



## Raadsbesluit (gewijzigd)

---

Agendanummer: 4  
Team: BSP  
Registratienummer: 20.0201730

Onderwerp:  
Ruimtelijke uitgangspunten (2020) herontwikkeling Born Oost

De raad van de gemeente Wageningen;

**Gelezen:**

het voorstel aan de raad, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 3 november 2020;

**gelet op:**

Structuurvisie 2013

## Besluit

---

1. De onderstaande 'Ruimtelijke uitgangspunten herontwikkeling Born Oost' vast te stellen, zoals opgenomen in de nota van uitgangspunten':
  - A. Algemeen**
  1. Het plangebied Born-Oost bestaat uit de percelen kadastraal bekend: B 11093, B 11079, B 11092, B 11728, B11729, B 7307, B 7238, B 8981 en B 8982 met een gezamenlijk oppervlakte van 102.950 m2.
  2. De uitgangspunten zijn, na vaststelling door de raad, het kader voor het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan, waarin ook uitgangspunten voor het architectonisch ontwerp van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte zullen worden uitgewerkt.
  3. De concepten van het stedenbouwkundig plan en van het beeldkwaliteitsplan zullen voor advies worden voorgelegd aan een klankbordgroep. De klankbordgroep zal bestaan uit vertegenwoordigers van de organisaties en omwonenden die hebben geparticipeerd in de omgevingsdialoog (Aeres, Omwonenden Born-Oost, Bewoners Droevendaalsesteeg, Fietsersbond, Idealis, NIOO, Groenberaad en WUR). De klankbordgroep staat onder leiding van een vertegenwoordiger van de gemeente.  
Voor deelprojecten, zoals de inrichting van de groen/blauwe zone, de bouw van het parkeergebouw en het gebouw voor de studentenhuysvesting zal door de initiatiefnemers (WUR, Idealis) direct met de direct betrokken organisaties of omwonenden, binnen de kaders vastgelegd in de nota van uitgangspunten (NvU), het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan, overleg worden gevoerd. De verantwoordelijkheid voor de organisatie van dit overleg ligt bij de initiatiefnemers.
  4. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zullen worden vastgelegd in een bestemmingsplan.
  5. Het beoogde kwaliteitsniveau van de architectonische vormgeving en de inrichting van de openbare ruimte is hoog. De Wageningen Campus, de al gerealiseerde gebouwen (NIOO en Aeres) en het beeldkwaliteitsplan Businessstrip Wageningen Campus gelden hierbij als referentie.
  6. De hoofdfunctie van het plangebied is de realisatie van max. 80.000 m2 BVO kennisintensieve bedrijvigheid. Voor de definitie van kennisintensieve bedrijvigheid wordt aangesloten bij het paraplubestemmingsplan kennisintensieve bedrijven (vastgesteld: 11 mei 2020). Het maximum van 80.000 m2 BVO wordt alleen bereikt als voldaan wordt aan

- de uitgangspunten ten aanzien van ruimtelijke inpassing, inrichting van de groenstructuur en de openbare ruimte, de beeldkwaliteit van de nieuwe gebouwen, zoals vastgelegd in deze uitgangspunten, in het stedenbouwkundig plan en in het beeldkwaliteitsplan.
7. Het openbaar groen omvat minimaal 40.000 m<sup>2</sup>. Tot het openbaar groen worden in ieder geval gerekend de groenstructuur (zie D voor omschrijving). Het openbaar groen is vrij van bebouwing, parkeren en gesloten verharding.
  8. De parkeernorm wordt gesteld op minimaal 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> BVO. Het stallen van fietsen gebeurt volgens de uitgangspunten Parkeernormen Wageningen 2015. Het hanteren van de parkeernormen mag geen uitstralingseffect hebben op de omgeving. Bedrijven moeten met een mobiliteitsplan aantonen op welke wijze zij voldoen aan deze normen.
  9. De terreinen van het NIOO en AERES kadastrale bekend als respectievelijk B 10754 en B 11091 vormen geen onderdeel van het plangebied.

## **B. Bebouwing**

### *Bebouwing noordelijk deel*

10. De bebouwing op dit deel van het terrein wordt bestemd voor gebouwd parkeren voor maximaal 800 voertuigen. De bouwhoogte daarvan is zo laag mogelijk, met een maximum van 9 meter.  
De opzet (contour, oppervlakte, interne organisatie, hoogte, aantal bouwlagen) van het parkeergebouw/ de parkeergebouwen is afhankelijk van technische en programmatische eisen en van de eisen gesteld vanuit de omgeving door belanghebbenden en betrokkenen. De auto's worden op alle bouwlagen afgeschermd om lichthinder en geluidsoverlast op het NIOO en de nabijgelegen woningen te voorkomen. De visuele hinder van het gebouwd parkeren wordt geminimaliseerd.
11. Het gebouwd parkeren zal gefaseerd worden ontwikkeld afhankelijk van de behoefte aan parkeerplaatsen.
12. Andere functies dan (gebouwd) parkeren met de bijbehorende infrastructuur zullen in het bestemmingsplan worden uitgesloten. De parkeervoorziening staat alleen ten dienste van het parkeren voor op de Born-Oost gevestigde bedrijven en/of organisaties.
13. In verband met de beheersbaarheid zijn verblijfsactiviteiten en/of recreatieve activiteiten op dit deel en in de directe omgeving niet toegestaan.
14. Rondom het NIOO komt een bebouwingsvrije zone van ongeveer 10 meter langs de oostzijde van het terrein en minimaal 16 meter langs de zuidzijde van het terrein (met volière). Deze zones worden groen ingericht. De exacte maatvoering of invulling van de bebouwingsvrije zone zal, met inachtneming van de minimale maten, in overleg tussen de WUR en het NIOO worden vastgelegd. De te behalen doelen ten aanzien van geluid (volgens de normen vastgelegd in het Koepelplan geluid), licht (geen lichthinder en max 100 mlux strooilicht cumulatief op de volières, de kassen en de proefvelden op het terrein het NIOO en schaduw hinder zijn daarbij leidend. Bij schaduw hinder geldt als norm dat de begrenzing (van de schaduw) de proefvelden aan de oostzijde van 1 februari tot en met 31 oktober om 1 uur na zonsopgang niet mag raken en dat deze aan de zuidzijde de schaduw niet over de kassen mag vallen.
15. De groenzone langs de Droevendaalsesteeg wordt verbreed met minimaal 12 meter gemeten vanaf de noordelijke grens van het plangebied. De inrichting van de zone wordt bepaald door de WUR.
16. Rond de Houtwal/ Wildekamp wordt een groen/blauwe, bebouwingsvrije, zone gerealiseerd van 40 meter gerekend vanaf de bestemmingsgrens ('Wonen'). De inrichting van deze groen/blauwe zone zal in overleg tussen de WUR en de omwonenden worden vastgelegd. Het doel van de inrichting van de zone is om de woningen aan de Houtwal en de Wildekamp visueel af te schermen van de nieuwe bebouwing, om lichthinder te voorkomen en geluidsoverlast te beperken.

### *Bebouwing middendeel*

17. Het middendeel krijgt een kantoor-/bedrijfsbestemming ten behoeve van kennisintensieve bedrijvigheid.
18. De bebouwing aan de zijde van de Mansholtlaan is hoger dan de bebouwing aan de oostzijde. De bouwhoogte aan de westzijde is maximaal 27,5 meter. De bebouwing aan de oostzijde (zijde Grintweg) aangrenzend aan de groen/blauw zone heeft een maximum bouwhoogte van 12 meter. De bebouwing in het tussengebied heeft een maximum bouwhoogte van 24 meter.

19. In de verbeelding in de bijlage bij deze uitgangspunten is de maximum bouwhoogte per zone indicatief aangegeven.
20. De bebouwing grenzend aan de groen/blauwe zone kent een lagere bebouwingsdichtheid dan de bebouwing aan de zijde van de Mansholtlaan.
21. De overgang van het middendeel naar de bebouwing van de Grintweg wordt gevormd door een groen/blauwe zone van 40 meter breed. De zone met deze breedte loopt vanaf het noorden door tot aan de kadastrale grens tussen de percelen kadastraal bekend 7577 en 7198 (Bijenhuis). Vanaf die kadastrale grens is de zone in zuidelijke richting tenminste 15 meter breed gemeten vanaf de erfgrans van de percelen aan de Grintweg voor het overige deel van de zone. De zone is vrij van bebouwing, parkeren en van gesloten verharding.
22. Het middendeel wordt doorsneden door een groenzone van minimaal 30 meter breed van oost naar west. De zone is vrij van bebouwing. Binnen deze zone kan wel infrastructuur worden aangelegd. De infrastructuur in de zone is geen openbaar groen en geen onderdeel van de minimale oppervlakte van 40.000 m<sup>2</sup>.
23. Parkeren ten behoeve van de bestemming kan in of onder de bebouwing worden voorzien als integraal onderdeel van het hoofdgebouw.
24. Het ontwikkelen van zelfstandige, gebouwde parkeervoorzieningen wordt uitgesloten.

#### *Bebouwing zuidelijk deel*

25. Het zuidelijk deel wordt primair bestemd voor studentenhuysvesting (maximaal 250 eenheden) en, als er sprake is van gewijzigde, maatschappelijke omstandigheden, een kantoor-/bedrijfsbestemming ten behoeve van kennisintensieve bedrijvigheid.
26. De bebouwing heeft een maximale hoogte van 22 meter in de noordoosthoek van de locatie aan de Mansholtlaan. Aan de zijde van de Grintweg is de maximale hoogte 12 meter (met uitzondering van installaties en dakranden).
27. De overgang van de bebouwing van de studentenhuysvesting naar de bebouwing van de Grintweg wordt gevormd door een groen/blauwe zone van tenminste 15 meter breed gemeten vanaf de erfgrans van de percelen aan de Grintweg. De zone is vrij van bebouwing, parkeren en gesloten verharding.
28. Er zullen in principe voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsen en in of onder het gebouw voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

#### **C. Groenstructuur**

29. De groenstructuur bestaat minimaal uit de groen/blauwe zone, de groenzone die het plangebied doorsnijdt en de groene randen rondom gebouwen of bouwvlakken.
30. De hoofdgroenstructuur wordt als eerste aangelegd, zodat deze zich vanaf het begin van de aanleg kan ontwikkelen.
31. De groen/blauwe zone (zie ook 21) is ten minste 15 meter en ter plaatse van de woonpercelen aan de Wildekamp, Houtwal en Grintweg tot het Bijenhuis 40 meter. In overleg met de belanghebbenden en betrokken kan hier enkele meters van worden afgeweken, indien dit programmatisch noodzakelijk is om een parkeergarage te realiseren binnen de onder 10. gestelde maximale bouwhoogte van 9 meter. De groenzone die het plangebied doorsnijdt is minimaal 30 meter breed. De zone is vrij van bebouwing, parkeren en gesloten verharding. De groen/blauwe zone is alleen toegankelijk via wandelpaden. De zone kan incidenteel worden doorkruist door een fietsverbinding of calamiteitenontsluiting.
32. De bebouwing staat minimaal 5 meter buiten de groene/blauwe en groene zone, tenzij dit op grond van randvoorwaarden voortkomende uit milieueisen onmogelijk is en tenzij dit programmatisch noodzakelijk is om een parkeergarage te realiseren binnen de onder 10. gestelde maximale bouwhoogte van 9 meter.
33. Kavels zijn niet begrensd zoals gebruikelijk op bedrijventerreinen, maar lopend vloeiend over in de openbare ruimte.
34. In het plangebied blijven de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden.
35. Hemelwater wordt, indien mogelijk, opgevangen en vastgehouden in gebiedseigen watersystemen binnen de groenstructuur en staat door middel van kolken en lagergelegen stukken in verbinding staan met de waterlopen in de randen van het plangebied.

#### **D. Ontsluiting**

36. Het plan wordt ontsloten voor gemotoriseerd verkeer via een nieuw kruispunt op de Mansholtlaan. De vorm en de exacte locatie van het kruispunt vallen buiten de scope van deze uitgangspunten.
37. De bestaande bebouwing van het NIOO blijft bereikbaar via de bestaande ventweg. De ventweg wordt voor gemotoriseerd sluipverkeer ontoegankelijk.
38. In het stedenbouwkundig plan zal, in overleg met de veiligheidsregio Midden-Gelderland, de exacte ligging van de calamiteitenroute(s) worden vastgelegd. Een calamiteitenroute is alleen toegankelijk voor hulpdiensten en wordt niet gebruikt als secundaire ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Hiervoor zullen voorzieningen worden getroffen.
39. Er komt een robuuste vrijliggende fietsverbinding oost-west over het terrein van de Born-Oost die ten oosten aansluit op de snelfietsverbinding Ede-Wageningen en ten westen op de fiets-infrastructuur op de campus. Bij de nadere afweging van de keuze voor een tracé speelt het behoud en verbeteren van de verkeersveiligheid en gebruikers en omwonenden een belangrijke rol.
40. Het optimaliseren van de huidige fietsverbinding over de Droevendaalsesteeg is geen onderdeel van de planontwikkeling. Deze fietsverbinding blijft ongewijzigd.
41. Er wordt een goed voetgangersnetwerk aangelegd met aansluiting op OV-haltes.
42. De ontsluiting van de studentenhuisvesting voor langzaam verkeer zal direct worden aangesloten op de fietsroute Mansholtlaan. Gemotoriseerd verkeer zal worden ontsloten via de nieuw aansluiting op de Mansholtlaan.
43. De groen/blauwe zone kan worden voorzien van een wandelroute met natuurlijke wandelpaden verbonden met de Grintweg, mogelijk ter hoogte van het Bijenhuis en nabij restaurant 't Gesprek.

#### **E. Duurzaamheid**

44. Duurzame vervoersmiddelen als fiets en openbaar vervoer worden gestimuleerd.
45. Duurzaamheidseisen van gemeente Wageningen, worden nader uitgewerkt in bestemmingsplan waarbij onder andere gedacht moet worden aan dubo eisen, natuurinclusief bouwen, energieneutraal, ecologisch versterkend en groene daken.

#### **F. Richtlijnen voor inrichting openbare ruimte en voor ontwerp gebouwen**

46. Gebouwen voor bebouwd parkeren worden groen afgewerkt en krijgen groene gevels en, indien uitgevoerd met dak, groene daken.
47. Bij de aanleg van de groenstructuur wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten. Klimaatbestendigheid en het verbeteren van de kansen voor biodiversiteit zijn hierbij uitgangspunt. In de groenstructuur worden de volgende accenten gelegd:
  - Het landschap langs de Mansholtlaan kenmerkt zich door open en kleurrijke/bloeiende zones.
  - Biodiversiteit en ecologische waarden worden verder doorgezet aan de Droevendaalsesteeg.
  - Landschapszone aan de oostzijde zoekt verbinding met de Grintweg door natuurlijke wandelroutes en verblijfsplekken.
  - Rond het NIOO wordt een groene zone ontwikkeld. Voorzien van opgaande groenbeplanting, voor zover gewenst in verband met bezonning proefvelden. Dit wordt nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan

---

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 december 2020

de voorzitter,

de griffier,

