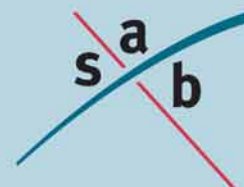


Bestemmingsplan

Marijkeweg 22

Gemeente Wageningen

Datum: 18 juni 2009
Projectnummer: 70304.01
ID: NL.IMRO.0289.SAB7030401-0001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	6
3	Haalbaarheid van het plan	8
3.1	Beleid	8
3.2	Milieuaspecten	11
3.3	Water	16
3.4	Flora en fauna	18
3.5	Archeologie	19
3.6	Verkeer en parkeren	19
3.7	Economische uitvoerbaarheid	20
4	Wijze van bestemmen	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Dit bestemmingsplan	22
5	Procedure	24
5.1	Vorbereiding	24
5.2	Vooroverleg	24
5.3	Zienswijzen	24

Bijlagen

- bodemonderzoek
- natuurwaardenonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Wageningen is voornemens het bestemmingsplan voor het perceel Marijkeweg 22 te Wageningen te herzien. Op deze locatie is het Marijkehuis gevestigd. Het gebouw in het plangebied is momenteel in gebruik door Wageningen UR. In het Marijkehuis zijn diverse functies gevestigd ten behoeve van wetenschappelijk onderzoek. Wageningen UR concentreert haar activiteiten op de Born, waardoor het Marijkehuis vrijkomt.

De gemeente heeft het verzoek ontvangen tot huisvesting van kantoren en lichte bedrijvigheid in het Marijkehuis. Ten behoeve van deze huisvesting is een interne verbouwing noodzakelijk. Deze huisvesting is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, zodat een herziening noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Marijkeweg 22 te Wageningen en is gelegen in het westelijk deel van de kern Wageningen. De zuidgrens van het plangebied wordt gevormd door de Marijkeweg. Het gebied wordt aan de overige zijden begrensd door bestaande bebouwing. Het betreft het voormalige belastingkantoor aan de westzijde, het Ten Houtenpand aan de noordzijde en een onderwijsinstelling aan de oostzijde. Op onderstaande topografische kaart is de globale ligging van onderhavige locatie in Wageningen aangegeven. Op de volgende pagina is de globale begrenzing van het gebied aangeduid op een luchtfoto. Voor de exacte aanduiding van de plangrens wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit plan.



Globale ligging plangebied

bron: Topografische atlas Gelderland



Luchtfoto, weergave globale begrenzing plangebied

bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan “Nude 1980”, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 17/18 november 1980 onder het nummer 10378, afd. VII en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 9 november 1981 onder het nummer B14667/5-ROV/G5210.

Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming “Bijzondere doeleinden”. Gronden met de bestemming “Bijzondere doeleinden” zijn bestemd voor bijzondere gebouwen, met bijbehorende dienstwoningen, bijgebouwen, andere bouwwerken, parkeerterreinen, tuinen en erven. Een “bijzonder gebouw” is gedefinieerd als een openbaar gebouw of een gebouw voor religieuze, culturele, educatieve, wetenschappelijke of sociale doeleinden en een gebouw voor gezondheidszorg. Een “openbaar gebouw” is verder niet omschreven in de voorschriften. In de plantoelichting wordt hier ook niet verder op ingegaan. Naar algemeen spraakgebruik wordt hiermee bedoeld op gebouwen ten behoeve van overheidsdiensten. De voorziene lichte bedrijvigheid en kantoren hebben een commercieel karakter en voeren, voor zover bekend, geen activiteiten of werkzaamheden uit op religieus, cultureel, educatief, wetenschappelijk of sociaal gebied of op het terrein van de gezondheidszorg. Het zijn bovendien geen overheidsinstellingen.

De realisatie van lichte bedrijvigheid (bedrijfs categorieën 1 en 2) en kantoren, is niet mogelijk binnen de gebruiksbepalingen van de geldende bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken. De afbeelding op de volgende pagina omvat een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart geldende bestemmingsplan, waarop met een rode lijn de globale begrenzing van het plangebied is aangeduid

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 'het plan' ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de regels. Ten slotte komt in hoofdstuk 5 het resultaat van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft het perceel Marijkeweg 22 en is gelegen in het westelijk deel van de kern Wageningen. Het perceel ligt in de noordelijke rand van het intensiever bebouwde gebied, ten westen van de Kortenoord Allee. Het plangebied wordt omgeven door bestaande bebouwing met een wisselende architectuur, hetgeen resulteert in een diversiteit in schaal, bouwhoogte en geleding van de opstallen.

De Marijkeweg is gelegen ten zuiden van het plangebied en dient tevens als ontsluitingsweg van onderhavige locatie. Ten noorden van het Marijkehuis is het Ten Houtenpand aanwezig. In dit pand is de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw met onderwijs voorzien. In het westen en oosten wordt het plangebied omgeven door bestaande bebouwing. De bebouwing aan de westzijde was tot voor kort in gebruik als belastingskantoor. Op korte termijn worden in dit gebied, naast enkele kantoren en licht bedrijven, appartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd. Het gebouw aan de oostzijde biedt ruimte aan een onderwijsinstelling.

Het plangebied biedt in de huidige situatie ruimte aan het Marijkehuis. Het Marijkehuis bestaat uit twee bouwlagen, een kelder en wordt grotendeels afgedekt met een plat dak. In dit pand zijn momenteel diverse wetenschappelijke onderzoeksfuncties van Wageningen UR gevestigd op een oppervlakte van circa 2.700 m² bruto vloeroppervlak (BVO). In het westen van het plangebied is een fietsenstalling aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft het vestigen van lichte bedrijven (bedrijfscategorieën 1 en 2) en kantoren in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw in het Marijkehuis. Hiermee wordt onder andere tegemoet gekomen aan het verzoek van Bouwfonds om kennisgerelateerde bedrijven ter plaatse te vestigen.

Om het pand te kunnen gebruiken als bedrijfsverzamelgebouw is een in pandige verbouwing noodzakelijk. Het bruto vloeroppervlak van 2.700 m² blijft gehandhaafd. Van een uitbreiding van de bestaande bebouwing en het wijzigingen van de buitengevels is geen sprake. De buitenruimte wordt in beperkte mate aangepast. Hiermee blijft het aanzicht en uitstraling van het Marijkehuis en het plangebied in zijn totaliteit behouden.

De onderverdeling van bedrijven in milieucategorieën volgt uit de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering¹. De toegestane lichte bedrijvigheid met milieucategorieën 1 of 2 heeft geen of slechts een zeer beperkte hinder ten opzichte van de gevoelige woonfunctie tot gevolg. Deze categorieën bedrijvigheid zijn hierdoor passend in de directe nabijheid van woningen en daarmee in de omgeving van het plangebied. Voor nadere informatie inzake milieuzonering wordt verwezen naar paragraaf 3.2.4.

¹ VNG, Bedrijven en Milieuzonering (16 april 2007), ISBN: 9789012117333

Bouwfonds heeft als doel om het bedrijfsverzamelgebouw gedeeltelijk beschikbaar te stellen voor starters in de life sciences. Het betreft kleinschalige onderzoekscentra, met een laboratoriumfunctie, gericht op onder andere voedselveiligheid.

Onderhavig plan voorziet in een passende ontwikkeling van de vrijkomende bebouwing in het plangebied. Het plan heeft enkel betrekking op een interne verbouwing, waardoor het aanzicht van het plangebied Marijkehuis worden behouden. Het toekomstig gebruik komt bovendien gedeeltelijk overeen met het huidige gebruik (wetenschappelijk onderzoek) en sluit goed aan op functies in de nabije omgeving.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Op grond van het streekplan Gelderland 2005 behoort het plangebied tot het stedelijk netwerk WERV (bebouwd gebied 2000). In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is onder andere een intensivering van het stedelijk grondgebruik noodzakelijk, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldige omgang met open ruimten daarbinnen. Tevens acht de provincie een optimalisering van het gebruik van bestaand bebouwd gebied noodzakelijk: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De provincie wil bijdragen aan het voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden voor een succesvolle economische ontwikkeling. Het beleid voor bedrijventerreinen is gericht op de zorg voor voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige, op de vraag van het bedrijfsleven afgestemde, bedrijventerreinen. De noodzaak tot uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen of de ontwikkeling van nieuwe moet worden gezien in relatie tot de mate waarin met inbreiding en/of herstructurering van bestaande terreinen ruimte voor bedrijvigheid kan worden gevonden.

Conclusie

Het plan heeft betrekking op bestaand bebouwd gebied en voorziet door middel van realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw in een bestaand pand in hergebruik van bestaand stedelijk gebied. Met de inpandige verbouwing wordt geen afbreuk gedaan aan karakteristieke elementen. Het plan past hiermee binnen het provinciaal beleid, op basis waarvan eerst moet worden gekeken naar de mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering van bestaande bedrijfslocaties, alvorens tot uitbreiding wordt overgegaan.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Wageningen

Het Structuurplan Wageningen is een integraal plan waarin de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente wordt aangegeven. Hoewel de nadruk in eerste instantie op de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2009 ligt, wordt ook een doorkijk gegeven naar 2015, waarmee de gewenste continuïteit in het te voeren ruimtelijk beleid wordt benadrukt. Wageningen richt zich met het plan op ontwikkeling tot een internationaal kenniscentrum. Zij wil haar bereikbaarheid zowel regionaal als (inter)nationaal verbeteren, zonder de voordelen van een wat terzijde gelegen ligging (relatief rustig gelegen, compacte stad in landelijk gebied) teniet te doen.

De aanwezige kennisinfrastructuur met de universiteit, de centrale ligging in het land en de schoonheid van de directe omgeving, geven Wageningen een grote aantrekkingskracht voor de groene kennisintensieve bedrijvigheid. Hierdoor ontstaat een toenemende vraag naar bereikbaarheid en ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid, wonen, groen en sociale (ontmoetings)ruimten. Daarnaast is vanuit de huidige Wageningse gemeenschap een behoefte te constateren naar wonen, werken, voorzieningen en ontspanning.

Voor de kennisector wordt tot 2015 een groei voorzien van circa 7.000 arbeidsplaatsen. De ambitie is de hieruit voortvloeiende ruimtebehoefte te concentreren op daartoe bestemde terreinen, de Born en Kortenoord. Andere terreinen in de stad die vrijkomen, doordat Wageningen UR haar bebouwing gaat concentreren op de Born, kunnen hiervoor ook worden gebruikt. Deze vrijkomende terreinen bieden echter tevens ruimte aan niet-kennisgerelateerde kantoorbedrijvigheid. In de stad komen zo inbreidingslocaties vrij die gebruikt kunnen worden voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden (al dan niet gemengd met niet-milieuhinderlijke functies).

Voornoemde ruimtebehoefte staat op gespannen voet met de aanwezige kwaliteiten van het omliggende landschap. De al dan niet vrijwillig opgelegde ruimtelijke beperkingen hebben geleid tot een ontwikkeling als compacte stad. Kenmerkend zijn de relatief hoge bebouwingsdichtheden en de grote variatie aan functies binnen een klein gebied. Korte afstanden en een groot draagvlak voor voorzieningen zijn een gevolg. Wageningen ziet zich voor de opgave geplaatst om de toekomstige ruimtevrage in te passen zonder de landschappelijke kwaliteiten en het kleinschalige stedelijke karakter geweld aan te doen.

Het plangebied maakt volgens de structuurplankaart deel uit van het deelgebied 'Wonen - werken Kennisector - Herstructurering'. Voor dit deelgebied zijn in het structuurplan de volgende doelstellingen opgenomen:

- de ruggengraat vormt een ruimtelijk model waarin een kennislandgoed kan worden vormgegeven waarbij zowel sprake is van een clustering van kennisinstellingen, als van een verweving van stad en kennisector;
- langs de ruggengraat wordt het autoverkeer geconcentreerd en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer vergroot;
- de ruggengraat wordt gezien als centraal ruimtelijke structuur waarlangs de kennisector zich kan ontwikkelen. Langs de ruggengraat worden de verschillende kennisgerelateerde activiteiten geclusterd;
- op Kortenoord ontstaan binnen het kennislandgoed zogenaamde Kennishoven waar vooral kennisintensieve bedrijvigheid een plek kan krijgen (o.a. laboratoria);
- aan de randen van de stad en binnen de kennisclusters worden mogelijkheden gecreëerd voor wonen in een groene omgeving;
- in de directe nabijheid van de binnenstad is een grootschalige menging van wonen en werken mogelijk op Kortenoord;
- een nadere uitwerking van het gebied Kortenoord dient nog plaats te vinden;
- Wageningen ontwikkelt zich tot (internationale) Kennisstad op het terrein van 'groene kennis'. Wageningen biedt een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor kennisintensieve bedrijvigheid;
- in het cluster Kortenoord/Agrobusinesspark worden woon- en werkgebouwen geconcentreerd rondom groene binnenruimten met naar het westen uitzicht op de

Utrechtse Heuvelrug en het Binnenveld. Hier wordt met name kennisintensieve bedrijvigheid gehuisvest;

- bouwhoogten afhankelijk van gebiedscompositie;
- voor de nieuw te ontwikkelen gebieden streeft Wageningen naar het reserveren van 10-15% van het bruto-oppervlak ten behoeve van waterberging. Definitieve percentages zullen aan de hand van hydraulische gegevens worden bepaald.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van lichte bedrijvigheid, waaronder kennisintensieve bedrijven en kantoren, op een locatie, die vrijkomt door de concentratie van Wageningen UR op de Born. De nieuwe functie heeft vrijwel geen milieuhinder voor de (woon)omgeving tot gevolg, waardoor de milieusituatie ter plaatse niet verslechtert. Door de instandhouding van de milieusituatie en de realisatie van (kennisgerelateerde) bedrijvigheid en kantoren binnen bestaand stedelijk gebied, is voornoemde ontwikkeling in lijn met het beleid zoals verwoord in het structuurplan.

Welstandsnota Wageningen

In juni 2004 is voor de gemeente Wageningen een welstandsnota opgesteld met als doel de welstandsadvisering inzichtelijker en beter toetsbaar te maken. In de welstandsnota is Wageningen verdeeld in 17 deelgebieden; het plangebied is gelegen in het deelgebied Kortenoord.

Het gebied Kortenoord ligt tussen de Kanaalweg en de Haarweg en grenst in het oosten aan de Kortenoord Allee. In het gebied zijn enkele universiteitsgebouwen gelegen, evenals de vestiging van de brandweer en een gebouw voor studentenhuisvesting. De bebouwing dateert uit de tweede helft van de 20^e eeuw. De gebouwen in het gebied bestaan uit twee tot acht bouwlagen. De meeste gebouwen hebben een moderne uitstraling. Het beleid is gericht op een verdere uitbreiding en ontwikkeling van het gebied als woongebied en als werkgebied voor de kennisintensieve sector. Het plangebied heeft een regulier welstandsniveau toegewezen gekregen.

3.1.3 Conclusie

Voorliggend plan is, vanwege realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw met kantoren binnen bestaand bebouwd gebied met een menging aan functies, in lijn met het beleid, zoals dit is verwoord in het gemeentelijk beleid en dat van hogere overheden.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. In het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Kortenoord is voor het plangebied de bodemkwaliteit reeds onderzocht. Arcadis heeft een milieukundig bodemonderzoek² uitgevoerd.

Op het perceel Marijkeweg 22 zijn de meerdere bodemverdachte locaties onderzocht. Hierbij gaat het om twee chemicaliënopslagen, een nikkelbad, een ontvettingsbad en een HBO tank. In de grond en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen, waardoor de locatie als onverdacht voor wat betreft bodemverontreiniging gekenmerkt wordt.

De bodemkwaliteit in het plangebied vormt geen belemmering voor de beoogde functie. Het bodemonderzoeken is als bijlage aan dit bestemmingsplan bijgevoegd.

3.2.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige bebouwing.

Voorliggend plan voorziet, met de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw, niet in een geluidsgevoelige functie. Een akoestisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht en hiermee vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen.

² Arcadis (20 december 2004) Milieukundig bodemonderzoek Kortenoord, kenmerk 110301/OF4/416/001095/as

Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

- Het plan betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg.
- De herontwikkeling van het Marijkehuis maakt 2.700 m² bedrijfsruimte aan kantoren en bedrijven mogelijk. Op grond van de ministeriële regeling NIBM leidt 2.700 m² kantoorruimte niet in betekende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De regeling geeft echter geen uitwerking voor bedrijven. De luchtverontreiniging ten gevolge van het plan wordt veroorzaakt door verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Gezien de aard van de bedrijven (milieucategorie 1 en 2) worden significante procesemissies door industriële activiteiten niet verwacht.

De verkeersgeneratie is berekend voor een gemiddelde weekdag aan de hand van kengetallen voor een gemengde bedrijvigheid met behulp van de rekentool op de website "Verkeersgeneratie.nl"³. Op basis van de achterliggende CROW-publicatie voor woon- en werkgebieden⁴ is de voertuig- en periodeverdeling bepaald. Bij de berekening van de verkeersgeneratie is rekening gehouden met de locatie, namelijk andere locatie. Als stedelijkheidsgraad is uitgegaan voor matig stedelijk.

De invloed van het wegverkeer is ingeschat met behulp van NIBM tool⁵.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		43
Aandeel vrachtverkeer		20,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,16
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		0,4
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Een rekensessie met deze rekentool wijst uit dat deze verkeerstoename niet tot een concentratieverhoging van de stoffen stikstofdioxide en fijn stof met meer dan 0,4 µg/m³. Het plan leidt niet in betekende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

- Op grond van de Wet Luchtkwaliteit hoeft niet onderzocht te worden of er sprake is van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding.

³ De website is een initiatief van Goudappel Coffeng en is tot stand gekomen in overleg met CROW.

⁴ CROW publicatie "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer" (d.d. oktober 2007)

⁵ NIBM-tool, VROM in samenwerking met infomil, versie 10-04-2009

- Op grond van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit hoeft er volgens het ‘blootstellingcriterium’ geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden op terreinen van industriële inrichtingen. Hier gelden de ARBO regels. Daarnaast betreft het geen verblijfsfunctie; werknemers worden niet langdurig mensen blootgesteld aan verontreiniging in de buitenlucht.

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Milieucategorie

Het plan voorziet in de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw met lichte bedrijvigheid en kantoren in een bestaand pand. De bedrijfsfuncties komen grotendeels overeen met het huidige gebruik en zijn beperkt tot de milieucategorieën 1 en 2.

Ten westen van het plangebied is aan de Marijkeweg 24 de milieuhindergevoelige woonfunctie voorzien. Het gaat hierbij om de realisatie van appartementen en grondgebonden woningen in en achter het bestaande belastingkantoor. Op basis van de VNG brochure *Bedrijven en Milieuzonering*⁶ kan de directe omgeving van onderhavig plangebied worden gekwalificeerd als gemengd gebied. Dit betekent dat de hinderafstanden gereduceerd mogen worden. Op basis van bijlage 1 van voornoemde uitgave geldt voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 een maximale indicatieve hinderafstand van 30 meter. In gemengd gebied kan deze hinderafstand teruggebracht worden naar 10 meter. Deze afstand wordt gewaarborgd ten opzichte van de woonfunctie. Hiermee vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Stankhinder

Ten westen van het plangebied is aan de Marijkeweg 40 het Zodiac gebouw gelegen. In dit gebouw is het departement Dierwetenschappen van Wageningen UR gevestigd. De activiteiten die in Zodiac plaatsvinden vormen een stankcirkel. Om te bepalen of deze stankcirkel hinder oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied, is een worst case scenario berekend. Het Marijkehuis valt buiten de stankcirkel. Overigens zal de stankhindersituatie, met de concentratie van de activiteiten van Wageningen UR en daarmee van Zodiac op de locatie de Born, naar verwachting voor eind 2012 zijn verdwenen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘milieuzonering en bedrijvigheid’ geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

⁶ VNG, *Bedrijven en Milieuzonering* (16 april 2007), ISBN: 9789012117333

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen, kinderopvang- en dagverblijven en kantoren met een oppervlakte groter dan 1.500 m². Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Onderhavig plan maakt de vestiging van kwetsbare objecten, namelijk grote oppervlakten kantoren (> 1.500 m²) mogelijk.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Stationaire bronnen

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Gelderland is gebleken dat er zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of functies bevinden die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Een overeenkomstige conclusie kan worden getrokken op basis van gegevens van de gemeente Wageningen. Een uitsnede van de provinciale risicokaart is opgenomen in de afbeelding op de volgende pagina.



Uitsnede risicokaart Gelderland bron: www.risicokaart.nl

Mobiele bronnen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). De circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

- identificatie van risico's;
- normstelling en toetsing aan normen;
- indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen.

Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'COEV/Anker', (2006). Omdat er thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd.

Rondom het plangebied bevinden zich geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen en een overschrijding van de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico tot gevolg hebben. Over de omliggende wegen (waaronder de Kortenoord Allee) vindt wel beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (bestemmingsverkeer).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien er op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen er problemen spelen met externe veiligheid. Dit blijkt ook uit de inventarisiestudie 'COEV/Anker' van het ministerie van Verkeer en Waterstaat (februari 2006). In de risicoatlas is, nabij het plangebied geen knelpunt geïnventariseerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans geen veiligheidsknelpunten op.

In dit kader is het goed om het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen te noemen. In de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2006) die is toegezonden aan de Tweede Kamer, wordt het basisnet aangekondigd, waarin voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor wordt bepaald welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte erom heen kan worden gebruikt. Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingssassen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. Bestuurders, bedrijfsleven, omwonenden, en hulpverleners en rampenbestrijding weten zo waar ze aan toe zijn. De concept resultaten voor het 'basisnet weg' zijn in maart 2008 gerapporteerd. Voor de geïnventariseerde wegen, blijkt dat zelfs over wegen waar veel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het veiligheidsrisico gering te zijn. Het is dan ook niet te verwachten dat de lokale wegen rondom het plangebied knelpunten opleveren wanneer deze worden beschouwd conform de nieuwe systematiek van het basisnet.

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen of bevaarbaar water. Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Uit de gegevens van de gemeente Wageningen blijkt dat er nabij het plangebied geen bovengrondse hoogspanningsleiding zijn gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden. In of in de directe omgeving van het plangebied blijkt bovendien geen hoge druk aardgasleiding aanwezig te zijn. Het risico naar dit type leidingen hoeft dan ook niet verder te worden onderzocht.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de eisen van de externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid legt dus geen beperkingen op voor realisatie van het plan.

3.3 Water

3.3.1 Waterbeheersplan 2004-2007 Waterschap Vallei & Eem

Het Waterschap Vallei & Eem richt zich op het verder ontwikkelen van duurzame (veerkrachtige, meer natuurlijke) watersystemen. Een belangrijk uitgangspunt voor duurzaam waterbeheer is dat problemen niet worden afgewenteld op andere gebieden of op toekomstige generaties. Dit geldt zowel voor de verwerking van regenwater als voor de aanpak van vervuiling. Voor de verwerking van het regenwater geldt de trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' en voor de aanpak van vervuiling 'schoonhouden, scheiden en schoonmaken'. Voornoemde uitgangspunten zijn vastgelegd in het Waterbeheersplan 2004-2007, waarvan de planperiode is verlengd tot en met 2009.

Aan het plangebied is de functie 'stedelijk gebied' toegekend. De functie 'stedelijk gebied' wordt toegekend aan alle bestaande en toekomstige stedelijke gebieden, voor zover deze bestuurlijk en planologisch zijn vastgesteld (peildatum 2003). Verschillende stedelijke gebieden dragen door diepe ontwatering en snelle afvoer van regenwater bij aan de verdroging van natuur en vergroting van de wateroverlast in de benedenstroomse gebieden. Er dienen aanpassingen in het watersysteem plaats te vinden die zijn gericht op het vasthouden van water en het verhogen van de drainagebasis. Dit kan onder meer door het afkoppelen en infiltreren van regenwater, het optimaliseren van drainagesystemen en het verbeteren van het peilbeheer. Doelen in een gebied met een stedelijke functie zijn:

- het voorkomen van wateroverlast en watertekort;
- het zo goed mogelijk vasthouden van water;
- het verbeteren van de belevingswaarde en recreatieve waarde van het water;
- het behouden en ontwikkelen van waardevolle water- en oevervegetaties door het aanpassen van het onderhoud en het verbeteren van de waterkwaliteit. Dit laatste bereiken we door het verminderen van lozingen en door het zo goed mogelijk vasthouden van water in gebieden met een goede waterkwaliteit.

3.3.2 Waterbeheersplan 2010-2015 Waterschap Vallei & Eem

De planperiode van het Waterbeheersplan 2004-2007 is verlengd tot en met 2009. Het bestuur van Waterschap Vallei & Eem heeft als opvolgend beleid een nieuw ontwerp-Waterbeheersplan (WBP) voor de periode 2010-2015 vastgesteld. Eind 2009 treedt het nieuwe Waterbeheersplan naar verwachting in werking.

Dit ontwerp-plan behandelt de taken van het waterschap op het gebied van de zorg voor voldoende en schoon water en de zuivering van afvalwater. In de komende periode wordt voortgebouwd op de in de vorige planperiode behaalde resultaten en ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. In het waterbeheersplan staat wat het waterschap doet om te zorgen voor veilige dijken, optimale waterpeilen en schoon water in sloten, beken, kanalen en plassen. Centraal staan de waterschapstaken: waterbeheer, waterkering en waterketen.

3.3.3 Waterplan Gemeente Wageningen

Wageningen en water zijn sterk met elkaar verbonden, vanwege onder andere de ligging aan de Rijn en de aanwezigheid van een stadsgracht. Wageningen wil verantwoord met water omgaan. Dit betekent ruimte bieden voor waterberging en zorgen voor schoon en beleefbaar water in de stad. De gemeente heeft in samenwerking met het waterschap een waterplan opgesteld om met een integrale benadering tot duurzame oplossingen te komen. Het waterplan is op 19 december 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Wageningen.

In dit waterplan komen het watersysteem, het onderliggende natuurlijke landschap en de waterketen aan bod, er wordt een visie gegeven op een duurzaam watersysteem in Wageningen. Daarnaast wordt besproken op welke manier de waterhuishouding op orde wordt gebracht en er wordt gekeken naar de te treffen maatregelen. Een belangrijk aspect is het herstellen van de waterlus, waardoor de Rooseveltwetering een belangrijke schakel wordt van het toekomstige stedelijke watersysteem.

Het plangebied heeft in het Waterplan de typering 'plezierig en bereikbaar' gekregen. Het water heeft een educatieve rol door mogelijkheden voor spelen aan het water en een esthetische functie in relatie met cultuurhistorie en architectuur. Er is een gevarieerde stedelijke natuurontwikkeling, ook in de vele natuurlijke oevers. Buffering van water vindt plaats in de waterlopen en retentiebekkens. Periodieke verbetering van de waterbodems blijft nodig.

3.3.4 Situatie plangebied

Het plan voorziet een interne verbouwing en heeft daardoor geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie. Het aspect water vormt hierdoor geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan. Bovendien is de bestaande watergang aan de noordzijde van het perceel voorzien van een waterbestemming. Hiermee is de instandhouding van de watergang, en daarmee haar waterbergende functie, gewaarborgd.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden / beschermde soorten. In dit kader is een nader onderzoek naar soortengroepen uitgevoerd door VOFF⁷.

Gebiedsbescherming

Volgens het streekplan Gelderland 2005 is de EHS gelegen op een afstand van ruim 900 meter van het plangebied. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen gebieden die beschermd zijn op basis van de natuurbeschermingswet. Door de kleinschaligheid van de voorgenomen ingreep vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS-natuur geen beperking voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat er in de buitengevels van het Marijkehuis geen beschermde soorten zijn aangetroffen. Wel wordt in de directe omgeving van het pand gefoeraard door vleermuizen. Gezien de huidige inrichting van de buitenruimte is een ecologisch of op natuurwaarden gericht beheer daarvan wenselijk, maar niet verplicht.

Het eventueel rooien en schade aan bestaande beplantingen dient tot een minimum te worden beperkt en moet buiten het broedseizoen plaatsvinden. Ook zal de buitenverlichting van het pand tot een minimum moeten worden beperkt en zo worden uitgevoerd, dat geen overlast aan foeragerende vleermuizen ontstaat. Te denken valt aan innovatie groene verlichting of zeer beperkte gevelverlichting.

Het onderzoek naar soortengroepen is bijgevoegd als bijlage bij dit plan.

⁷ Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (september 2005), Kortenoord, rapportnummer: 2005.10

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan. Geadviseerd wordt voornoemde aanbevelingen in acht te nemen.

3.5 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Het plangebied bevindt zich volgens het vigerende bestemmingsplan niet in een gebied met archeologische (verwachtings)waarden.

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige danwel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig in ruimtelijke planvorming te betrekken.

Archeologische (verwachtings)waarden

Op de landelijke Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) is het plangebied Marijkeweg 22 aangeduid als terrein met een lage trefkans op archeologische resten. In het plangebied bevinden zich geen bekende archeologische vindplaatsen of terreinen met een archeologische status (AMK-terreinen). De IKAW is gespecificeerd en geactualiseerd op de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart⁸. Het plangebied is op deze kaart aangeduid als terrein met een hoge archeologische verwachting.

Onderhavig plan voorziet enkel in een interne verbouwing, waardoor geen sprake kan zijn van aantasting van eventuele archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

3.6 Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Wageningen heeft in april 2008 haar beleid met betrekking tot parkeernormen in Wageningen vastgesteld. Op basis van dit parkeerbeleid is bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn ten behoeve van onderhavig plan. Voor voorliggend plan is een worst case scenario berekend.

⁸ Berghe, K.J. van den, 2008: Gemeente Wageningen: een archeologische waarden- en verwachtingskaart met AMZ-adviezen, RAAP-rapport 1535, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie maart 2008).

Volgens het parkeerbeleid is het plangebied gelegen in gebied C (rest bebouwde kom). Voor dit gebied geldt voor een bedrijfsverzamelgebouw een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per 100 m². Bij een oppervlakte van 2.700 m² BVO dienen 41 parkeerplaatsen aanwezig te zijn in plangebied. Met behulp van geringe aanpassingen aan de buitenruimte kunnen in het plangebied circa 56 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Verkeer

De wijziging van een gebied dat ten dienst staat van wetenschappelijk onderzoek naar een bedrijfsverzamelgebouw heeft naar verwachting geen negatieve invloed op de verkeeraantrekkende werking. Een eventuele beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan in voldoende mate worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Marijkeweg en Kortenoord Allee.

Het aspect verkeer en parkeren vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten in verband met realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer, evenals de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele planschade. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

En een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beper-

kingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffingsregels en nadere eisen in het bestemmingsplan).
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008.

Het doel van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw in het plangebied mogelijk te maken. Verwezen wordt korthedshalve naar hoofdstuk 2 van deze toelichting voor een beschrijving van het plan. Dit bestemmingsplan kent de bestemming "Gemengd".

4.2.2 De bestemmingen

Bestemming "Gemengd"

De gronden die zijn aangewezen als "Gemengd" zijn bestemd voor lichte bedrijvigheid in categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, waaronder begrepen productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen). Deze Staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen als bijlage bij de regels. Naast lichte bedrijvigheid zijn de gronden eveneens bestemd voor kantoren. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ondergeschikt tuinen, erven en terreinen, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen toegestaan. Gebouwen en bouwwerken zijn, onder voorwaarden, toegestaan.

Het bouwen van gebouwen is alleen toegestaan binnen een bouwvlak, waarbij de maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen. De bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel mag maximaal 1 meter bedragen. Voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Bestemming "Water"

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding is bestemd tot "Water".

4.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 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.

Gezien het kleinschalige karakter van onderhavige planontwikkeling is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Om belanghebbenden toch in een vroegtijdig stadium over de voorgenomen ontwikkelingen te informeren, is een inloopavond georganiseerd.

5.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerpbestemmingsplan "Marijkeweg 22" toegezonden aan Waterschap Vallei en Eem en de VROM Inspectie.

De resultaten van dit overleg worden te zijner tijd in deze paragraaf of in een separate bijlage opgenomen.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na publicatie in onder andere het huis-aan-huisblad gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. In de publicatie wordt aangegeven op welke wijze dat kan worden gedaan. In deze paragraaf of in een separate bijlage wordt te zijner tijd een verslag van de ontvangen zienswijzen en de reactie daarop opgenomen.