



Raadsbesluit

Agendanummer: 6
Afdeling: GZ
Registratienummer: 14.0218759

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan 3e kwadrant Business Strip

De raad van de gemeente Wageningen;

gelezen:

- het voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de raad van 16 september 2014;

gelet op:

- Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip' d.d. 8 september 2014 de ingekomen zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0289.0036kwadrant3-VSG1 met de daarbij behorende toelichting en met gebruikmaking van de ondergrond zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0289.0036kwadrant3-VSG1.dgn langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip' vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 oktober 2014

de voorzitter,

de griffier,



Raadsvoorstel

Wageningen, 16 oktober 2014

Raadsvergadering : 27 oktober 2014
Agendnummer : 6
Afdeling : Ruimte
Registratienummer : 14.0218745
Portefeuillehouder : H.J. ter Maat

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan 3e kwadrant Business Strip

Beslispunten



1. Conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip' d.d. 8 september 2014 de ingekomen zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0289.0036kwadrant3-VSG1 met de daarbij behorende toelichting en met gebruikmaking van de ondergrond zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0289.0036kwadrant3-VSG1.dgn langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip' vast te stellen.

1. Samenvatting

Het bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip' maakt het realiseren van kennisintensieve bedrijven en onderzoeks- en onderwijsgebouwen mogelijk. Wij hebben de procedure voor het bestemmingsplan gestart met het ter inzage leggen van het plan voor een ieder gedurende 6 weken (24 juli t/m 3 september 2014). Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 3^e kwadrant Business Strip' d.d. 8 september 2014 zijn de zienswijzen gemotiveerd beantwoord. De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De persoonsgegevens in de zienswijzennota zijn geanonimiseerd op grond van de Wet Bescherming Persoonsgegevens.

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

2. Aanleiding

Sinds 2013 zijn specifieke programma-activiteiten van Wageningen UR – gericht op innovatie – zoals facility sharing (CAT- AgroFood), starters (StartLife), ontmoeting en debat (Impulse) verder uitgebouwd. De op het 3^e kwadrant van de Business Strip te realiseren incubator en technohal zijn onderdeel van 'Accelerator', een programma om startende ondernemers te stimuleren. Dit programma dient om aantrekkelijke vestigingsvoorwaarden te creëren voor

kennisinstellingen en bedrijfsleven. Kleine R&D bedrijven en R&D dependances van grote voedselbedrijven dienen hier een plaats te vinden dichtbij de kennisdragers.

Omdat het realiseren van een incubator en technohal niet passen binnen het geldende bestemmingsplan 'Wageningen Campus' hebben wij op 23 maart 2014 de kaders voor het project '3^e kwadrant Business Strip' vastgesteld. Deze kaders vormen de onderlegger van het ontwerpbestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip'. U bent over de inhoud van deze kaders in de raadsinformatie brief 'Kaders 3^e kwadrant Business Strip (verzonden op 8 april 2014) geïnformeerd.

3. Doelstelling en gewenst resultaat

Met het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat het planologische kader waarbinnen de kennisintensieve bedrijven en onderzoeks- en onderwijsgebouwen gerealiseerd kan worden.

4. Mogelijke oplossingen

Er zijn twee oplossingen: wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip'.

5. Voorkeursoplossing en argumentatie

Het bestemmingsplan is de uitwerking binnen de randvoorwaarden, zoals vastgesteld in de kadernota. De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het advies is om het bestemmingsplan vast te stellen.

6. Draagvlak en advies

Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip' toegezonden aan de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe. De provincie en het waterschap hebben geen opmerkingen. Het vooroverleg heeft dan ook niet geleid tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Overleg Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden

In het kader van vooroverleg is eveneens advies ingewonnen bij de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland- Midden. De veiligheidsregio heeft geen opmerkingen.

Inloopbijeenkomst

Op 19 augustus 2014 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst zijn omwonenden en andere belanghebbende in de gelegenheid gesteld het ontwerp bestemmingsplan te bekijken en vragen te stellen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode 24 juli t/m 3 september 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 3^e kwadrant Business Strip' d.d. 8 september 2014 zijn de zienswijzen samengevat en gemotiveerd beantwoord. De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Klimaattoets

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

Minimacheck

De minimacheck is niet van toepassing.

7. Financiën

Tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan moet op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan worden vastgesteld indien het verhaal van kosten niet anderszins is verzekerd. In dit geval zijn in een anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd met betrekking tot het verhaal van gemeentelijke kosten. Daarbij behoeven er geen locatie eisen te

worden gesteld en is de fasering in de anterieure overeenkomst opgenomen. Dit betekent dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

8. Uitvoering/Communicatie

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

9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

Inhoudelijke bijlage:

1. Bijlage 1: bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip'
2. Bijlage 2: Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 3^e kwadrant Business Strip d.d. 8 september 2014

Voorafgaande relevante besluitvorming:

- A. Bijlage A: Kaders project '3^e kwadrant Business Strip'
- B. Bijlage B: raadsinformatie brief 'Kaders 3^e kwadrant Business Strip'

10. Rol van de raad

Kaderstellend en besluitvormend.

11. Fatale behandeltermijn

Niet van toepassing.

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Tegen het besluit van de raad tot het vaststellen van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht. De mogelijkheid voor beroep staat ook open voor belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

M.J.F. Verstappen

de burgemeester,

G.J.M. van Rumund

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip'

8 september 2014
Gemeente Wageningen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Procedure bestemmingsplan '3 ^e kwadrant Business Strip'	3
2	Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan	4
2.1	Agro Business Park 10	4
2.2	Agro Business Park 10 en 82	9
2.3	Agro Business Park 56	11
2.4	Regionale projectontwikkelaar	11

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip' maakt de realisatie van kennisintensieve bedrijven en onderzoek- en onderwijsgebouwen mogelijk. Het bestemmingsplan heeft met ingang van 24 juli 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen.

Om een ieder over het ontwerpbestemmingsplan te informeren is tijdens de terinzagelegging op 19 augustus 2014 een inloopavond gehouden. Tijdens deze bijeenkomst konden omwonenden en andere belanghebbenden zich laten informeren over het ontwerpbestemmingsplan.

Voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit van de voorbereiding ten behoeve van het opstellen van het vast te stellen bestemmingsplan. De nota bestaat uit twee hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 een overzicht van de ingekomen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Per zienswijze wordt aangegeven of deze gegrond, gedeeltelijk gegrond of ongegrond is.

1.2 Procedure bestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip'

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

2 Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip' zijn vier zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en van een motivatie voorzien. De zienswijzen zijn ontvankelijk. In deze paragraaf wordt elke afzonderlijke zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. Per zienswijze is in de conclusie aangegeven of er al dan niet wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan zijn aangebracht.

2.1 Argro Business Park 10

Samenvatting

1. Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen invulling aan de maatschappelijke en economische noodzaak om tot bestemmingsplanwijziging over te gaan. Het voorgenomen plan is alleen met behulp van subsidie rendabel te maken en wordt volgens het college van B&W van de gemeente Wageningen helemaal niet gerealiseerd wanneer geen subsidie wordt toegekend (Raadsinformatiebrief van januari 2014). Doordat er geen onafhankelijke toetsing van de haalbaarheid van de voorgenomen plannen is uitgevoerd kan de raad op basis van de huidige informatie geen besluit nemen. Een dergelijk verkennend onderzoek dient uitdrukkelijk ook de wensen, behoeften en belangen van alle betrokken actoren in de FoodValley in haar analyse mee te nemen.
2. Het Agro Business en science Park (ABP) richt zich op dezelfde markt voor kleine (startende) R&D bedrijven en R&D-dependances van grote voedselbedrijven. Er is hier (en op andere plaatsen binnen Wageningen en Ede) nog voldoende plancapaciteit voor beschikbaar. Er is geen behoefte aan meer oppervlak en dus geen noodzaak voor de bestemmingswijziging.
3. De groeiende leegstand in de markt voor commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsruimten) is ook in Wageningen zichtbaar. Op het ABP is momenteel sprake van partiële leegstand en de economische aantrekkelijkheid van het park zal in negatieve zin worden beïnvloed door de realisatie van een incubator, technologiehal en bedrijfsverzamelgebouw op de zogenaamde Business Strip. Voor Wageningen als 'City of the Life Sciences' een mooie gelegenheid om te laten zien dat duurzaam bouwen een duurzaam gebruik van bestaande mogelijkheden betekent. Leegstand is ongewenst.
4. Op het ABP is ook de private incubator van de TDI groep gevestigd, waarvan alle bovengenoemde bedrijven deel uitmaken, welke sinds 2000 al ruim twintig nieuwe bedrijven heeft voortgebracht. Hieronder meerdere succesvolle ondernemingen zoals Ojah BV, winnaar van de MKB Innovatieprijs 2012. Deze incubator overweegt in samenwerking met enkele andere investeerders nieuwbouw te realiseren op het ABP, maar moet daar wellicht van afzien doordat het rendement op deze investering teniet kan worden gedaan door de voorgenomen gesubsidieerde investeringen op het campusterrein.
5. De bij het ontwerp bestemmingsplan behorende 2e anterieure overeenkomst maakt melding van het feit dat het de Dienst Landbouwkundig Onderzoek is die de door de gemeente te maken kosten ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het project zal dragen. Meer informatie over deze overeenkomst wordt niet gegeven. Hierdoor kan niet worden geverifieerd of, en zo ja, bovenplanse kosten zijn voorzien, en zo ja, welke dat dan zijn.
6. Onderaan pagina 15 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat de versterking van Wageningen Campus bijdraagt aan uitbreiden van de Topsector Food en dat daardoor deze ontwerpplannen passen binnen de provinciale Omgevingsvisie en daarmee

het beleid van de provincie ondersteunen. Het tegenovergestelde kan het resultaat zijn; de nieuwbouw kan juist leiden tot een verslechtering van de vitaliteit van de regionale Food Valley activiteiten doordat er te veel eieren in één mandje komen te liggen.

7. De bereikbaarheid van Wageningen voor het zakelijke verkeer is thans verre van optimaal. Zeker in de spitsuren is er veel fileverkeer van en naar Wageningen Campus. Met de beoogde nieuwe activiteiten op de Campus wordt deze verkeersoverlast nog veel groter. De gemeente geeft niet aan welke flankerende maatregelen zij wil treffen om het te verwachten additionele verkeersaanbod te kanaliseren op een wijze die de ondernemers in de stad en de bedrijfsterreinen niet verder benadeeld.

Beoordeling

1. In het thans nog geldende bestemmingsplan 'Wageningen Campus' is circa de helft van de gronden van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip' reeds bestemd voor onderwijs- en onderzoeksdoeleinden en kennisintensieve bedrijvigheid. Daarnaast zijn de gronden van het ten westen van het ontwerpbestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip' gelegen ontwerpbestemmingsplan 'Campus Plaza' in het thans geldende bestemmingsplan 'Wageningen Campus' eveneens voor circa de helft bestemd voor onderwijs- en onderzoeksdoeleinden en kennisintensieve bedrijvigheid. Deze bestemming wordt nu door het ontwerpbestemmingsplan 'Campus Plaza' gewijzigd in studentenhuysvesting. Dit betekent dat het verdwijnen van de huidige bestemming (onderwijs- en onderzoeksdoeleinden en kennisintensieve bedrijvigheid) van het ontwerpbestemmingsplan 'Campus Plaza' wegvalt tegen het toevoegen van deze bestemming aan het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip'. Per saldo wordt er dus nagenoeg niet meer ruimte geboden voor kennisintensieve bedrijven en onderwijs- en onderzoeksgebouwen op Wageningen Campus dan nu reeds het geval is.

De Wageningen Campus ('Business Strip' voorheen Zuidelijke Bouwstrook) maakt planologisch gezien deel uit van de regionale planvorming en past als zodanig binnen het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. In het jaarlijks vast te leggen Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) worden door de regio FoodValley gemeenten afspraken gemaakt over de diverse in de gemeenten te ontwikkelen bedrijventerreinen. Dat wil zeggen: het is de bedoeling dat er jaarlijks afstemming plaatsvindt over de hoeveelheid (aantal ha nieuw te ontwikkelen en te revitaliseren) en aard (voor welke doelgroep) van de bedrijventerreinen. In de RPB Monitor (Regionaal Programma Bedrijventerreinen Regio FoodValley 2013) wordt de Wageningen UR omschreven als een belangrijke 'magneet' in het aantrekken van hoogwaardige kennisintensieve bedrijven en instellingen, voor onderzoek (R&D) en onderwijs. Deze gedachte past ook in de FoodValley Ambitie en de Strategische Agenda Regio FoodValley, waarin de ambitie wordt uitgesproken om de regio FoodValley te laten uitgroeien tot een internationale topregio op het gebied van voeding, voedselproductie en biobased economy. Ook in de (inter)nationale promotie en acquisitie van de regio wordt hier rekening mee gehouden. De Wageningen Campus is binnen de regio FoodValley de locatie voor hoogwaardige kennisintensieve bedrijven. In de meest recente versie wordt in totaal circa 6 ha. gereserveerd voor kennisintensieve bedrijven en instellingen op de Wageningen Campus. De ontwikkeling van het 3^e kwadrant is dus reeds voorzien.

Op de gronden van het ontwerpbestemmingsplan '3^e kwadrant Business Strip' worden in de 1^e fase een incubator en een technohal ontwikkeld. In de ideeënvorming rond de ontwikkeling van een incubator voor de Wageningen Campus is het afgelopen jaar ook overleg gevoerd met zowel partijen die andere incubatorfaciliteiten aanbieden als met partijen die vergelijkbare ideeën hebben, zoals de indiener van de zienswijze. Tijdens deze contacten was de complementariteit met reeds bestaande faciliteiten erg belangrijk. Deze complementariteit van

bestaande en nieuwe kennisinfrastructuur kan elkaar aanvullen/versterken als het gaat om het faciliteren en aantrekken van kennisbedrijven.

Het bestemmingsplan voorziet in de behoefte voor de komende 10 jaar. De subsidie is alleen voor de ontwikkeling van de 1^e fase van het ontwerpbestemmingsplan (de incubator), zodat deze fase op korte termijn gerealiseerd kan worden in plaats van in de komende 10 jaar.

Zoals uit het vorenstaande blijkt is de haalbaarheid, waaronder de maatschappelijke en economische relevantie, van het bestemmingsplan getoetst en zijn de bestaande faciliteiten en leegstand, behoefte en belangen van betrokken actoren in de FoodValley bij de belangenafweging betrokken.

2. De aangegeven doelgroepen (kleine, startende R&D bedrijven en R&D dependances) voor het ABP zijn niet geheel dezelfde als die de Wageningen UR voor ogen heeft, met dien verstande dat de doelgroepen voor de Wageningen Campus (kennisintensieve bedrijven en instellingen) behoefte hebben aan directe interactie met de onderzoeks-, ontwikkelings- en onderwijsactiviteiten en de daar aanwezige voorzieningen.

Voorts moet de ruimte die voor kennisgerelateerde bedrijven en instellingen in Wageningen (op ABP en Wageningen Campus, inclusief De Born Oost) wordt gereserveerd, voorzien in een regionale behoefte. Voor de verdere weerlegging van deze zienswijze wordt verwezen naar de weerlegging onder punt 1.

3. Voor de weerlegging van deze zienswijze wordt verwezen naar de weerlegging onder punt 1, waaruit blijkt dat de bestaande faciliteiten en leegstand is meegewogen bij de belangenafweging.

In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat de plannen van de Wageningen Campus passen zowel in het gemeentelijk beleid (Wageningen als 'City of Life Sciences') als de ambities van de Wageningen UR en die van de regio FoodValley. Deze regionale ambities hebben hun weerslag in de soort investeringen (pilot plant, incubator en de aanschaf van apparatuur) die op de Wageningen Campus zullen worden gerealiseerd. De provincie is bereid deze investeringen in hoogwaardige apparatuur te co-financieren om bedrijven (nationaal en internationaal) aan zich (d.w.z. Wageningen en regio FoodValley) te binden. Deze kapitaals-investeringen (apparatuur en labs) zijn bedoeld voor startende bedrijven (start-ups van de Wageningen UR) maar tevens om bedrijven en kennisinstellingen van elders naar Wageningen te trekken. Dit zijn in principe investeringen die anders nooit rendabel zouden hebben plaatsgevonden.

Tevens passen de investeringen op de Business Strip in de Campusgedachte van de Wageningen UR. Dit campusconcept gaat er van uit dat er pas echte innovatie (kennis) overdracht plaatsvindt tussen kennisdrager (Wageningen UR en/of een van de op de campus aanwezige bedrijven of instellingen) en de kennisvrager bij een fysiek ruimtelijke nabijheid. Interactie (kennisoverdracht) vereist ruimtelijke nabijheid. De faciliteiten op Wageningen Campus zijn voor de bedrijven direct toegankelijk. De campusgedachte van de Wageningen UR bestaat dan ook daaruit dat aanbieders en vragers van kennis (letterlijk) bij elkaar moeten worden gebracht.

4. De gemeente Wageningen, de provincie Gelderland en de regio FoodValley ondersteunen de ambitie van de Wageningen UR in haar verdere streven om van de Wageningen Campus een internationaal aantrekkelijke campus te maken en daarmee de regio internationaal op de kaart te zetten. Om kennis voor zoveel mogelijk partijen bereikbaar te maken is nagedacht over een gezamenlijke benutting van hoogwaardige infrastructuur/ technologie zodat meerdere partijen (starters, MKB, ziekenhuis) van deze faciliteiten gebruik kunnen maken. De geplande

investeringen op de Wageningen Campus ten behoeve van starters en Wageningen UR gerelateerde bedrijven willen geen concurrentie zijn voor de huidige incubators (onder meer op ABP) in Wageningen, maar zijn juist complementair aan de huidige incubators in Wageningen. In de ideeënvorming rond de ontwikkeling van een pilot plant en incubator voor de Wageningen Campus is het afgelopen jaar ook overleg gevoerd met zowel partijen die andere incubatorfaciliteiten aanbieden als met partijen die vergelijkbare ideeën hebben, zoals de indiener van de zienswijze. Tijdens deze contacten was de complementariteit met reeds bestaande faciliteiten erg belangrijk. De ontwikkeling van de incubator op Wageningen Campus hoeft dan ook geen reden te zijn om af te zien van nieuwbouw op het ABP.

5. Op grond van het bepaalde in artikel 10 lid 2 sub b en sub g van de Wet openbaarheid van bestuur is de gesloten tweede anterieure overeenkomst 'derde kwadrant business strip' niet openbaar. Om deze reden wordt niet meer informatie uit deze overeenkomst gegeven dan de informatie genoemd in de zogenaamde zakelijke beschrijving van deze overeenkomst ex artikel 6.2.12 van het Besluit ruimtelijke ordening.
De informatie die wel kan worden geven is de informatie dat er in iedere anterieure overeenkomst die ter ondertekening wordt aangeboden aan exploitanten van ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij sprake is van de bouw van woningen dan wel niet woningbouw bestemmingen op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de gemeentelijke nota bovenwijkse voorzieningen een bedrag ten behoeve van de reservering van de gemeentelijke kosten van bovenwijkse voorzieningen wordt opgenomen. Een uitzondering wordt gemaakt voor bestaande woningen, die vervangen of grondig gerenoveerd worden. Deze reservering is bedoeld om de aanleg van infrastructurele werken met een betekenis die uitstijgt boven een gemiddeld plan of grondexploitatie mogelijk te maken. Het gaat hierbij om voorzieningen waarvan de kosten normaliter ook ten laste van de grondexploitatie zouden worden gebracht. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld fietsverbindingen tussen meerdere plannen, bovenwijkse groenvoorzieningen of randwegen. Eerdergenoemd bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd en is voor het jaar 2014 een bedrag van € 2.875,-- per woning dan wel per woningequivalent. Onder woningequivalent wordt verstaan: 250 m² b.v.o. te realiseren opstellen. In dit geval is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat het gaat om 69,2 woningequivalenten. Het concrete bedrag wordt in de overeenkomst niet genoemd.
6. Het Rijksbeleid Topsectoren en het (provinciale) Prioritaire Programma Topsectoren onderscheiden AgroFood als een van de topsectoren die kunnen bijdragen aan de Nederlandse c.q. Gelderse concurrentiepositie. De voorziene ontwikkelingen op de Wageningen Campus passen in het beeld van Wageningen als het Kennishart van de regio FoodValley. Dit beeld past ook in de Omgevingsvisie. Voor de verdere weerlegging van deze zienswijze wordt verwezen naar punt 4.
7. *Relevantie voor het bestemmingsplan:* in het bestemmingsplan wordt getoetst of een ontwikkeling leidt tot onaanvaardbare externe effecten op het gebied van verkeer. Denk daarbij aan parkeerdruk, verkeersveiligheid en het effect van extra verkeer op de doorstroming van wegen. Daarbij wordt gekeken naar de huidige en de te verwachten toekomstige situatie. De te hanteren criteria om te kijken of de ontwikkeling past, zijn verwoord in wet- en regelgeving en (gemeentelijk) beleid.

Optimale bereikbaarheid: uit de zienswijze wordt niet duidelijk wat de indiener verstaat onder 'optimale bereikbaarheid'. Ten aanzien van het bestemmingsplan is relevant om te kijken welke effecten de specifieke ontwikkeling heeft op de doorstroming van het autoverkeer op belangrijke wegen.

De gemeente hanteert bij de beoordeling van de situatie de uitgangspunten van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan (visiedocument vastgesteld in april 2013, uitvoeringsprogramma in oktober 2013). Daarin staat, dat de doorstroming van autoverkeer vooral goed moet zijn als

het gaat om economisch belangrijke activiteiten en als het gaat om bewegingen die redelijkerwijs niet per fiets of openbaar vervoer kunnen worden gemaakt.

Bij de aanpak van bereikbaarheidsproblemen hanteert de gemeente vervolgens de 'ladder van Verdaas'. Deze aanpak gaat ervan uit dat eerst de middelen moeten worden aangewend om de vraag naar automobilititeit te beheersen en de bestaande wegen beter te benutten. Pas als blijkt dat deze middelen onvoldoende zijn, wordt onderzocht of nieuwe infrastructuur nodig is.

Voor het beoordelen van de effecten van het 3^e kwadrant op de doorstroming van verkeer beperkt de gemeente zich op basis van het eigen beleid tot de Mansholtlaan, Nijenoord Allee en in mindere mate Diedenweg. De Mansholtlaan is in provinciaal beheer tot ca. 50 meter ten noorden van de kruising met de Nijenoord Allee. Hoewel de gemeente hierover geen formele zeggenschap heeft, is wel intensieve afstemming met de provincie over eventuele maatregelen op deze wegen.

Ten eerste gaat het over de bepaling van de hoeveelheid autoverkeer dat het 3^e kwadrant trekt in de spitsperiode. Ten tweede gaat het om de uitgangspunten die worden gehanteerd bij het bepalen van de effecten die het autoverkeer van het 3^e kwadrant op de totale doorstroming. Tot slot gaat het om de beoordeling of dit autoverkeer (en eventueel ander autoverkeer op de Mansholtlaan) via de ladder van Verdaas valt te beïnvloeden.

Hoeveelheid autoverkeer 3^e kwadrant: het 3^e kwadrant heeft een totale parkeervraag van 300 voertuigen. Dit is verder uitgewerkt en vertaald in verkeersbewegingen in een notitie van Grontmij, die als onderbouwing geldt voor het bestemmingsplan (bijlage **invullen** van de toelichting). Opgemerkt moet worden, dat niet alle parkeerplaatsen in de normale situatie in gebruik zijn en dat niet al het verkeer van en naar de locatie in de spitsperiodes plaatsvindt.

Uitgangspunten voor bepalen verkeersdruk: de provincie Gelderland is voornemens groot onderhoud te plegen aan de N781 (Mansholtlaan/Dreeslaan). Daarbij is het knelpunt van wachtrijen in de spits ter hoogte van de rotonde Droevendaalsesteeg in beeld. Hiervoor blijken voldoende oplossingen mogelijk en inpasbaar. Op dit moment voeren de gemeente, Wageningen UR en de provincie intensief overleg om deze oplossingen verder uit te werken zodat in de loop van 2015 en 2016 kan worden gestart met werkzaamheden om de capaciteit van de wegen te verhogen.

Bij het uitrekenen van de effectiviteit van deze maatregelen wordt een verkeersmodel gebruikt dat uitgaat van een volledig volgebouwde campus in 2030 (RoyalHaskoningDHV, 2013/2014). Ook is uitgegaan van een continue autonome groei van autoverkeer in de spits. Zelfs in deze 'worst case' benadering blijkt bij meerdere oplossingsrichtingen voldoende doorstroming of zelfs een verbetering ervan mogelijk.

Flankerend beleid: de gemeente stelt in het Gemeentelijk Mobiliteitsplan dat voor een effectieve bereikbaarheidsaanpak ook gekeken moet worden naar het reisgedrag van inwoners, werknemers en werkgevers in het gebied. Zo blijkt uit een onderzoek uit 2011, uitgevoerd door MuConsult in opdracht van De Bereikbare Vallei, dat 78% van de kilometers in de spits, gemaakt door werknemers van bedrijven op het Business&Sciencepark Wageningen, per auto (alleenreizend) zijn. Tegelijkertijd geeft 85% van de werknemers aan dat zij hun werktijden flexibel kunnen indelen. Ook liet dit onderzoek zien dat van de ondervraagde werknemers, die binnen 7,5 km wonen, meer dan de helft met de auto komt (en slechts 30% minimaal 1x per week een dienstreis moet maken waarvoor eventueel een auto nodig is). Eenzelfde onderzoek onder personeel van de Wageningen UR laat hele andere prestaties zien:

5% autogebruik tot 7,5 km en slechts 33% tot 15 km. Het actief benaderen van personeel om het reisgedrag aan te passen is in dat opzicht een maatregel die ook kan leiden tot een vermindering van autoverkeer, waardoor de economisch belangrijke doelgroepen (grotere afstanden en gebonden aan de spits en de auto) meer ruimte kunnen krijgen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en vormt geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

2.2 Agro Business Park 10 en 82

Samenvatting

1. Het ontwerp bestemmingsplan geeft geen enkele onderbouwing van de maatschappelijke en economische noodzaak of uitvoerbaarheid om tot bestemmingsplanwijziging voor de toevoeging van een beoogd programma van 17.300m² over te gaan.
2. Fasering van het beoogd programma ontbreekt.
3. Nadrukkelijk wordt gerept over 'fase 1', welke zou moeten bestaan uit een door Stichting DLO in samenwerking met Kadans te ontwikkelen incubator, technohal en bedrijfsverzamelgebouw. Duidelijkheid over het binnen deze 'fase 1' te ontwikkelen volume/metrage en de economische noodzaak ontbreekt.
4. Het voorgenomen plan is het college slechts haalbaar met subsidie van de provincie Gelderland. Voor het verlenen van subsidie zijn door de provincie voorwaarden en termijnen gesteld, waarbij de subsidie vervalt indien de termijnen niet gehaald worden. Er is de gemeente kennelijk veel aan gelegen om de termijnen te halen mede gezien de ter inzage legging welke gedurende 5 van de 6 weken tijdens de zomervakantieperiode is.
5. Aangezien er geen marktonderzoek, geen inventarisatie van beschikbare of beschikbaar komende bestaande panden/locaties binnen Wageningen, noch onafhankelijke toetsing van de haalbaarheid van de voorgenomen plannen is uitgevoerd kan de raad op basis van de huidige informatie geen besluit kan nemen. Bij een dergelijk onderzoek dienen uitdrukkelijk ook de wensen, behoeften en belangen van alle betrokkenen in Wageningen geborgd te worden.
6. De gemeente Wageningen geeft in de programmabegroting 2014-2017 aan de economische positie van Wageningen te willen versterken door onder meer acquisitie en het faciliteren van kennisintensieve bedrijven. Als eigenaar van en investeerder in twee panden op het Agro Business en Sciencepark (ABP) heeft de indiener van de zienswijze de afgelopen 10 jaar weinig van deze ambitie gemerkt. De acquisitie en huisvesting van bedrijven door de gemeente is niet transparant. De focus van de gemeente ligt met name op het WUR-terrein en ontwikkelingen met/door één ontwikkelaar.
7. Het ABP ligt op slechts enkele kilometers van de WUR Campus en biedt ruimte voor kleine (startende) R&D bedrijven en R&D-dependances van grote voedselbedrijven. Er is op het ABP binnen de contouren van het huidige bestemmingsplan veel capaciteit beschikbaar c.q. te realiseren. Dit geldt ook voor andere locaties binnen Wageningen. Voor Wageningen als 'City of Life Sciences' een mooie gelegenheid om te laten zien dat duurzaam bouwen een duurzaam gebruik van bestaande mogelijkheden betekent. Er is geen behoefte aan de uitbreiding met 17.300 m² voorraad en geen noodzaak voor de onderhavige bestemmingswijziging.
8. De groeiende leegstand in de markt voor commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsruimten) is ook in Wageningen zichtbaar. Op het ABP is momenteel sprake van leegstand en de economische aantrekkelijkheid van het park zal in negatieve zin worden beïnvloed door de realisatie van een incubator, technohal en bedrijfsverzamelgebouw op de zgn. Business Strip. Het gesubsidieerd realiseren van 17.300m² nieuwbouw op de WUR Campus om 'aantrekkelijke vestigingsvoorwaarden te creëren voor bedrijven' leidt tot een ongewenste verstoring van de marktwerking en zal de leegstand op andere locaties vergroten.

Beoordeling

1. Voor de weerlegging van deze zienswijze wordt verwezen naar de weerlegging van zienswijze 2.1 onder punt 1.
2. De fasering van het programma is opgenomen in de 2^e anterieure overeenkomst. In het project worden 4 deelgebieden onderscheiden, die gefaseerd gerealiseerd kunnen worden. De omvang van de vier te realiseren gebieden zijn respectievelijk 7000, 4000, 4000 en 2300 m² bvo. De te verwachte fasering is dat de 1^e fase in december 2015 wordt gerealiseerd, de 2^e en 3^e fase uiterlijk in 2020 en de 4^e fase uiterlijk in 2024.
3. Voor de weerlegging van deze zienswijze wordt verwezen naar de weerlegging onder punt 2 en de weerlegging van zienswijze 2.1 onder punt 1.
4. Voor de weerlegging van de zienswijze over de subsidie wordt verwezen naar de weerlegging van zienswijze 2.1 onder punt 1. Voor het overige wordt de zienswijze voor kennisgeving aangenomen. Wettelijk is er geen belemmering om een ontwerpbestemmingsplan gedurende de zomerperiode ter inzage te leggen.
5. Voor de weerlegging van deze zienswijze wordt verwezen naar de weerlegging van zienswijze 2.1 onder de punten 1 en 3.
6. De gemeente Wageningen acquireert niet, maar dit vindt in regio FoodValley verband plaats in samenwerking met de andere partnergemeenten en Ontwikkelingsmaatschappij OostNV. Binnen deze acquisitie-inspanningen worden bedrijven in de gehele keten (R&D, productie, logistiek, kantoorgebonden activiteiten) aangetrokken. Door de verschillende profielen van de partnergemeenten en hun bedrijventerreinen zijn hier tussen gemeente afspraken over gemaakt. Door de in Wageningen aanwezige kennispropositie zijn de kennisbedrijven en instellingen de belangrijkste doelgroep. Het Business & Sciencepark Wageningen en de Wageningen Campus zijn hier de belangrijkste 'landingsplaatsen'. De Wageningen Campus (inclusief Born Oost) is bedoeld als vestigingsplaats voor nieuwe bedrijven die een directe kennisrelatie hebben met de Wageningen UR. Kennisbedrijven vinden ruimtelijke nabijheid belangrijk. De op de Campus te realiseren bedrijfsruimten (pilotplant, incubator) dienen ruimte te bieden aan deze categorie bedrijven.
7. De Wageningen Campus ('Business Strip' voorheen Zuidelijke Bouwstrook) maakt planologisch gezien deel uit van de regionale planvorming en passen als zodanig binnen het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. In het jaarlijks vast te leggen Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) worden door de regio FoodValley gemeenten afspraken gemaakt over de diverse in de gemeenten te ontwikkelen bedrijventerreinen. Dat wil zeggen: het is de bedoeling dat er jaarlijks afstemming plaatsvindt over de hoeveelheid (aantal ha nieuw te ontwikkelen en te revitaliseren) en aard (voor welke doelgroep) van de bedrijventerreinen. In de RPB Monitor (Regionaal Programma Bedrijventerreinen Regio FoodValley 2013) wordt de Wageningen UR omschreven als een belangrijke 'magneet' in het aantrekken van hoogwaardige kennisintensieve bedrijven en instellingen, voor onderzoek (R&D) en onderwijs. Deze gedachte past ook in de FoodValley Ambitie en de Strategische Agenda Regio FoodValley, waarin de ambitie wordt uitgesproken om de regio FoodValley te laten uitgroeien tot een internationale topregio op het gebied van duurzame voeding. Ook in de (inter)nationale promotie en acquisitie van de regio wordt hier rekening mee gehouden. De Wageningen Campus is binnen de regio FoodValley de locatie voor hoogwaardige kennisintensieve bedrijven. In de meest recente versie wordt in totaal ca 6 ha. gereserveerd voor kennisintensieve bedrijven en instellingen op de Wageningen Campus. Voor de verdere weerlegging wordt verwezen naar de weerlegging van zienswijze 2.1 onder punt 1.
8. Voor de weerlegging van deze zienswijze wordt verwezen naar zienswijze 2.1 onder de punten 3 en 4.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en vormt geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

2.3 Agro Business Park 56

Samenvatting

Het 3e kwadrant Business Strip dient niet te worden ontwikkeld. Er zijn plannen, van onder andere de gemeente Wageningen, om een incubator, bedrijfsverzamelgebouw en technologiehal te bouwen op het campusterrein. In het ontwerpbestemmingsplan worden de ambities van partijen met dit deel van de campus nader toegelicht. De faciliteiten zullen zich vooral richten op startende, en kennisintensieve technologische bedrijven en e.e.a. wordt mogelijk gemaakt door een subsidie van de provincie Gelderland. Het is zeer wel mogelijk dat deze ontwikkeling op de campus een toekomstig negatief effect zal hebben op zowel het Agro Business en Science Park als op de eigen onderneming van de indiener in het bijzonder, en de bouw van onder andere een nieuw bedrijfsverzamelgebouw zal de indiener van de zienswijze huurders zal gaan kosten.

Beoordeling

Voor de weerlegging van deze zienswijze wordt verwezen naar de weerlegging van zienswijze 2.1 onder de punten 3 en 4.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en vormt geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

2.4 Regionale projectontwikkelaar

Samenvatting

De indiener van de zienswijze is een projectontwikkelaar in de regio waaronder ook de gemeente Wageningen valt. De stichting DLO heeft samen met Kadans het initiatief genomen voor realisatie van een incubator, technohal en bedrijfsverzamelgebouw op de Business Strip op de Campus, op het 3e kwadrant. Kleine R&D bedrijven en R&D dependances van grote voedselbedrijven dienen hier een plaats te vinden dichtbij de kennisdragers. Wageningen heeft naast het bovenstaande initiatief al een aantal bedrijventerreinen, ieder met een eigen karakter. Zo is het Wageningen Business en Science Park specifiek bedoeld voor bedrijven in de life sciences, food en health. Het Science Park richt zich met name op R&D vestigingen en start-ups van kennisintensieve bedrijven en ligt op korte afstand van de Campus. Op het Science Park is onder andere het BioPartner Center gelegen dat bedrijfshuisvesting biedt aan start-ups. Het Center biedt toegang tot het volledige pakket aan service en ondersteuning, inclusief coaching en financiering, die een startende ondernemer nodig heeft. Het BioPartner Center is gerealiseerd met subsidie en is nu eigendom van Kadans nadat PPM Oost en Wageningen UR in 2010 hun belang aan Kadans verkochten. Ook nu weer wil Kadans met behulp van subsidie bedrijfshuisvesting realiseren. Ditmaal op het 3^e kwadrant van de Business Strip. Het college van B&W stelt zelf al dat het initiatief zonder subsidie niet financieel haalbaar is. De provincie Gelderland is echter bereid om de onrendabele top van dit initiatief te subsidiëren. De vraag is echter welk effect dit initiatief zal hebben ten aanzien van de leegstand op en de aantrekkelijkheid van de reeds bestaande bedrijventerreinen in Wageningen en omgeving. Uit de "Prospectus Kadans Biopartner N.V. Derde Emissie" van 2014 valt op te maken dat het BioPartner Center momenteel met een leegstand van bijna 50% kampt. Daarnaast stelt de ondernemersvereniging Business- en Sciencepark Wageningen in haar meest recente verslag ook dat er sprake is van leegstand en een 30-tal ondernemers er dus prima bij kunnen. Leegstand is in Wageningen en de regio zichtbaar aanwezig, ook in het segment waarop het initiatief van stichting DLO en Kadans zich richt. De vraag wordt gesteld waarom dan een bestemmingsplan wordt vastgesteld dat er enkel op gericht lijkt nog meer onrendabele huisvesting mogelijk te maken.

Beoordeling

Voor de weerlegging van deze zienswijze wordt verwezen de weerlegging van zienswijze 2.1 onder de punten 1, 3 en 4.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en vormt geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.