestiging en het vasthouden van stuwende (boven)regionale bedrijven in de door het rijk aangeduide economische kerngebieden van het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) en WERV. In het streekplan wordt opgemerkt, dat de resultaten van deze studie aanleiding kunnen vormen om tussen de beide kerngebieden afspraken te maken over specialisatie, complementariteit en fasering van bedrijfsvestigingslocaties.

De provincie merkt verder op, dat zij verder wil onderzoeken wat de verdere uitbouw van het concept van *Food Valley* betekent voor de ruimtelijke programmatische wensen en de ruimtelijke inrichting van de regio in de nabije toekomst. De provincie constateert dat in de regio Vallei, het gebied Wageningen-Ede in het bijzonder, een breed draagvlak bestaat voor een profilering als *Food Valley* door de aanwezigheid van onderzoeksinstituten en bedrijven op het gebied van voedselveiligheid, voedingsmiddelentechnologie en voedselproductie. Als voorbeelden worden daarbij genoemd het BioPartner Center Wageningen, een bedrijfsverzamelgebouw voor startende life science-bedrijven, en het project Partners in Kennis en Bedrijvigheid: het stimuleren van samenwerking tussen kennisinstellingen en bedrijven rond kansrijke thema's in de *agrolife sciences*.



### *Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland*

Gedeputeerde Staten hebben de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland op 14 januari 2014 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de -verordening de regels van het toekomstig provinciaal omgevingsbeleid. De gedachte van de Omgevingsvisie is dat van de zogenoemde uitnodigingsplanologie: de provincie bepaalt op hoofdlijnen welke doelen en kwaliteiten gewenst zijn. Binnen die kaders stelt de provincie zich uitnodigend op tegenover initiatiefnemers, zowel privaats als publiek, die willen bijdragen aan duurzame economische structuurversterking en de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. De Omgevingsvisie en -verordening richten zich op zorgvuldige en transparante locatiekeuzes en regionale afspraken voor verstedelijking en op de zorg voor Gelderse kwaliteiten, zoals natuur, landschap en cultuurhistorie.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

Wageningen is onderdeel van de FoodValley. De FoodValley is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving. De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving.

De gezamenlijke inspanningen richten zich op zes speerpunten:

- Bedrijven en bedrijvigheid
  - de Topsector Food verder uitbouwen;
  - het toerisme verder ontwikkelen;
  - bedrijventerreinen;
  - ontwikkelen bedrijventerreinen en kennis-as;
- Onderwijs en arbeidsmarkt
  - de kennisas Ede - Wageningen versterken;
  - een goede match tussen onderwijs en arbeidsmarkt realiseren;
- Mobiliteit en bereikbaarheid
  - bepalen van de beste locaties voor gespecialiseerde bedrijfsterreinen;
  - mobiliteitsmanagement;
  - een aantal knelpunten aanpakken;
- Wonen en woningmarkt
  - afstemming van de ontwikkelingen op de woningmarkt;
  - woonbeleid ook laten gaan over het bestaande woningaanbod;
- Vernieuwing landbouwsector
  - hoe omgaan met het afnemende aantal bedrijven;
  - schaalvergroting combineren met innovatie: license to produce;
- Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid
  - dynamiek is nodig om de economische waarde te behouden;
  - anticiperen op meer extreme weersomstandigheden.

De ontwikkeling van Campus Plaza ter versterking van Wageningen Campus draagt bij aan de levendigheid, sociale veiligheid en de algehele aantrekkelijkheid van de campus en daarmee ook de regio. In algemene zin kan worden opgemerkt, dat voorliggend bestemmingsplan past binnen de Omgevingsvisie, en daarmee ook binnen het beleid van de provincie.

#### 4.2.3 Regionaal beleid Gebiedsvisie Regio FoodValley

De FoodValley regio heeft een centrale ligging in Nederland en is gelegen in de provincies Utrecht en Gelderland. De regio bestaat uit de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen. De regio vormt een belangrijke vestigingsplaats voor zowel internationale topbedrijven als Midden-en Kleinbedrijven (MKB). In de Strategische Agenda 2011-2015 heeft de Regio FoodValley de gezamenlijke regionale ambities om van de FoodValley regio een topregio te maken gepresenteerd.

In de Strategische Agenda Regio FoodValley zijn twee hoofddoelen geformuleerd:

- Het realiseren van een krachtige regionale economie met een onderscheidend kennisprofiel op de wereldmarkt.
- Het realiseren van een sterk vestigingsklimaat en aantrekkelijke woonomgeving

De Gebiedsvisie Regio FoodValley vormt de basis om diverse ambities te integreren.

De FoodValley regio heeft een onderscheidend kennisprofiel op het gebied van Food en is tegelijkertijd exporteur voor de wereldmarkt binnen de primaire sector. Bovendien hebben we een aantal sterke specialisaties binnen een deel van ons bedrijfsleven, dat gericht is op 'food'. Voedsel bindt de gemeenten in onze regio, waarbinnen we elk onze eigen accenten hebben. Het mag geen toeval heten dat we de Regio FoodValley zijn, we zijn dit geworden door de aanwezigheid van Wageningen University & Research centre (WUR) en door een sterke primaire agrarische sector door het hele gebied heen. Het gebied ligt tussen de twee stuwwallen van Midden Nederland: De Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug. Deze ligging bepaalt de ondergrond en het landschap waarin geleefd wordt en de agrarische sector zich van oudsher heeft ontwikkeld. Een landschap met talrijke natuurwaarden en een samenhangend watersysteem. Een bijzondere afgeleide van ons landschap is de aanwezigheid van de Grebbelinie, die meerdere gemeenten in de FoodValley aan elkaar rijgt. Dit landschap levert ons gemeenschappelijke kwaliteiten, maar stelt ons ook voor opgaven, die we niet los van elkaar kunnen zien. Ook in de gemeenschappelijke opgaven vinden we elkaar.

Het landschap bepaalt de kwaliteit van onze woonomgeving. Dicht bij de natuur en het fijnmazige landschap is het prettig wonen. Een deel van ons gebied kent ook een gezamenlijke sociale achtergrond en cultuur. Die kenmerkt zich door een sterke sociale samenhang en een sterk arbeidsmoraal. Bijzonder sterke en herkenbare uitgangspunten voor een goed vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven.

De Gebiedsvisie Regio FoodValley beschrijft onze gezamenlijke ambities en onze gezamenlijke opgaven en levert handreikingen op voor de regio, samenwerkingsverbanden van enkele gemeenten en individuele gemeenten om te komen tot bovengenoemde missie en ambitie.

In verdiepende sessies met bestuurders, burgers en ondernemers die begin 2013 hebben plaatsgevonden, zijn per thema diverse doelen en wensen geformuleerd als perspectief voor de langere termijn. Het gaat dan om de volgende thema's:

- faciliteren van bedrijven;
- relatie onderwijs en arbeidsmarkt;
- mobiliteit en bereikbaarheid;
- afstemmen regionale woningmarkt;
- vernieuwen landbouw;
- leefomgeving;
- duurzaamheid;
- recreatie.

De bovengenoemde thema's hebben allen te maken met de hoofddoelen uit de Strategische Agenda Regio FoodValley die men wil bereiken door het uitzetten van hoofdrichtingen. Om deze hoofdrichtingen te bepalen, is gekeken naar de samenhang tussen de uitkomsten per (focus)thema. Door deze analyse te doen zijn meer integrale en strategische doelen bepaald dan via de benadering per thema.

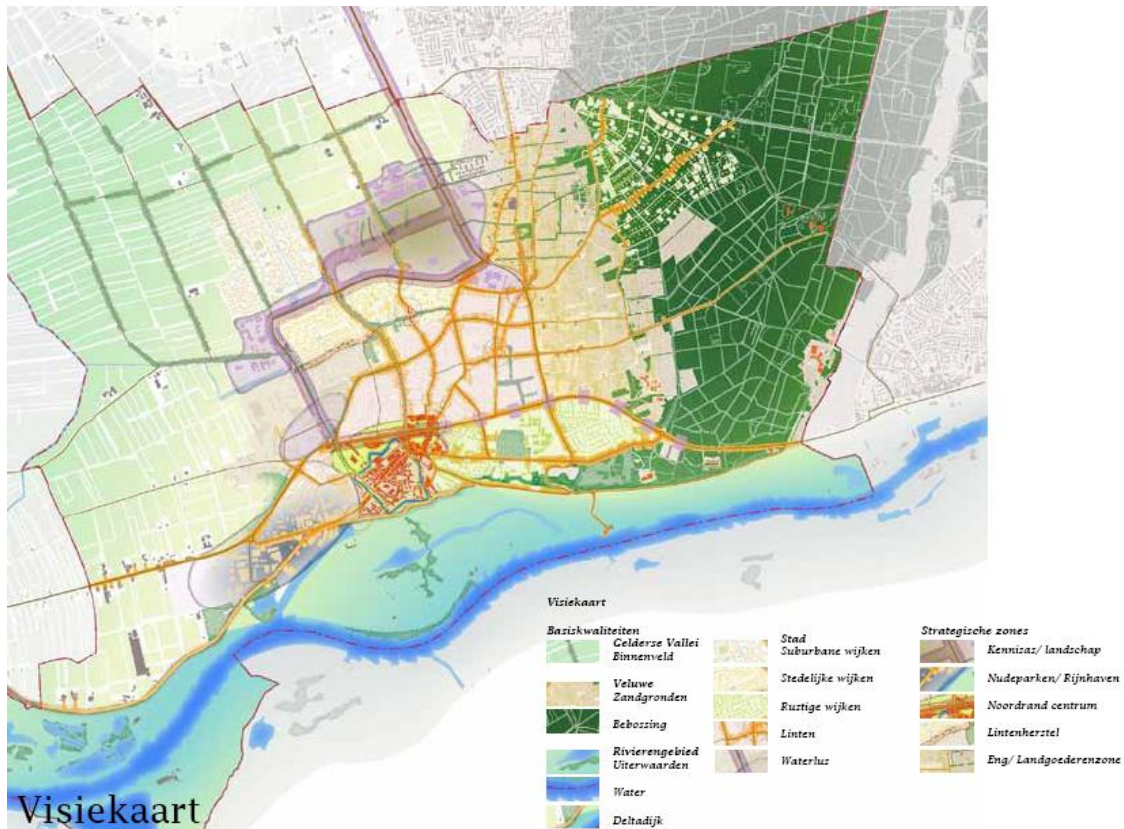


Voor dit bestemmingsplan zijn meerdere thema's van toepassing. De ontwikkeling van Wageningen Campus is dan ook een belangrijk onderdeel van de regionale ambitie en visie. Deze ontwikkeling is daar een onderdeel van en past daarmee zonder meer binnen het regionale beleid.

#### 4.2.4 Gemeentelijk beleid

##### Structuurvisie Wageningen

In de structuurvisie wordt aangegeven wat de urgente ruimtelijke opgaven zijn voor de gemeente. De structuurvisie beschrijft de ruimtelijke ambities en vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de komende 10 jaar. De structuurvisie biedt voldoende flexibiliteit om te kunnen sturen op veranderingen in de markt en om te kunnen anticiperen op nog onbekende ontwikkelingen. De structuurvisie is vastgesteld door de gemeenteraad van Wageningen in haar vergadering van 3 december 2013.



Afbeelding 9: Visiekaart Structuurvisie Wageningen

Wageningen Campus is een belangrijk gebied binnen de gemeente Wageningen. De ambitie van de gemeente Wageningen is dan ook het versterken van de relatie tussen de stad, universiteit en de kenniseconomie. Dit vindt zijn vertaling in de ambitie 'Kennisstad'. Wageningen wil alle ruimte bieden aan de kenniseconomie. Dit betekent ruimte voor bedrijfslocaties, een aantrekkelijk woon- en leefgebied voor de kenniswerkers, goede verbindingen en de zichtbaarheid van de kennis in de bestaande stad.

De ontwikkeling van Campus Plaza past binnen de gedachte en ruimtelijke kaders van de structuurvisie.

##### Woonbeleid

De vraag naar studentenhuisvesting is al een aantal jaren hoog. Het studentenhuisvestingsbeleid richt zich op het oplossen van een tekort aan studentenkamers, op zowel de korte als middellange termijn.

Gezien het feit dat studentenhuysvesting ruimtelijk geconcentreerd is rondom het centrum van Wageningen en de Haarweg is ook spreiding van belang. Idealis en Wageningen UR hebben de wens geuit om studentenhuysvesting verder uit te breiden in de noordelijke richting van Wageningen, in de richting van de campus. In 2011 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om het groeiende tekort aan huysvesting voor studenten in Wageningen op te lossen door de ontwikkeling van 400 studentenkamers op locatie de Born (de campus) en 200 studentenkamers op binnenstedelijke locaties ruimtelijk mogelijk te maken. De Regio FoodValley en het versterken van de kenniseconomie is van belang, waardoor het realiseren van studentenhuysvesting in combinatie van voorzieningen op de campus belangrijk is.

De studentenhuysvesting moet aansluiten bij de kwalitatieve vraag naar studentenkamers in Wageningen. Studenten hebben de voorkeur voor of het wonen in kleine groepen waarbij voorzieningen met anderen worden gedeeld of voor zelfstandige kamers met eigen voorzieningen. De woningbouw moet gericht zijn op studenten, Phd-ers of andere Wageningen UR gerelateerde doelgroepen. Het streven is om te bekijken of huysvesting van een specifieke doelgroep studenten tot de mogelijkheden behoort (studenten met kinderen/studenten/PhDers met een fysieke beperking).

#### *Economische Visie Detailhandel en Horeca Next*

De Economische Visie Detailhandel en Horeca Next (EVDH), vastgesteld d.d. 18 maart 2013, geeft richting aan de ruimtelijke economische ontwikkeling van de sectoren horeca en detailhandel. Aanleiding voor herziening van deze visie is om gefundeerd te kunnen reageren op vragen en initiatieven vanuit de markt. Deze worden getoetst aan het beleid zoals dit is vastgelegd in de EVDH. Doel van de visie is een goed functionerende detailhandel en horeca in Wageningen. De EVDH is een uitwerking van de eerder door de raad vastgestelde beleidskaders horeca en detailhandel, de aanbevelingen die naar voren zijn gekomen uit het uitgevoerde marktonderzoek en de specifieke gebiedskenmerken. Dit heeft geresulteerd in een visie dat een besliskader omvat voor zowel detailhandel als horeca en een ruimtelijk economisch kader per gebied.

De ambitie van het college met betrekking tot het te voeren beleid op het gebied van detailhandel en horeca vertaalt zich in het volgende ruimtelijk economisch kader:

- De vitale binnenstad: de binnenstad en haar kwaliteit staan centraal;
- bij de ontwikkeling van detailhandel uitgaan van (de huidige) geclusterde structuur van het winkelaanbod;
- bereikbaarheid van de dagelijkse levensbehoeften, maar wél economisch verantwoord.
- ontwikkeling van de campus tot een aantrekkelijk verblijfsgebied;
- bij het bepalen van de marktgrootte van beschikbare ruimte voor detailhandel van een distributie planologisch onderzoek (DPO) gebruik maken;
- Wageningen beschikt over onvoldoende marktomvang voor grootschalige detailhandel en beperkte marktomvang voor perifere detailhandel;
- bij de ontwikkeling van horeca, flexibiliteit bieden bij initiatieven die kwalitatief iets toevoegen aan het bestaande aanbod;
- ontwikkellocaties rond de binnenstad vormen geen directe versterking van de binnenstad;
- aandacht voor leefbaarheid van de wijk.

Specifiek voor Wageningen Campus moet de omvang van de voorzieningen zijn afgestemd op de campus aanwezige 'gebruikers' (bewoners, werkenden en bezoekers). Het aantal vestigingen detailhandel en horeca zal worden gemaximeerd (zowel in aantal als in omvang):

- Het totale vloeroppervlak voor horeca en detailhandel bedraagt maximaal 700 m<sup>2</sup> werkoppervlak<sup>1</sup> (WO), waarvan:
  - Detailhandel: één supermarkt „to-go” met een maximale omvang van 150m<sup>2</sup> WO, plus een aantal kleinschalige detailhandelsvestigingen gelijkwaardig van grootte (met een omvang van elk maximaal 100 m<sup>2</sup> WO);

<sup>1</sup> totale vloeroppervlak minus constructieve wanden, technische schachten, kolommen, trappenhuisen, sanitaire ruimten, bergruimten, en dergelijke.

- Horeca: één horeca-vestiging met een café of koffiebar-achtige uitstraling (grootte tot maximaal 150m<sup>2</sup> WO).
- Eén short stay voorziening voor kort verblijf gasten op de campus. Het gaat hierbij om circa 50 kamers die onderdeel vormen van de al door de raad toegestane ruimtelijke ontwikkeling van 400 nieuwe wooneenheden voor studenten.

De ontwikkeling van Campus Plaza is een uitwerking van dit beleid. In algemene zin kan worden opgemerkt, dat voorliggend bestemmingsplan past in het economische beleid van de gemeente.

#### *Welstandsnota Wageningen 2010*

Voor de Business Strip wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Wageningen vastgesteld en wordt daarmee onderdeel van de Welstandsnota Wageningen 2010. Het definitieve bouwplan wordt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan het beeldkwaliteitsplan getoetst.

#### *Duurzame gebiedsontwikkeling*

De gemeente Wageningen heeft in het klimaatbeleidsplan ook het beleid voor duurzame gebiedsontwikkeling (DuGo-beleid) vastgesteld. Dit houdt in dat voor bedrijventerreinen een duurzaamheidsprofiel wordt opgesteld. Het doel hiervan is om bij planontwikkeling te komen tot duurzame, energiezuinige en op termijn klimaatneutrale projecten.

Dit duurzaamheidsprofiel wordt door de gemeente opgesteld aan de hand van bestaand beleid en kansen en mogelijkheden voor het gebied om tot een zo duurzaam mogelijk ontwerp te komen. Naar aanleiding van deze opgave volgen onderzoeken om te gaan bekijken of de ambities haalbaar zijn en op welke wijze ze gerealiseerd gaan worden.

Voor de campus de Born is een duurzaamheidsprofiel opgesteld. Deze afspraken vormen ook voor de ontwikkeling van Campus Plaza het uitgangspunt: zo duurzaam en energiezuinig als mogelijk en voorbereid op klimaatneutraal.

In mei 2013 is het DuGo beleid van de gemeente Wageningen aangepast.

Oud Dugo beleid	DuGo beleid vanaf mei 2013
<p><b>D-Profiel projecten;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaatneutraal of voorbereid hierop</li> <li>• Gemiddelde GPR score van 8 met een minimum van 7 op ieder prestatieveld</li> <li>• Gebiedsgerichte duurzaamheidsafspraken</li> <li>• Energie 25% zuiniger dan wettelijke EPC</li> <li>• EPL 7,5</li> </ul>	<p><b>D-Profiel projecten;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Energie</u>neutraal of voorbereid hierop met een onderbouwing (berekening)</li> <li>• Gemiddelde GPR score van 8 met een minimum van 7 op ieder prestatieveld</li> <li>• Gebiedsgerichte duurzaamheidsafspraken</li> </ul>

Het D-profiel van De Born zoals opgesteld in juni 2009 voldeed al voor een belangrijk deel aan deze nieuwe eis van voorbereid zijn op energieneutraliteit. Op pagina 4 wordt immers gesproken over 'Een energiesysteem dat het mogelijk maakt in de toekomst energieneutraal te worden.' De Gemeente Wageningen ziet graag bij het DO een onderbouwing van deze ambitie in de vorm van een berekening.

Aanvullend dient opgemerkt te worden dat de gemeente de volgende definitie van energieneutraal hanteert:

*De energie die binnen een gebouw wordt gebruikt wordt ook zelf duurzaam opgewekt. Hierbij gaat het zowel om het gebouwgebonden verbruik als het gebruikersverbonden gebruik. Voor het gebruikersgebonden verbruik wordt gerekend met standaard verbruiksgegevens, bijvoorbeeld op basis van het aantal m<sup>2</sup>. Verder dient de grens aangegeven te worden waarbinnen men energieneutraal is. Het verdient de voorkeur om de grens te beperken tot de directe omgeving van het gebouw. De ontwikkelaar mag voor het berekenen van de GPR-scores in zowel de VO als DO fase gebruik maken van de GPR licentie van de gemeente.*

Voor mobiliteit liggen er de volgende aandachtspunten:

- Een goede fietsverbinding van de bestaande rotonde aan de Mansholtlaan naar de nieuwe ontsluiting aan de westzijde.
- Goedkopere parkeerplaatsen en/of parkeerplaatsen dicht bij de ingang van de parkeergarages voor carpoolers en schone auto's.
- Het uitvoeren van een bereikbaarheidsstudie voor partijen waaraan gebouwen verhuurd worden.
- Voorzieningen voor toekomstige duurzame mobiliteit, bijvoorbeeld oplaadpunten voor elektrische auto's. Dit laatste bij voorkeur samengaand met een vergroening van het eigen wagenpark van de universiteit.
- Fietsparkeren dichtbij de bushalte en opgaand in het landschap.

Voor natuur en landschap zijn er de volgende aandachtspunten:

- Het open midden gebied zou naar alle kanten in verbinding moeten staan met al aanwezige groene gebieden zoals de heemtuin van Alterra, de Blauwe Bergen (onderdeel uitmakend van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur). Via de laanbeplanting langs de Bornsesteeg en Dijkgraaf worden verbindingen gerealiseerd naar de ecologische verbindingzone ten noorden van De Born. Dit wordt aangevuld met de aanleg van groen tussen de gebouwen aan de noord en zuidzijde van de campus. Zo kan de beplanting langs de gebouwen B en 2 alsmede die langs gebouw A en de waterpartij doorgetrokken worden naar de Blauwe Bergen.
- Buitenverlichting: de buitenverlichting is energiezuinig, geeft zo min mogelijk lichthinder naar de omgeving en draagt bij aan de sociale veiligheid.

Het uiteindelijke ontwerp zal moeten voldoen aan het duurzaamheidsprofiel.

### **4.3 Milieu**

#### **4.3.1 Bodem**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater noodzakelijk. Aangetoond dient te worden dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging en dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde functie. In verband hiermee zijn er op de locatie meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd:

- verkennend bodemonderzoek plan Wageningen Campus, uitgevoerd door Grontmij d.d. 9 december 2009 met kenmerk 99051416. In de grond, waterbodem en/of het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan PCB's, OCB's, zware metalen, PAK, naftaleen en/of minerale olie gemeten.
- verkennend bodemonderzoek Mansholtlaan 9-11/Bornsesteeg 26-30, uitgevoerd door buro BOOT d.d. 2 april 2010 met kenmerk P09-0691-1-53. In dit onderzoek zijn op het terrein puinsporen en zwakke bijmengingen met puin in zowel de boven- als ondergrond aangetroffen. De grond is licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK, PCB, Hexachloorbenzeen, DDD en gamma-HCH. Het grondwater is licht verontreinigd met enkele zware metalen en naftaleen. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.



- Aanvullend (verkenkend) en nader bodemonderzoek Mansholtlaan/Bornsesteeg in Wageningen, BOOT, 27 juni 2011, doc.nr. P09-0691-022. Op het terrein zijn bijmengingen met puin en kolengruis in de bodem aangetroffen. Tevens is een olie-waterreactie waargenomen. De grond is licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. Ook zijn matige tot sterk verhoogde gehalten aan minerale olie aangetroffen. Het grondwater is niet verontreinigd. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De verontreiniging met minerale olie beslaat minder dan 25 m<sup>3</sup> bodemvolume en is daarmee geen geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Nader bodemonderzoek conform NEN5707 en NEN5897 Wageningen Mansholtlaan-Bornsesteeg, BOOT, 15 september 2011, doc.nr. P09-0691-129. Ter plaatse van de deellocatie Mansholtlaan bevindt zich een sterke verontreiniging met asbest. De sterke verontreiniging is horizontaal ingeperkt. Ter plaatse van de overige locaties is sprake van geen of licht verhoogde concentraties welke de restconcentratienorm niet overschrijden.
- Rapport proefsleuvenonderzoek asbest, uitgevoerd door ingenieursbureau Land, 4 april 2012 met kenmerk R01-76418.01-GBR. Op een tweetal plaatsen is de grond ernstig verontreinigd met asbest en op drie plaatsen is asbest aangetroffen waarbij de grond niet ernstig verontreinigd is met asbest.

Deze conclusies waren aanleiding voor het saneren van de locatie. Op de locatie zijn reeds een aantal kleinere saneringen uitgevoerd op basis van een BUS-melding (melding d.d. 10-04-2012, besluit met kenmerk 01383995) en meldingen bij de gemeente. Na de asbest sanering zijn de risico's weggenomen en is de ernstige verontreiniging met asbest verwijderd van de locatie. De sanering is uitgevoerd conform het saneringsplan. Het saneringsplan is door de Provincie Gelderland beschikt (kenmerk 2012-006548, d.d. 8 juni 2012). Op 16 augustus is een rectificatie (herzien besluit instemming saneringsplan) gepubliceerd door de provincie Gelderland, aan de saneringsdoelstellingen is voldaan, de gesaneerde locatie is geschikt voor de geplande woningbouw. Daarnaast is een groot deel van het terrein vrijgemaakt van puinbijmenging in de grond en zijn de sloot aan de zuidzijde gebaggerd en puinverhardingen opgeruimd. Een en ander is verwoord in het 'Evaluatierapport sanering Zuidelijke bouwstrook, ingenieursbureau Land, 16 juli 2013, kenmerk R01-76562-HBE'.

Geadviseerd wordt de herinrichtingswerkzaamheden met een gesloten grondbalans uit te voeren daar de grond niet geheel vrij is van verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarde. Voor geen van de onderzochte stoffen wordt de toetsingswaarde voor nader onderzoek nog overschreden. Hergebruik van vrijkomende grond zal naar verwachting deels als klasse "Industrie" en deels als klasse "Wonen" kunnen plaatsvinden. Dit zal echter middels een partijkeuring AP04 moeten worden vastgesteld.

#### 4.3.2 Geluid

Campus Plaza met haar geluidgevoelige bestemmingen bevindt zich binnen de wettelijke geluidzone van wegen. Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de geluidbelastingen op de gevels van de woningen onderzocht en getoetst. Op basis van het onderzoek naar wegverkeerslawaai (Akoestisch onderzoek Business Strip met kenmerk , 12 juni 2014, Grontmij) kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- De geluidbelasting vanwege de geluidgezoneerde weg Nijenoord Allee op Campus Plaza bedraagt maximaal 44 dB. Hiermee zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen knelpunten voor het realiseren van Campus Plaza.
- De gecumuleerde geluidbelasting vanwege het wegverkeer van alle wegen samen zonder aftrek conform artikel 110g uit de Wet geluidhinder bedraagt maximaal 57 dB voor Campus Plaza. De gecumuleerde maximale geluidbelasting inclusief industrielawaai bedraagt 59 voor Campus Plaza. Het verdient hier de aanbeveling om bij realisatie van geluidgevoelige ruimten rekening te houden met de indeling van het gebouw om zodoende binnen de geluidgevoelige ruimten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Het heeft hier de voorkeur om bij voorbaat al rekening te houden met een afdoende gevelwering om zodoende de binnenwaarde te waarborgen.



Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de bestaande situatie. In onderhavig geval is sprake van een geluidgevoelige bestemming. Hierdoor moet rekening gehouden worden met de (toekomstige) geluidbelasting van het naastliggende 3<sup>e</sup> kwadrant op Campus Plaza. Naar deze geluidbelasting is onderzoek gedaan (Akoestisch onderzoek Business Strip met kenmerk , 14 juni 2014, Grontmij).

De toekomstige inrichting van het 3<sup>e</sup> kwadrant bestaat uit een drietal bedrijfsverzamelgebouwen. De akoestisch relevante bronnen zijn hier het parkeren van de personenwagens en de klimaatbeheersing. Bij de gehanteerde uitgangspunten voor het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Bij het aantal parkeer bewegingen van 1650 met een bedrijfsduur van 20 seconden op het terrein van het 3<sup>e</sup> kwadrant en een klimaatbeheersingsinstallatie met een bronvermogen van 80 dB(A) op elk van de bedrijfsgebouwen die gedurende de dag 100% in bedrijf is, gedurende de avondperiode 50% en gedurende de nacht 10% bedraagt de geluidbelasting op de Campus Plaza maximaal 42 dB(A). Hiermee kan worden voldaan aan de grenswaarde van 43 dB(A) uit het toekomstige geluidbeleid van de Wageningen Campus.
- Het maximale geluidniveau als gevolg van het dichtslaan van portieren bedraagt maximaal 65 dB(A) in de nachtperiode. Dit is 5 dB(A) boven de richtwaarde van 60 dB(A) voor de nachtperiode, maar bedraagt niet meer van dan de uiterste grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde. Gezien de ligging van Wageningen Plaza op de Campus en het feit dat voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau een verhoging van 5 dB(A) op de voorkeursgrenswaarde is toegestaan ligt het in de lijn der verwachting dat dit ook geldt voor de piekgeluidniveaus.

Geconcludeerd kan worden, dat het aspect geluid geen negatieve invloed heeft op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### 4.3.3 Luchtkwaliteit

De realisatie van de Business Strip en specifiek Campus Plaza kan de luchtkwaliteit beïnvloeden doordat er veranderingen optreden in het lokale wegverkeer. In dit kader is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd (Business Strip Wageningen Campus onderzoek luchtkwaliteit, Grontmij, 14 mei 2014, GM-0133078). Uit het luchtkwaliteitonderzoek blijkt dat er in zowel de referentiesituatie als in de plansituatie geen overschrijdingen plaatsvinden van de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>, de uurgemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en de 24-uurgemiddelde concentratie PM<sub>10</sub>. Op het gebied van luchtkwaliteit is er geen belemmering om het plan te realiseren.

#### 4.3.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voldoende afstand in acht te worden genomen tussen milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven, en gevoelige functies, zoals bijvoorbeeld woningen. Dit wordt milieuzonering genoemd. Milieuzonering dient drie functies. Het dient om een verantwoorde inperking van hinder voor gevoelige functies te bewerkstelligen. Tevens dienen bedrijven aan de zonering de zekerheid te kunnen ontnemen, dat zij hun bedrijfsactiviteiten kunnen voortzetten. Ten slotte dient milieuzonering om een intensief en doelmatig ruimtegebruik mogelijk te maken.

De VNG handreiking *Bedrijven en milieuzonering* (Sdu Uitgevers BV, Den Haag, 2009) is een algemeen aanvaard hulpmiddel hierbij. In de uitgave is een lijst opgenomen van alle bedrijfstypen en hun milieukeurmerken. Deze lijst is gebaseerd op de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Per bedrijfstype zijn richtafstanden voor de milieufactoren geur, stof, geluid en gevaar opgenomen die dienen te worden aangehouden tot een 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype. Verder zijn indices opgenomen voor verkeers aantrekkende werking, visuele hinder, (een verhoogde kans op) bodemverontreiniging en luchtverontreiniging. Van belang is dat deze afstanden een algemeen, indicatief karakter hebben. Per concreet geval zal bekeken moeten worden of er aanleiding is om af te wijken van de afstandsnorm. Daarnaast zijn de afstanden afgestemd op een 'rustige woonwijk'. De brochure kent een correctiemogelijkheid op deze afstanden afhankelijk van het omgevingstype, zoals bijvoorbeeld 'gemengd gebied'. Ten slotte is van belang dat de afstanden zijn afgestemd op een 'gemiddeld', modern bedrijf binnen het betreffende bedrijfstype. Hierbij is rekening gehouden met de gebruikelijke bij het betreffende bedrijfstype behorende opslagen en installaties.

Voorliggend bestemmingsplan maakt concreet de vestiging van studentenwoningen en kleinschalige detailhandel mogelijk binnen een gebied wat gekenmerkt wordt als gemengd. De ontwikkeling vindt plaats binnen Wageningen Campus. Het direct aangrenzende perceel op de campus, het 3<sup>e</sup> kwadrant maakt onderwijs- en onderzoeksdoeleinden en kennisintensieve bedrijvigheid mogelijk. Onderwijs- en onderzoeksdoeleinden vallen onder SBI-code 8532, 854, 855 (SBI-2008): scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs. Blijkens de VNG handreiking hoort daarbij een (minimaal) in acht te nemen afstand (tot woningen) van 10 meter (voor geluid). Kennisintensieve bedrijvigheid kan wat betreft milieueffecten worden geschaard onder SBI-code 721 (SBI-2008): natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk. Dit betekent een (minimaal) in acht te nemen afstand (tot woningen) van eveneens 10 meter (voor geur, geluid en gevaar). Binnen een afstand van 10 meter uit het bestemmingsvlak van het 3e kwadrant geen woningen of andere gevoelige objecten mogen worden gerealiseerd. De aanbevolen richtafstanden worden niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden, dat het aspect bedrijvigheid geen negatieve invloed heeft op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### 4.3.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de daarop gebaseerde Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi).

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen is verwoord in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (2010). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen (hoge druk aardgasleidingen en K1, K2, K3 vloeistofleidingen) door buisleidingen is verwoord in de circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgasleidingen' (1984) en 'Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2, en K3 categorie' (1991).

In het externe veiligheidsbeleid wordt een onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermde individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximaal toelaatbare overlijdenskans van een persoon 1 op de miljoen per jaar, ofwel PR  $10^{-6}$ . Een PR-contour wordt gevormd door verschillende punten met dezelfde kans met elkaar te verbinden. Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als zich kwetsbare objecten bevinden tussen de PR  $10^{-6}$  contour en de risicobron. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de PR  $10^{-6}$  contour in beginsel als richtwaarde. Dit betekent, dat het bevoegd gezag alleen gemotiveerd hiervan mag afwijken. Dit betekent dat er geen kwetsbare en in beginsel geen beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour aanwezig mogen zijn of worden ontwikkeld. Voor kwetsbare objecten geldt de grenswaarde PR  $10^{-6}$ . Voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste tien mensen slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hiervoor geldt geen vast norm, maar een oriëntatiewaarde. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven in contouren, maar wordt in een grafiek weergegeven. Hierin wordt het aantal slachtoffers uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een groep slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen: de f/N-curve. Het GR wordt bepaald door het invloedsgebied van een risicobron.

Dit invloedsgebied wordt, tenzij anders bepaald, begrensd door de 1% letaliteitgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het GR opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzen moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het GR in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is inzicht in de externe veiligheidseffecten noodzakelijk. In verband hiermee is een onderzoek uitgevoerd.

*QRA (extern veiligheidsonderzoek)*

Eind 2010 (De Goor – Wageningen, Onderzoek externe veiligheid - RBM II, Grontmij 31 december 2010) is er een berekening uitgevoerd ter bepaling van het groepsrisico. Uit de berekeningen is komen vast te staan dat door de toenmalige planontwikkeling het aantal personen toeneemt, het aantal transporten toeneemt en het berekende groepsrisico niet toeneemt. Met de verandering van de gebruiksfunctie naar studentenhuisvesting is de verwachting dat het groepsrisico evenmin niet verandert.

*Verantwoordingsplicht*

Verantwoorden houdt in dat het bevoegd gezag een besluit neemt over de aanvaardbaarheid van het restrisico, met andere woorden "hoeveel slachtoffers vinden wij als bevoegd gezag acceptabel? De meesten zullen zeggen/denken "elk slachtoffer is er een teveel!"

Om het bevoegd gezag te helpen (immers zij zijn hoofdelijk verantwoordelijk voor het aantal slachtoffers) is besloten om een planontwikkeling niet uitsluitend te laten bepalen door een enkele uitkomst van een berekening. Hiervoor is de handreiking verantwoordingsplicht opgesteld. In deze handreiking worden aandachtspunten benoemd die moeten worden onderbouwd. Door het opstellen van de onderbouwing verantwoord je feitelijk de acceptatie van het restrisico. De mogelijk te treffen maatregelen dragen bij tot een verlaging van het restrisico. Hiermee wordt beoogd de zelfredzaamheid van de personen in het gebied te verbeteren en dat de hulpdiensten meer tijd en capaciteit/mogelijkheden hebben om de dreigende calamiteit nog effectiever te bestrijden.

Deze mogelijk te treffen maatregelen dragen bij tot een verlaging van het restrisico zoals bijvoorbeeld maatregelen aan de bron of ruimtelijke maatregelen. De voorbeelden van mogelijk te treffen maatregelen staan in de opgestelde rapportage benoemd (Campus Plaza Wageningen, Elementen Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Grontmij 28 oktober 2013). Voor de bestrijdbaarheid vindt overleg plaats met de veiligheidsregio en wij adviseren de opdrachtgever het advies toe te voegen aan dit ruimtelijk besluit.

Uiteindelijk dient voor de vaststelling van het plan in overleg met de (lokale) brandweer en gemeente kritisch te worden gekeken welke van de genoemde maatregelen worden uitgevoerd, zodat hiermee het restrisico wordt verlaagd, met andere woorden het aantal slachtoffers verder zal afnemen. Het advies van de gemeente is als volgt:

- Geadviseerd wordt om vluchtwegen in het plangebied te realiseren zodat het mogelijk is om het gebied van de risicobron af te ontvluchten. Daarnaast wordt geadviseerd om de beschikbaarheid van bluswater langs de route gevaarlijke stoffen te optimaliseren.
- In het kader van de basisbrandweezorg en brandpreventieve zaken wordt geadviseerd om de brandweer Wageningen om nader advies te vragen.

Dit advies zal worden opgevolgd en verwerkt in de nadere uitwerking van dit plan.

#### **4.4 Water**

##### 4.4.1 Algemeen

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

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofdoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; verbetering van emissies; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

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

De vierde nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd".

Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

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

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's, waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld, hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie 'Waterbeheer 21e eeuw' heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

#### *Waterplan provincie Gelderland*

Het provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid Waterbeheer 21e eeuw (WB21). Het thema 'Water als ordenend principe' loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

#### *Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Veluwe*

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

#### *Waterplan Wageningen*

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

#### *Watertoets*

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



#### 4.4.2 Huidige situatie plangebied

##### *Hemelwater*

Momenteel is het plangebied in gebruik als groen en parkeerplaatsen uitgevoerd in halfverharding. Hemelwater dat op het terrein valt, infiltreert in de bodem of spoelt af naar afvoerende watergangen langs de randen van het plangebied.

##### *Oppervlaktewater*

In het gebied De Born, waarbinnen de campus en de Business Strip zijn gelegen, lagen voorafgaand aan de eerste stedelijke ontwikkelingen enkele watergangen met een ontwaterende functie. De watergangen stonden in de oude situatie (van voor de ontwikkelingen) perioden van het jaar droog, door gebrek aan af te voeren water. De watergang gelegen langs de Bornsesteeg was de belangrijkste afwatering van het plangebied. Hier sluit de afwatering aan op het watersysteem van Wageningen met een stuw op NAP +7,60 m.

Inmiddels is een deel van de Born ontwikkeld en is er veel nieuwbouw gekomen. De toename van het verhard oppervlak en de verandering van het watersysteem zijn gecompenseerd. Hierdoor is er een nieuwe (hoofd)waterstructuur in het gebied gerealiseerd. Op de campus zijn voor de compensatie van het nieuwe verhard oppervlak retentievijvers aangelegd, die zorgen voor (hemel) waterberging in het plangebied en zorgen tevens voor een vertraagde afvoer naar het stedelijk watersysteem. De afvoer naar het stedelijk watersysteem vindt plaats via watergangen langs de Bornsesteeg en de Dijkgraaf.

Voor de Business Strip wordt water afgevoerd via een langs de zuidzijde van de Business Strip gelegen sloot. Deze sluit aan op de watergang langs de Bornsesteeg. Daarnaast zijn er enkele afvoerende greppels in het plangebied.

##### *Grondwater*

Het gebied is gelegen in grondwatertrap III. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) zich lager dan 0,4 m –mv bevindt. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt tussen 0,80 en 1,20 m –mv. In DINO-loket zijn geen grondwaterstanden bekend in het plangebied.

Grontmij heeft in de periode 6-12-2001 t/m 29-04-2002 in het plangebied en de directe omgeving de grondwaterstand gemonitord. Op basis van deze monitoring is voor het plangebied een gemiddelde GHG bepaald van NAP +9,52 m. De gemiddelde GLG bedraagt NAP +8,61 m. Een overzicht van alle grondwaterstanden die zijn bepaald in 2002 is opgenomen in bijlage 3.

Het ondiepe grondwater heeft een west-zuid-westelijke stromingsrichting, de diepere grondwaterstroming is meer zuidelijk gericht. Ter hoogte van het plangebied is in de bodem geen scheidende laag tussen de watervoerende pakketten in de bodem aanwezig. Hierdoor is het mogelijk dat er kwelwater aan het maaiveld komt.

##### *Riolering*

Een uitgebreide uitwerking van het bestaande riool en het rioleringsontwerp is opgenomen in 'Riolering, WUR structuurplan 'De Born', mei 2002, Grontmij'. In het plangebied is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig.

Het hemelwater afkomstig van daken stroomt direct af naar het oppervlaktewater. Hemelwater afkomstig van wegen en parkeerplaatsen stroomt via bodempassages of bermen af richting het oppervlaktewater. Op enkele plaatsen wordt het water opgevangen in straatkolken en wordt het water via leidingen naar het oppervlaktewater getransporteerd. In bermen en bodempassages vindt zuivering van water plaats middels infiltratie.

Van de aanwezige gebouwen kan het vuilwater stromen in de richting van het zogenaamde 'WUR-riool'. Er zijn geen riooloverstorten in het plangebied. Via gemalen wordt het vuilwater het gebied uitgepompt in de richting van de rioolwaterzuivering (Renkum).

##### *Bluswater*

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele retentievijvers aanwezig die mogelijk gebruikt kunnen worden als bluswatervoorziening.

#### 4.4.3 Toekomstige situatie

##### Hemelwater

Door de ontwikkeling van de campus wordt het aantrekkelijk voor bedrijven zich te vestigen en is er ook plaats voor studentenwoningen op de campus. De Business Strip zal daarom gedeeltelijk als bedrijventerrein met bijbehorende gebouwen en verhardingen worden gebouwd en er zullen appartementencomplexen voor studentenhuisvesting worden gebouwd. Deze waterparagraaf over het gehele terrein. Hierdoor kan in één slag de waterhuishouding voor dit gebied worden meegenomen. Doel van deze aanpak is te komen tot een duurzaam robuust watersysteem.

In onderstaande tabel 4.1 is de oppervlakteverdeling in het plangebied weergegeven. Deze verdeling is gebaseerd op de ontwerptekening die is opgenomen in 'Wageningen Campus, zuidelijke bouwstrook profielen', Loos van Vliet, 17 januari 2013. Het totaaloppervlak van het plangebied bedraagt circa 10,5 hectare.

**Tabel 4.1 Oppervlakteverdeling Business Strip**

Onderdeel	Westelijk	Centraal west	Centraal oost	Oostelijk	Totaal
Verhard	1,39	1,39	1,60	2,66	7,04
Onverhard	0,71	0,78	1,05	0,40	2,97
Water					0,54
<b>totaal</b>	<b>2,10</b>	<b>2,17</b>	<b>2,65</b>	<b>3,06</b>	<b>10,55</b>

\* bij het verhard oppervlak van de tekening is 10% extra opgenomen om te compenseren voor de aanleg van terrassen, paden en dergelijke. Dit is per deelgebied verdisconteerd met het oppervlak onverhard.

Voor het hemelwatersysteem wordt uitgegaan van de trits 'Vasthouden-Bergen-Afvoeren'. Hierbij is aangegeven dat infiltratie van hemelwater in de ondergrond niet wenselijk is. Daarnaast is het ter voorkoming van wateroverlast in de deelgebieden aan te raden beperkt gebruik te maken van de infiltratiemogelijkheden van de bovengrond.

##### Vasthouden

Om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen stellen wij voor om hemelwater afkomstig van parkeervoorzieningen middels een bodempassage af te voeren naar het oppervlaktewater. Dit kan in de vorm van doorlatende verharding of middels een zaksloot/wadi. Hemelwater afkomstig van 'schoon' verhard oppervlak kan middels oppervlakkige greppels of hemelwaterleidingen afvoeren naar het oppervlaktewater. Drainage onder het ophoogpakket draagt bij aan het vertraagd afvoeren van water en draagt bij aan de voorkoming van wateroverlast. Om infiltratie in de bodem te benutten, wordt aangeraden de bodem te freeze. Dichtgereden delen worden hierdoor weer open en wordt de doorlatendheid van de bodem weer hoger.

##### Bergen

Waterberging zal uiteindelijk plaatsvinden in de watergang langs de zuidzijde van het plangebied. Hierbij is een tweedeling gemaakt in waterpeilen. De twee westelijke deelgebieden wateren af naar het deel van de watergang met een streefpeil van NAP +8,80 m. De oostelijke twee deelgebieden wateren af naar de watergang met streefpeil NAP +9,30 m.

Voor de bepaling van de benodigde waterberging is gebruik gemaakt van de uitgangspunten die het waterschap stelt aan waterberging. In navolgende tabel 4.2 zijn de belangrijkste resultaten van de bergingsberekening weergegeven voor de gehele Business Strip.

**Tabel 4.2 berekening waterberging totaal**

	T10+10% (kort)	T10+10% (lang)	T100+10% (kort)	T100+10% (lang)
Neerslag (mm)	34	68	50	93
Tijd (min)	120	2880	120	2880
Afvoernorm (l/s/ha)	1,86	1,86	2,66	2,66
Capaciteit afvoer (m3/min)	0,65	0,65	0,92	0,92
Totale berging (m3, incl. afvoer)	2.575	5.334	3.783	7.222
Waterberging (m3)	2.441	2.104	3.591	2.602
<b>Peilstijging (m)</b>	<b>0,48</b>	<b>0,41</b>	<b>0,70</b>	<b>0,51</b>

Uit de berekening blijkt dat bij de T=10+10% neerslagsituaties de norm van 0,4 m peilstijging wordt overschreden. Bij de controle met de toetsnorm van T=100+10%, waarbij geen inundatie van het maaiveld mag optreden, blijkt dat bij beide buisituaties wordt voldaan (maximaal 1 m peilstijging).

In onderling overleg met Waterschap Vallei en Veluwe en gemeente Wageningen is besloten dat het belangrijkste criterium in het plangebied het voorkomen van wateroverlast is. Derhalve wordt er voor de toetsing gelet op de T=100+10% normen voor de toetsing van de waterberging. Gelet op dit uitgangspunt is er rekening gehouden met voldoende waterberging. De gemeente gaat akkoord met de kleine overschrijding van het peil in de T10+10% situaties. Er is voldoende berging aanwezig en het extra water draagt bij aan de doorspoeling van het watersysteem van de Tarthorst.

#### Afvoeren

Voor het plangebied geldt een afvoernorm. Vanwege de “knip” in het plangebied zal ook de afvoer “geknipt” worden. De landelijke afvoernorm voor het gebied bedraagt 1,33 l/s/ha. Deze wordt verhoogd met een factor 1,4 voor T10+10% neerslagsituaties en met factor 2,0 voor T100+10% neerslagsituaties. Voor de stuwen in het plangebied gelden de volgende maximale afvoeren:

**Tabel 4.3 Maximale afvoeren (l/s) over de stuwen binnen de Business Strip**

Situatie	Stuw NAP +8,80 m	Stuw NAP +9,30 m
Normale afvoer	14,0	7,6
T10+10%	19,5	10,6
T100+10%	27,9	15,2

#### Grondwater

Om voldoende droge voeten te houden zijn er normen gesteld aan de minimale ontwatering en drooglegging van stedelijk gebied. Uitgangspunt hierbij is tevens dat voor nieuw verhard oppervlak zoveel mogelijk dient te worden aangesloten op bestaande grond- en oppervlaktewaterpeilen. Ten opzichte van normaal (streef)peil geldt een droogleggingsnorm van 1,00 m -mv tot 1,20 m -mv.

Ten aanzien van de ontwatering (verschil tussen maaiveld en de GHG) worden de volgende normen gehanteerd:

- woningen met kruipruimte 0,70 m;
- woningen zonder kruipruimte 0,50 m;
- vloerpeil van woningen 0,30 m +mv;
- tuinen en openbaar gebied 0,50 m;
- primaire wegen 0,90 m;
- secundaire wegen en straten 0,70 m.

De GHG in het plangebied ligt ongeveer op NAP +9,52 m. Dit blijkt uit uitgevoerde metingen door Grontmij in de periode 6-12-2001 t/m 29-04-2002. Op basis van de informatie over het maaiveld (variërend van NAP 9,50 tot NAP 11,0 m) betekent dit dat een deel van het plangebied moet worden opgehoogd om te kunnen voldoen aan de ontwateringseisen.

Inmiddels heeft ophoging plaatsgevonden en bedraagt daarmee de ontwatering tussen maaiveld en GHG minimaal 0,65 m. Uitgaande van de ontwateringsnormen worden vloerpeilen van woningen 0,3 m + mv aangelegd. Deze hebben dan een ontwatering van 0,95 m.

Uitgaande van het stuwpeil van de stuw in de watergang langs de Bornsesteeg naar het oppervlaktewatersysteem van Wageningen (NAP +7,60 m) is er ten opzichte van de watergang langs de Bornsesteeg 2,55 m drooglegging na de ophoging van het maaiveld. Ten opzichte van het minimale streefpeil in de watergang langs de zuidzijde (NAP +8,80 m) is daarmee een drooglegging van minimaal 1,35 m.

*Riolering*

Het afvalwater, afkomstig van de bedrijven uit de zuidelijke bouwstrook, kan worden aangesloten op de bestaande riolering in de Bornsesteeg of Bronland. Aanbevolen wordt te onderzoeken of het huidige stelsel de toename aan afvalwater kan verwerken of dat er aanpassingen aan het afvalwatersysteem nodig zijn. Om te voorkomen dat in de toekomst problemen ontstaan in het rioolstelsel, dient er aandacht te zijn voor het afvalwater afkomstig van de bedrijven. Aangezien het hier om bedrijfsmatig afvalwater gaat, kan het zijn dat het afvalwater een andere samenstelling heeft dan het gebruikelijke afvalwater afkomstig van woningen.

De gemeente stelt dat de gebruiker van de riolering inzicht kan geven in de kwaliteit van het lozingswater. Mogelijk kan eiwitrijk lozingswater leiden tot problemen (aankoeien) in pompen en gemalen.

*Bluswater*

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele retentievijvers aanwezig die mogelijk gebruikt kunnen worden als bluswatervoorziening. Om deze te gebruiken moeten deze vijvers wel bereikbaar zijn. Daarnaast dient er bij een innameplaats voldoende waterdiepte te zijn en moet dit punt vrij zijn van planten. De primaire bluswatervoorziening moet het drinkwaterstelsel zijn.

## 4.4.4 Reactie Waterschap Vallei en Veluwe

In het kader van het watertoetsproces zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten ten aanzien van water geverifieerd bij zowel de gemeente Wageningen als Waterschap Vallei en Veluwe. De verdere uitwerking en toelichting van het watersysteem is in het kader van bestemmingsplan De Goor eerste fase al uitvoerig besproken en overlegd met zowel de gemeente als het waterschap.

## 4.4.5 Conclusie water

Uit de berekening van de waterberging blijkt dat bij de T=10+10% neerslagsituaties de norm van 0,4 m peilstijging in het oppervlaktewater wordt overschreden.

Bij de toetsnorm van T=100+10%, waarbij geen inundatie van het maaiveld mag optreden, voldoet het ontwerp (maximaal 1 m peilstijging in het oppervlaktewater). In overleg met de gemeente en het waterschap is bepaald dat de T100+10% situatie leidend is. In deze situatie wordt ruim voldaan aan de bergingseisen. In een waterhuishoudkundig ontwerp kan het hemelwatersysteem in nader detail worden uitgewerkt. Hierbij gaat het voornamelijk om de details op het gebied van het lokaal vasthouden van (hemel)water en de afvoer van water naar de watergang.

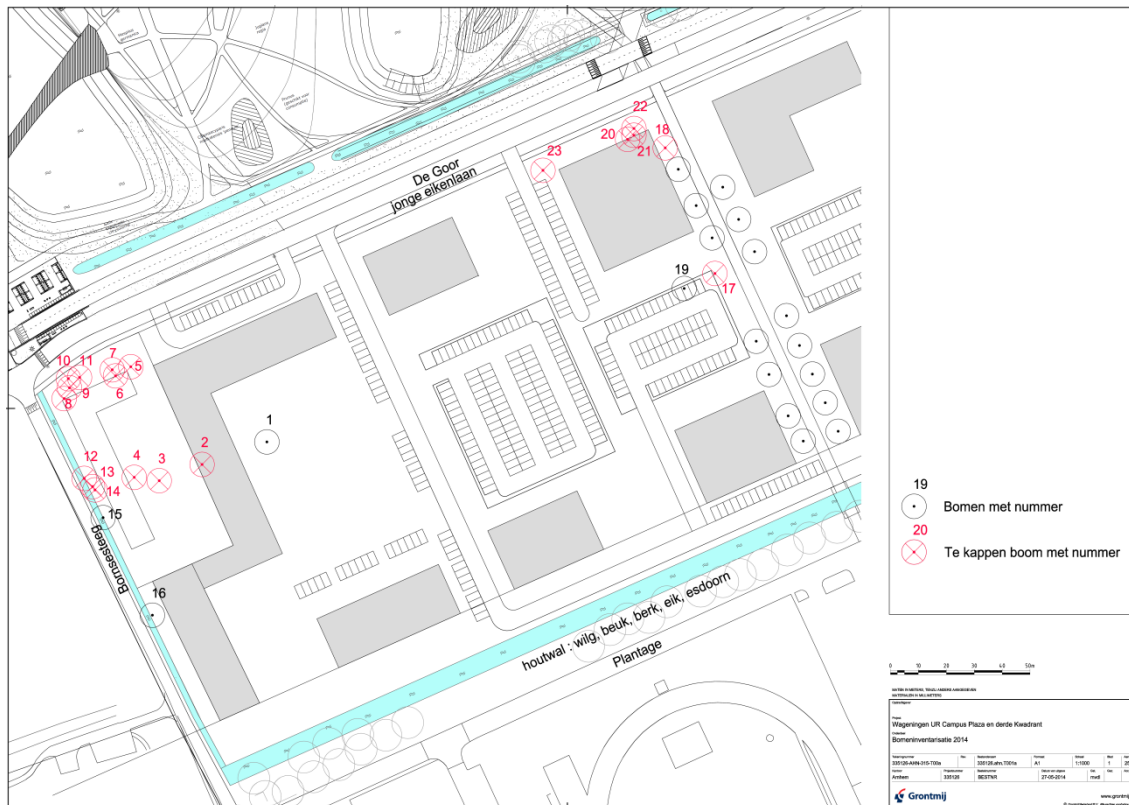
De GHG in het plangebied ligt ongeveer op NAP +9,52 m. Dit blijkt uit uitgevoerde metingen door Grontmij in de periode 6-12-2001 t/m 29-04-2002. Op basis van de informatie over het maaiveld (variërend van NAP 9,50 tot NAP 11,0 m) betekent dit dat een deel van het plangebied moet worden opgehoogd om te kunnen voldoen aan de ontwateringseisen.

Inmiddels heeft ophoging plaatsgevonden en bedraagt daarmee de ontwatering tussen maaiveld en GHG minimaal 0,65 m. Uitgaande van de ontwateringsnormen worden vloerpeilen van woningen 0,3 m +mv aangelegd. Deze hebben dan een ontwatering van 0,95 m. Daarnaast is, vooruitlopend op de realisatie van de gebouwen in de verschillende kwadranten, het oppervlaktewatersysteem aangelegd zoals voorgesteld. Hiervoor is door Waterschap Vallei en Veluwe op 7 mei 2013 een keurvergunning verleend (kenmerk 272322/GBR/ebo).



#### 4.5 Bomeninventarisatie

Voor het gebied is een inventarisatie uitgevoerd (Bomeninventarisatie 2014, Campus Plaza & derde kwadrant, 28 mei 2014, Grontmij) naar de aanwezige (waardevolle) bomen en houtopstanden.



- De volgende bomen zijn te handhaven (4 st.): nr. 1 (beuk), nr. 18 (zomereik), nr. 16 (taxodium) en nr. 19 (Oosterse plataan).
- De volgende bomen zijn te verplanten: geen
- De volgende bomen zijn te kappen (19 st.): nr. 2 t/m nr. 14, 17, 18 en nr. 20 t/m 23

De te behouden bomen zijn waardevol qua beeld en verkeren in een redelijke tot goede conditie. De te kappen bomen hebben een matige of zeer geringe beeldwaarde voor de omgeving daarnaast hebben vele van deze bomen schade aan stam of een slechte kroon en een geringe toekomstwaarde.

Er zijn geen bomen aangemerkt om te verplanten.

##### 4.5.1 Kapvergunning

Voor de bomen met een stamomtrek van 60 cm. of meer moet een vergunning aangevraagd worden in het kader van de Wabo, voor de activiteit kappen. Voor de te kappen bomen geldt een herplantverplichting in de maat 20-25. Indien geen herplant kan plaatsvinden, zal financiële compensatie moeten plaatsvinden voor de kap van de bomen. De gemeente Wageningen is het bevoegde gezag ten aanzien van de Wabo.

Er bevinden zich geen bomen in het plangebied die op de monumentale bomenlijst staan. De Boswet is op deze locatie (binnen de bebouwde kom) niet van toepassing.

##### 4.5.2 Aanvullende opmerkingen

De bodemstructuur in het plangebied is ernstig verstoord / verdicht waardoor er rond enkele bomen wateroverlast ontstaat. Met name voor het behoud van boomnummer 1 (beuk) moet de bodemstructuur verbeterd worden. Over het algemeen is aan de wortelvoet van de bomen te zien dat het nieuwe maaiveld in zijn geheel 15 a 20 cm. lager ligt dan de oorspronkelijke hoogte. Bij de realisatie van de ontwikkeling wordt rekening gehouden met het behouden van de bomen.

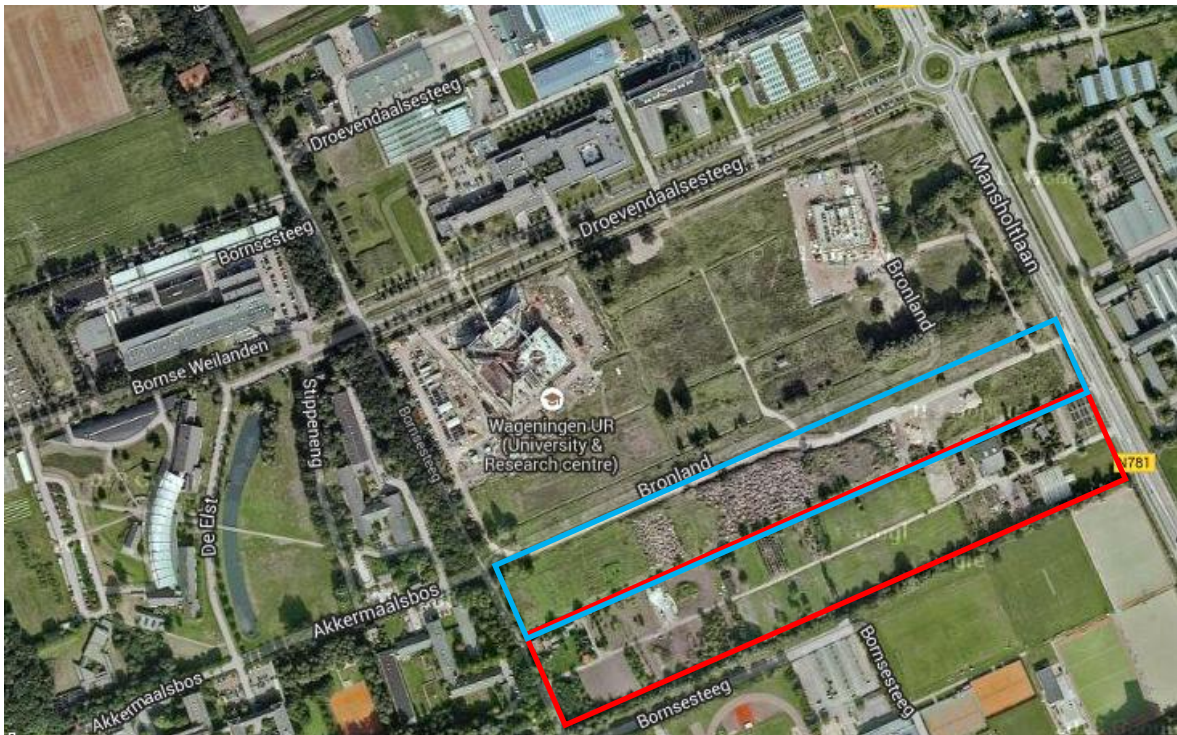
## 4.6 Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermdenatuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogel- en ganzenbeschermingsgebieden). De soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet.

De natuurwetgeving in Nederland heeft als belangrijkste component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. In verband hiermee is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd in en rond het plangebied van de 3<sup>e</sup> kwadrant Business strip. De uitkomsten van het natuuronderzoek vormen de basis voor deze ecologische paragraaf in het bestemmingsplan.

### 4.6.1 Ontwikkelingen Wageningen Campus

Afgelopen jaren zijn in het kader van verschillende ruimtelijke procedures en ingrepen diverse onderzoeken op het gebied van ecologie uitgevoerd. De basis van deze onderzoeken is het jaarrond onderzoek wat in 2009 voor bestemmingsplan 'Wageningen Campus' is uitgevoerd (Natuurwaarden onderzoek Wageningen Campus, Grontmij, 2009).



Afbeelding 10: verdeling voormalige zuidelijke bouwstrook Wageningen Campus (blauw omrand) en Schiphorst (rood omrand), de Business Strip (bron: Google Maps)

In aanvulling op dit onderzoek is voor het terrein Schiphorst (zie afbeelding 10) ook een natuurtoets uitgevoerd (Natuurtoets Schiphorst Wageningen, Grontmij 2010). In het onderzoek wordt opgemerkt, dat zekerheidshalve de Dienst Regelingen van het ministerie van EL&I (thans EZ) om een zogeheten 'positieve afwijzing' is verzocht. Deze 'positieve afwijzing' is bij brief van 2 december 2010, kenmerk FF/75C/2010/0337, verleend. De positieve afwijzing had betrekking op de sloop van de boerderij die op het terrein aanwezig was. In de boerderij was een kleine kolonie huismussen aangetroffen van 3-5 paartjes.

De boerderij is medio 2011 gesloopt, waarbij de vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismussen zijn vernietigd. Door het ophangen van huismussenkasten in de omgeving van het plangebied is voorkomen dat de functie van het gebied voor huismussen is aangetast. Met het toepassen van deze mitigerende maatregel zijn geen verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet overtreden ten aanzien van de huismus.

In de omgeving van het plangebied zijn recent enkele natuuronderzoeken uitgevoerd ten behoeve van een busbaan en voor de kapen van enkele houtwallen langs de Bornsesteeg rond de gebouwen Atrium en Helix. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de Bornsesteeg een vliegrou- te vormt voor vleermuizen. Andere ecologische relaties met het plangebied liggen er niet. Verder is door Wageningen UR een Visie Flora en fauna opgesteld waarin globaal de natuurwaarden op het campusterrein in beeld zijn gebracht en een visie op het beheer van het terrein is gegeven over hoe om te gaan met aanwezige bijzondere flora en fauna.

#### 4.6.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied, een Beschermd natuurmonument of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden, Beschermd natuurmonumenten dan wel EHS gebieden liggen op meer dan 1 kilometer afstand van het plangebied. De ingreep kent geen grote netwerkeffecten (externe werking) die verder reiken dan een kilometer. De wezenlijke kenmerken en waarden van de Natura 2000-gebieden, Beschermd natuurmonumenten of EHS worden niet aangetast, waardoor significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor deze gebieden niet aan de orde zijn. De bepalingen uit de Natuurbeschermingswet ten aanzien van Natura 2000-gebieden en Beschermd natuurmonumenten en uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening ten aanzien van de EHS staan derhalve niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

#### 4.6.3 Soortenbescherming

In de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) zijn diverse waarnemingen opgenomen van beschermde soorten in het plangebied. Dit betreft onder meer ransuil (vogelsoort met een jaar- rond beschermde nestplaats) en eekhoorn (tabel 2 Ffwet). De waarnemingen van deze soorten dateren veelal uit de periode dat het plangebied nog een braakliggend terrein met enkele oude boerderijen met daaromheen begroeiing betrof. Medio 2011 is de bebouwing gesloopt en het grootste gedeelte van de begroeiing verwijderd, waardoor momenteel geen geschikte broedbiotoop meer in het plangebied aanwezig voor de ransuil en geen geschikt leefgebied voor de eekhoorn.

Uit een recent verkennend veldbezoek door een ecooloog van Grontmij is gebleken dat het plangebied momenteel geschikte biotoop voor verschillende algemeen beschermde soorten (tabel 1 Ffwet) bevat. Het betreft enkele muizensoorten (veldmuis, bosmuis, bosspitsmuis, huisspitsmuis), mol, egel en konijn. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet, waardoor het aanvragen van een ontheffing op grond van artikel 75 Flora- en faunawet niet aan de orde is.

Het plangebied wordt incidenteel door gewone dwergvleermuizen gebruikt om te foerageren, van essentieel foerageergebied is vanwege het ontbreken van begroeiing in het plangebied geen sprake. Alleen langs de randen van het plangebied is geschikt foerageergebied voor vleermuizen aanwezig. Er zijn tijdens vleermuisonderzoek geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen en geen functionele vliegrou- tes en foerageergebieden in het plangebied zelf. Door de ingreep worden derhalve geen verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet overtreden ten aanzien van vleermuizen. Wel is uit het vleermuisonderzoek gebleken dat de bomen langs de Bornsesteeg een belangrijke vliegrou- te vormen voor vleermuizen.



Deze bomen blijven behouden, maar om de vliegroute niet in gevaar te brengen moet voorkomen worden dat de bomenrij extra verlicht wordt door directe lichtuitstraling van bebouwing of lantaarnpalen. Dit kan voorkomen worden door lampen alleen op de plek te laten schijnen die daadwerkelijk verlicht moet worden en uitstraling van strooilicht via speciale afschermkappen op de bomenrij langs de Bornsesteeg te voorkomen.

Het plangebied bevat momenteel geen potentie voor verblijfplaatsen van andere zwaardere beschermde soorten zoals eekhoorn of vogels met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats zoals roofvogels en uilen. Wel zijn er in 2012 (dus na het slopen van de gebouwen en verwijderen van de begroeiing op het terrein) nog enkele waarnemingen gedaan van een foeragerende ransuil (NDFF). De ransuilen zijn vermoedelijk afkomstig uit het naastgelegen park de Blauwe Bergen van waaruit foerageervluchten in de omgeving plaatsvinden. Het plangebied vormt geen zodanig essentieel foerageergebied voor de ransuil, dat door de voorgenomen ingreep de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats (die zich waarschijnlijk in het park de Blauwe Bergen bevindt) wordt aangetast. Van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet ten aanzien van de ransuil is derhalve geen sprake. Een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Een waarneming van een eekhoorn in 2012 (NDFF) aan de overzijde van de Bornsesteeg buiten het plangebied heeft waarschijnlijk betrekking op een foeragerend exemplaar vanuit het naastgelegen park de Blauwe Bergen. Binnen het plangebied is momenteel geen geschikte biotoop voor de eekhoorn aanwezig.

Aangezien het plangebied een braakliggend terrein betreft, bestaat de kans dat er voornamelijk in de wat ruiger begroeide delen in het broedseizoen algemeen voorkomende zangvogels broeden. Wanneer de werkzaamheden (bouwrijp maken) buiten het broedseizoen van vogels plaatsvinden, dan worden geen broedende vogels verstoord. Wanneer hiermee rekening wordt gehouden, dan leiden de ingrepen niet tot het overtreden van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde soorten. De bepalingen uit de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde soorten staan derhalve niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

#### 4.6.4 Conclusie

Aan de hand van het natuuronderzoek kan worden geconcludeerd, dat er vanwege het aspect ecologie geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 4.7 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.7.1 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch Erfgoed ondertekend (ook wel het Verdrag van Malta, Conventie van Malta, Verdrag van Valletta genoemd). Dit heeft ertoe geleid dat in Nederland vanaf dat moment meer aandacht is gekomen voor de bescherming van het archeologische bodemarchief.

Ter implementatie van de uitgangspunten van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Deze wet betreft een aanpassing van de Monumentenwet 1988. Uitgangspunt in de wet is bescherming 'waar nodig'. De wet gaat ervan uit dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artikel 38a Monumentenwet 1988). Verder introduceert de Wet op de archeologische monumentenzorg het beginsel van 'de verstoorder betaalt'. De redenering hierachter is, dat initiatiefnemers van projecten mogelijk schade toe brengen aan het bodemarchief en daarom de kosten voor het behoud hiervan voor hun rekening moeten nemen. In verband hiermee is een inventariserend veldonderzoek (IVO) uitgevoerd.

In het gebied is een bureauonderzoek uitgevoerd (WUR Structuurplan 'De Born' deelrapport archeologisch bureauonderzoek, Grontmij, 2002 kenmerk 12/1175-1). Binnen het plangebied is in 2006 een onderzoek uitgevoerd in een groot deel van het plangebied: Archeologisch onderzoek 'De Ruggegraat'-Wageningen, kenmerk 13/99073649/vdR.



Direct aangrenzend zijn twee booronderzoeken uitgevoerd:

- WUR Structuurplan “De Born” deelrapport Archeologisch onderzoek Inventariserend Veldonderzoek, Grontmij 2002, kenmerk 126566;
- Archeologisch onderzoek Wageningen Campus, Inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, Grontmij 2009, kenmerk DR 277014,.

Uit de onderzoeken blijkt, dat in het plangebied en in de directe omgeving geen AMK-terreinen (Archeologische Monumentenkaart) bekend zijn. Het plangebied heeft zowel volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) als de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Gelderland een lage trefkans.

Aanvullend geldt, dat ook volgens de Archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Wageningen het plangebied een lage verwachtingswaarde heeft.

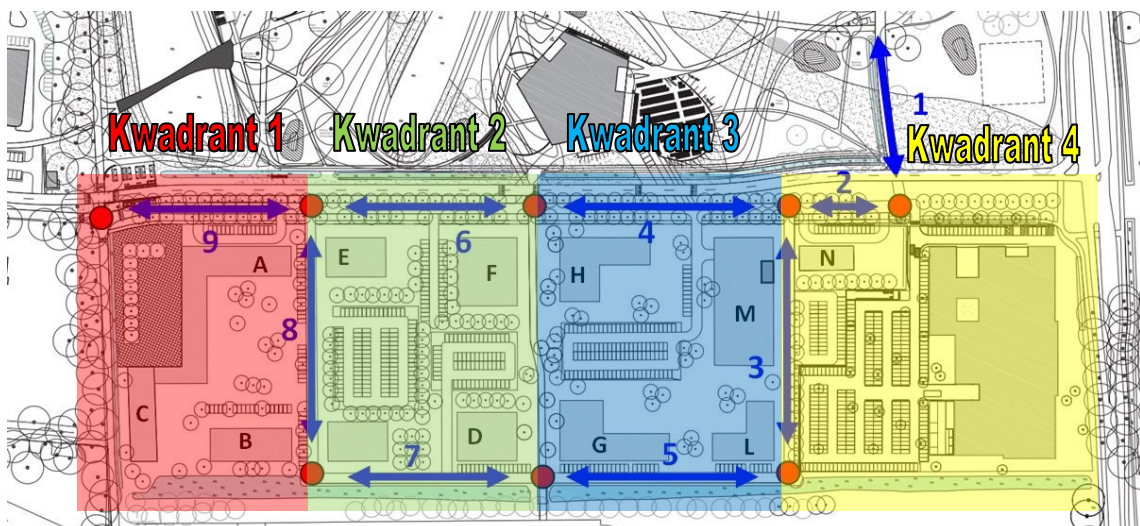
Uit het onderzoek blijkt dat het gebied grotendeels uit bekeerdersgronden bestaat die voor de perioden Vroege Prehistorie tot en met de Late Middeleeuwen een lage verwachting hebben. Door deze verwachtingswaarde wordt geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan zijn er vanwege archeologie dan ook geen belemmeringen. Indien tijdens de grondwerkzaamheden vondsten (scherven, vuursteen, funderingen, opvallende donkere verkleuringen in het gele zand etc.) worden gedaan waarvan men redelijkerwijs kan vermoeden dat deze van archeologische betekenis zijn, dient hiervan onmiddellijk melding te worden gemaakt (art. 53 Monumentenwet 1988).

#### 4.7.2 Cultuurhistorie

Het terrein bestaat uit een dekzandvlakte. Landschappelijk kenmerkend is de indeling in percelen die oost-west zijn georiënteerd tussen stegen. Oude nederzettingssporen, nabij de latere Dolderbrink, gaan terug tot in de IJzertijd. Op de kaart van de 6<sup>e</sup> polder in de Polderatlas van Wageningen en Bennekom (1752) wordt bewoning aangeduid. Vermoedelijk is hier sprake van een (heren)boerderij en wat schuren met pachtterrein. Eind 19<sup>e</sup> eeuw wordt, aldus het bouwarchief op dit adres Bornsesteeg 30 een schuur tot dubbel woonhuis verbouwd door P. de Vries. Voor langere tijd was hier fruitplantage ‘De Roghorst’ gevestigd. Later volgt in 1987 opnieuw een verbouwing van het pand dat echter in 2011 met alle opstallen ten behoeve van het bouwrijp maken van de grond, werd afgebroken.

#### 4.8 Verkeer en parkeren

Voor het onderdeel verkeer is een parkeerbalans opgesteld voor de gehele Business Strip om te beoordelen of deze voorziet in de opvang van de eigen parkeerbehoefte (Grontmij, Actualisatie parkeer- en verkeersproductieberekeningen Business Strip Wageningen Campus, 23 juni 2014, kenmerk GM-0136302). Daarnaast is een verkeersgeneratieberekening uitgevoerd ten behoeve van lucht- en geluidberekeningen, en is een check uitgevoerd naar het fietsparkeren bij Campus Plaza. In afbeelding 11 wordt de Business Strip weergegeven, inclusief de elementen die input vormen voor de verkeersanalyse: nummering van gebouwen, parkeerplaatsen, wegsegmenten et cetera.



Afbeelding 11: Verkeerskundige indeling en nummering van Business Strip

#### 4.8.1 Parkeerbalans

Uitgangspunt is dat ieder van de 4 kwadranten van de Business Strip zoveel mogelijk in haar eigen parkeerbehoefte voorziet. Daarnaast dient een deel van de parkeervraag uit de gebouwen Forum, Atlas en Orion te worden opgevangen in de parkeergarage die in kwadrant 2 geïmplementeerd wordt. Dit zijn de belangrijkste uitgangspunten bij het opstellen van de parkeerbalans.

Bij het opstellen van de parkeerbalans is gebruik gemaakt van de kentallen uit het document Parkeernormen Wageningen. Uit de parkeerbalans komen de volgende bevindingen naar voren:

- Kwadrant 1: Er is een tekort van 22 plaatsen. Deze ontstaat deels bij Friesland Campina, deels bij gebouw N in dit kwadrant. Het tekort kan worden opgevangen in de parkeergarage van het naastgelegen kwadrant 2.
- Kwadrant 2: Mede afhankelijk van de parkeervraag op de Business Strip kan nog gevarieerd worden in de parkeercapaciteit van de parkeergarage die in dit kwadrant komt te staan. Op basis van de vraag in kwadrant 2, de restvraag uit het naastgelegen kwadrant 1 en uit de gebouwen Orion, Atlas en Forum dient de parkeergarage minimaal 520 plaatsen te bevatten (5 parkeerlagen). Dit is technisch realiseerbaar.
- Kwadrant 3: In dit kwadrant zijn parkeervraag en –aanbod in evenwicht.
- Kwadrant 4: Dit is het enige kwadrant waarbij dubbelgebruik van toepassing is; verschillende typen bestemmingen waarvan de parkeerpieken niet met elkaar overlappen. Na verdisconting van dit dubbelgebruik ontstaat een licht overschot aan parkeercapaciteit. Het halen en brengen van kinderen bij het kinderdagverblijf is hierin meegenomen.

Kortom: In vrijwel alle gevallen wordt de parkeervraag in het eigen kwadrant opgevangen. In een enkel geval (kwadrant 1) is de restcapaciteit uit het naastgelegen kwadrant nodig maar dit leidt niet tot problemen. Afbeelding 12 bevat de resultaten van de parkeerbalans. In kwadrant 4 is het dubbelgebruik hierin nog niet verdisconteert. Gebeurt dit wel dan bedraagt de maatgevende parkeervraag niet 109 plaatsen maar 83.

Kwadrant	Blok	Maat	Eenheid	P-norm	per	P-vraag	Totaal	P-capaciteit	Totaal
K1	N	3215	m2 BVO	2	100 m2 BVO	64		53	
	Friesland Campina					0		-11	
							64		42
K2	G	7550	m2 BVO	2	100 m2 BVO	151			
	H	6730	m2 BVO	2	100 m2 BVO	135		140	
	L	4400	m2 BVO	2	100 m2 BVO	88			
	M (P-garage)							509	
	Vraag van buiten Strip					275			
							649		649
K3	D	4000	m2 BVO	2	100 m2 BVO	80			
	E	4000	m2 BVO	2	100 m2 BVO	80			
	F	7000	m2 BVO	2	100 m2 BVO	140		300	
							300		300
K4	Studentenwoningen A	230	kamers	0,2	woning	46			
	Studentenwoningen B	100	kamers	0,2	woning	20			
	Studentenwoningen C	70	kamers	0,2	woning	14			
	Voorzieningen	1200	m2 BVO	30% x 3,5	100 m2 BVO	13			
	Kinderdagverblijf - personeel	14	arbeidsplaatsen	0,6	arbeidsplaats	8			88
	Kinderdagverblijf - halen en brengen	54	kinderen	80% x 0,25 x 0,75	kind	8			
							109		88
Totaal							1122		1079

Afbeelding 12: Resultaten parkeerbalans

#### 4.8.2 Verkeersgeneratie

Op basis van CROW-kentallen is per gebouw het aantal voertuigbewegingen berekend dat per etmaal gegenereerd wordt. Deze zijn toegeedeeld aan het wegennet. Hierbij is uitgegaan van het huidige wegennet; vanaf het hoofdwegennet kunnen automobilisten de Wageningen Campus alleen bereiken via de rotonde aan de Droevendaalsesteeg. De berekende intensiteiten vormen input voor de lucht- en geluidonderzoeken. De tabel in afbeelding 13 bevat per wegsegment de etmaalintensiteiten, met daarnaast de verdeling over dagperioden en voertuigcategorieën. De nummers van de wegsegmenten matchen met de nummers die ingetekend zijn in afbeelding 11.

Segment	Verkeersproductie Business Strip		Licht	Middel	Zwaar	Totaal
1	1103					
2	1103					
3	151					
4	940					
5	110					
6	321	Dag (7:00 - 19:00)	91,0%	0,5%	0,5%	92,0%
7	80	Avond (19:00 - 23:00)	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%
8	245	Nacht (23:00 - 7:00)	3,0%	0,0%	0,0%	3,0%
9	14	Totaal	99,0%	0,5%	0,5%	100,0%

Afbeelding 13: Verkeersgeneratie per wegvak en verdeling over dagperiode en voertuigcategorie

#### 4.8.3 Fietsparkeren Campus Plaza

De Business Strip en met name de studentenhuisvesting, is gelegen bij een verkeersknooppunt waar veel modaliteiten samenkomen, auto, (H)OV en fiets. Campus Plaza, de openbare ruimte waaraan de voorzieningen gevestigd zullen worden, zal tevens een informele ontmoetingsplek zijn. Het is daarom zaak om de fiets- en voetgangersroutes naar en rond Campus Plaza zo in richten dat zowel qua verplaatsen als qua parkeren een acceptabel niveau wordt behaald. Ten aanzien van het fietsparkeren is het volgende aan de orde:

- Bij de studentenwoningen zijn 400 fietsparkeerplaatsen opgenomen, evenveel als het aantal woningen. Deze plaatsen zijn gehuisvest in een afgesloten gezamenlijke ruimte. Voor de voorzieningen aan Campus Plaza wordt in de openbare ruimte aanvullend een fietsparkeerplaats voor honderd fietsen gerealiseerd.
- Ten aanzien van het fietsparkeren rond de voorzieningen biedt CROW-publicatie 230 "Ontwerpwijzer fietsverkeer" kentallen omtrent het gewenste aantal fietsparkeerplaatsen. Voor het type "buurtwinkelcentrum" wordt per 100m<sup>2</sup> BVO een richtlijn van 6 à 8 fietsparkeerplaatsen gegeven. De ondergrens van zes plaatsen kan onder andere worden gehanteerd bij locaties met een perifere ligging, waarvan hier sprake is. Uitgaande van deze richtlijnen en van de oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup> voor de voorzieningen zijn 72 plaatsen gewenst. Met de te realiseren honderd plaatsen wordt hieraan voldaan. In deze berekening is rekening gehouden met dubbelgebruik van deze plaatsen. Bezoekers van de studentenwoningen zullen hun fietsen in de openbare ruimte plaatsen. De pieken van het bezoek zullen vooral 's avonds zijn, als de voorzieningen gesloten zijn. Dubbelgebruik van deze plaatsen is daarmee een logisch gevolg.
- Belangrijk is om aandacht te schenken aan de HOV-halte van de Valleilijn. Campus Plaza is gelegen naast een HOV-halte van de Valleilijn. In het geval dat de stallingsvoorzieningen bij deze halte qua aantal tekortschieten (aantal is onbekend) zal een aantal mensen dat per fiets van en naar de halte gaat hun fiets mogelijk bij Campus Plaza parkeren.
- De kans bestaat dat het theoretische overschot aan fietsparkeerplaatsen in de praktijk een tekort wordt als blijkt dat de HOV-halte onvoldoende parkeerplaatsen heeft. Dit heeft wildparkeren van fietsen tot gevolg. Het wildparkeren van fietsen is een belangrijke indicator voor de beleefde verblijfskwaliteit van de openbare ruimte, vandaar dat dit risico extra wordt onderstreept. Om hierop te anticiperen wordt aanbevolen om het aantal openbare fietsparkeerplaatsen op te hogen met vijftig extra plaatsen.

#### 4.9 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De eigenaar van de gronden is Wageningen UR. Het bestemmingsplan maakt een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk. Tussen de gemeente Wageningen en Wageningen UR is een (anterieure) overeenkomst 1 gesloten. In deze overeenkomst zijn eerste

plankosten en publiekrechtelijke en privaatrechtelijke afspraken met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied vastgelegd. Eventuele planschade die optreedt als gevolg van dit bestemmingsplan komt voor rekening van Wageningen UR. Voor de daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied is met de ontwikkelaar een (anterieure) overeenkomst 2 gesloten. In deze overeenkomst worden ook afspraken over de verdere ontwikkeling in het plangebied vastgesteld, inclusief de (eventuele) aanleg van voorzieningen van openbaar nut, bovenwijkse kosten, overige (plan)kosten, eventuele overdracht van openbare ruimte en het beheer vastgelegd.

De economische uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan is hiermee aangetoond.



## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is het belangrijkste ruimtelijke ordeningsinstrument waarmee de gebruiksmogelijkheden van gronden op een juridisch bindende wijze worden vastgelegd. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat het gaat om toelatingsplanologie: de gebruiker van de gronden kan van overheidswege niet worden verplicht de in het bestemmingsplan opgenomen gebruiksvorm ook daadwerkelijk te gaan realiseren (verwezenlijken van de bestemming). In verband hiermee bevat elk bestemmingsplan overgangsrecht op grond waarvan bestaand, van de bestemming afwijkend feitelijk gebruik mag worden voortgezet.

Een bestemmingsplan bevat twee onderdelen, namelijk een verbeelding en bijbehorende regels. De toelichting (op de regels en de verbeelding) vormt juridisch beschouwd geen onderdeel van het bestemmingsplan, maar speelt wel een belangrijke rol bij de interpretatie van de regels en de verbeelding. Voor een goed begrip van de (on)mogelijkheden van het bestemmingsplan dienen de verbeelding, de regels en de toelichting in onderlinge samenhang te worden beschouwd. Het een kan niet los worden gezien van het ander.

### 5.2 Het digitale bestemmingsplan

In verband met de digitaliseringsverplichtingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het plan afgestemd op de RO standaarden 2012. De RO Standaarden 2012 bestaat uit een pakket aan standaarden verdeeld in:

- standaarden voor de beschrijving van het technische model waaraan de ruimtelijke instrumenten moeten voldoen;
- praktijkrichtlijnen die de toepassing van het model beschrijven;
- een standaard voor structuur en presentatie van een ruimtelijk instrument;
- een standaard voor publicatie en authenticatie van een digitale dataset van een ruimtelijk instrument.

Los van deze verplichting dient het bestemmingsplan (ook) in analoge vorm te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

### 5.3 Verbeelding

Op de verbeelding zijn bestemmingen weergegeven. In de regels is vervolgens per bestemming geregeld welk gebruik en welke bebouwing is toegestaan. Náást bestemmingen zijn op de verbeelding ook aanduidingen opgenomen. Een aanduiding heeft alleen betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden.

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN) en de kadastrale kaart.

## 5.4 Regels

De regels zijn conform de standaard van de gemeente Wageningen en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). De SVBP2012 is één van de standaarden van de RO standaarden 2012. Deze standaard heeft geen enkele betrekking op de inhoud van de regels, maar regelt uitsluitend de structuur en wijze waarop planregels zijn opgebouwd.

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- hoofdstuk 2 (artikelen 3 en 4) bevat de bestemmingen 'Gemengd' en 'Groen'. Voor die bestemmingen bevat dit hoofdstuk regels die specifiek daarvoor gelden.
- hoofdstuk 3 (artikelen 5 tot en met 9) bevat achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.
- hoofdstuk 4 (artikelen 10 en 11) bevat het overgangsrecht en een slotregel.

## 5.5 Artikelsgewijze toelichting

*Artikelen 1 (Begrippen) en 2 (Wijze van meten)*

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012 en de standaard van de gemeente Wageningen.

*Artikel 3 (bestemming 'Gemengd')*

Deze bestemming is bedoeld voor de vestiging van kleinschalige detailhandel en maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm van kinderopvang, op de eerste bouwlaag en wonen, uitsluitend op de tweede en hoger gelegen bouwlagen.

Onder detailhandel wordt verstaan: een supermarkt, kleinschalige detailhandelsvestigingen en een horeca vestiging met een café of koffie-bar-achtige uitstraling.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven. Op de verbeelding staat ook de maximale bouwhoogte van de gebouwen aangegeven. Zoals is aangegeven in de kadernota, bedraagt de bouwhoogte in de randen van de campus maximaal 22 meter, langs de Bornsesteeg is de maximale bouwhoogte 15 meter. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, varieert en is afhankelijk van het type bouwwerk.

Ten slotte geldt een bebouwingspercentage van maximaal 80% (te bepalen over de oppervlakte van het bouwvlak).

*Artikel 4 (bestemming 'Groen')*

Aan de west- en zuidzijde van het plangebied ligt de bestemming 'Groen'. Hiermee wordt onder meer de groene invulling langs de Bornsesteeg en ten zuiden van Campus Plaza mogelijk, zoals omschreven in de kadernota. Náást groenvoorzieningen zijn onder meer ook watergerelateerde functies toegestaan (water, waterberging en waterlopen). Gelet op de aard van de bestemming zijn de bouw mogelijkheden zeer beperkt.

*Artikel 5 (Anti-dubbeltelregel)*

Dit artikel bevat de bekende anti-dubbeltelregel, conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

*Artikelen 6 (Algemene afwijkingsregels) en 7 (Algemene wijzigingsregels)* Deze artikelen bevatten enkele algemene – voor de (alle) bestemming(en) geldende – regels. Deze hebben betrekking op het bouwen, op de mogelijkheid om 'binnenplannen' door middel van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken en op het wijzigen van de bestemming.

*Artikel 8 (Overige regels)*

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van ondergrondse werken en ondergronds bouwen). Ook is een bepaling opgenomen met betrekking tot verwijzingen naar overige wetgeving.

*Afstemmingsbepaling met bestemmingsplan Geluidruimteverdeling Wageningen Campus e.o.*

In artikel 8 lid 4 is een afstemmingsbepaling opgenomen. Tegelijk met het bestemmingsplan voor Campus Plaza, wordt door de gemeente het nieuwe bestemmingsplan Geluidruimteverdeling Wageningen Campus e.o.' opgesteld. Dit bestemmingsplan draagt zorg voor de verdeling van de beschikbare geluidruimte in het gebied van de Campus. De regelingen uit dit (paraplu)bestemmingsplan worden als het ware aan de bestaande bestemmingsplannen toegevoegd. De regels ten aanzien van de geluidruimteverdeling dienen ook te gaan gelden voor het nieuwe Campus Plaza. Middels de opgenomen afstemmingsbepaling is dit juridisch geregeld.

*Artikelen 9 (Overgangsrecht) en 10 (Slotregel)*

Deze artikelen bevatten achtereenvolgens het overgangsrecht, conform artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, en een slotbepaling.

## **6 De procedure**

### **6.1 Voorbereiding**

Ten behoeve van participatie van burgers en maatschappelijke organisaties is voldaan aan de meldingsplicht, zoals deze conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt bij een voornemen tot voorbereiding van een bestemmingsplan. Dit voornemen is op 7 mei 2014 digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad.

In het kader van het bestemmingsplan zal een informatiebijeenkomst worden gehouden om omwonenden en andere belangstellenden informatie te verschaffen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

### **6.2 Overleg**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het ontwerpbestemmingsplan “Campus Plaza” toegezonden aan de provincie Gelderland en het Waterschap Vallei en Veluwe. Zowel de provincie als het waterschap hebben geen opmerkingen. Het vooroverleg heeft dan ook niet geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

### **6.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie op de website van de Staatscourant en het Gemeenteblad gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn in een zienswijzennota samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Deze nota is bij het vaststellingsbesluit als bijlage opgenomen.