

Bestemmingsplan

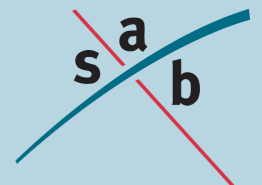
Kortenoord, herziening bestemming Bedrijventerrein

Gemeente Wageningen

Datum: 13 februari 2019

Projectnummer: 170231

ID: NL.IMRO.0289.0078Kortenoord1eHer-ONT1



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	7
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Beleid	9
3.2	Milieuaspecten	12
3.3	Water	17
3.4	Ecologie	17
3.5	Archeologie	18
3.6	Verkeer en parkeren	18
3.7	Economische uitvoerbaarheid	19
4	Wijze van bestemmen	20
4.1	Algemeen	20
4.2	Dit bestemmingsplan	22
5	Procedure	24
5.1	Inspraak en vooroverleg	24
5.2	Zienswijzen	24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bedrijventerrein op de locatie Kortenoord in het westen van Wageningen is op 29 november 2010 het bestemmingsplan Kortenoord vastgesteld. Met het bestemmingsplan is de realisatie van de woonwijk Nieuw Kortenoord en een noordelijk hiervan gelegen bedrijventerrein juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Waar de verkoop en bouw van woningen in Nieuw Kortenoord goed van de grond gekomen is, is de verkoop van bedrijfskavels sinds het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan lastig gebleken. Met name het feit dat het geldende bestemmingsplan alleen kennisintensieve bedrijvigheid toelaat en een minimale bouwhoogte voorschrijft, blijkt in de praktijk een belemmering voor de verkoop.

Om de verkoopmogelijkheden te verbeteren, bestaat de wens de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan aan te passen, zodat (iets) ruimere mogelijkheden ontstaan wat betreft de toe te laten bedrijven en een lagere bouwhoogte van bedrijven mogelijk wordt gemaakt.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin door de minimale bouwhoogte te schrappen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Wageningen. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Kortenoord Allee, een belangrijke verkeersader van Wageningen. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Kenkon-locatie. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Nieuwe Singel en de in aanbouw zijnde woonwijk Nieuw Kortenoord. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het nieuwe kanaal met daar achter een deel van het Business & Science Park.

Op de hierna opgenomen afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied in Wageningen, alsmede de begrenzing van het plangebied aangeduid. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



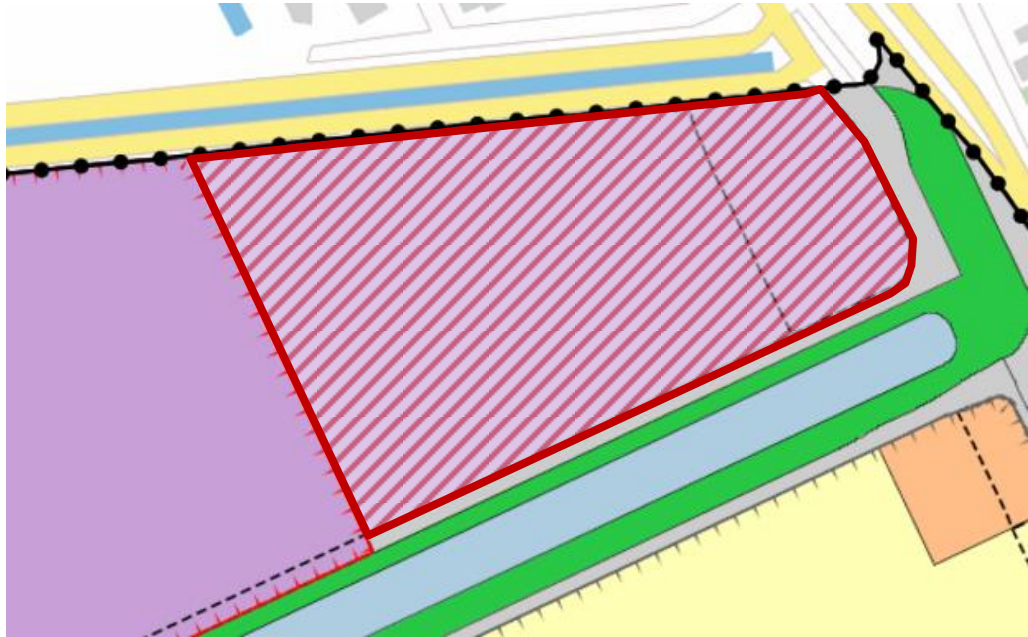
Luchtfoto, weergave globale ligging plangebied



Luchtfoto, weergave globale begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan “Kortenoord”, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 19 november 2010.



Uitsnede geldend bestemmingsplan "Kortenoord" met aanduiding plangebied

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'bedrijventerrein'. Gronden met deze bestemming zijn momenteel bestemd voor lichte, kennisintensieve bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten I. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ondergeschikt tuinen, erven en terreinen, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen toegestaan. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag ten hoogste 60% bedragen. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt voor het grootste deel van het plangebied minimaal 10 meter en maximaal 16 meter, voor het onbebouwde oostelijke deel van het plangebied geldt een bouwhoogte van minimaal 14 meter en maximaal 24 meter.

De wens bestaat om de gebruiks- en bouwregels aan te passen teneinde ruimere mogelijkheden ontstaan wat betreft de toe te laten bedrijven en de hoogte van de bedrijven. Hiertoe moet de minimale bouwhoogte worden geschrapt en de Staat van bedrijfsactiviteiten worden aangepast. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste aanpassingen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

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 is gelegen in het westelijk deel van de kern Wageningen en heeft een oppervlakte van 4 hectare. Het betreft het noordelijke deel van de locatie Kortenoord, waar op grond van het geldende bestemmingsplan lichte, kennisintensieve bedrijvigheid is voorzien. Voor een deel zijn deze bedrijven en kantoren al aanwezig, het overige deel van het plangebied ligt braak.

Uitgangspunt was om in het plangebied circa 50.000 m² aan bedrijventerrein in te richten. Op het bedrijventerrein is plaats geboden aan zowel nieuwe als bestaande bedrijven in de kennisintensieve sector met als doel de groei van werkgelegenheid in de kennisintensieve sector verder te stimuleren. Het bedrijventerrein vormt samen met het huidige Business & Science Park aan de noordzijde van het Nieuwe Kanaal één bedrijvenpark onder de naam Business Science Park. De locatie is in de huidige uitsluitend bestemd voor kennisintensieve bedrijvigheid, zoals die op dit moment al langs het Nieuwe Kanaal is gesitueerd. De bedrijvigheid blijft hierbij beperkt tot milieucategorieën 1 en 2.

De locatie is ontsloten via het Nieuwe Kanaal en de Nieuwe Singel, vanwaar de Kortenoord Allee te bereiken is. Op navolgende afbeeldingen is een impressie van de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Impressie huidige situatie (bron: Google Street View, augustus 2016)

2.2 Toekomstige situatie plangebied

2.2.1 Planbeschrijving

Ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bedrijventerrein op de locatie Kortenoord in het westen van Wageningen is op 29 november 2010 het bestemmingsplan Kortenoord vastgesteld. Sindsdien is een deel van de woonwijk Nieuw Kortenoord gerealiseerd en is een enkele bedrijfskavel in gebruik genomen en bebouwd. Daarnaast wordt op het meest oostelijke bedrijfsperceel tijdelijk studentenhuisvesting toegestaan. Voor deze ontwikkeling is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend.

Sinds het onherroepelijk worden van het genoemde bestemmingsplan, wordt geconstateerd dat de verkoop van bedrijfskavels lastig is.

De slechte verkoopbaarheid heeft met name te maken met het feit dat het geldende bestemmingsplan alleen lichte, kennisintensieve bedrijven toelaat. Dit gegeven verkleint het aantal potentiële kandidaten voor een bedrijfskavel op Kortenoord, te meer in Wageningen meer locaties voorhanden zijn, waar specifiek wordt ingezet op kennisintensieve bedrijvigheid. Daar het geldende bestemmingsplan alleen milieucategorie 1 en 2 toelaat, de lichtste categorieën bedrijvigheid, betekent ook dit een beperking wat betreft het aantal mogelijke bedrijven dat zich kan vestigen op Kortenoord.

Daarnaast wordt in het bestemmingsplan Kortenoord een minimale bouwhoogte voorgeschreven, hetgeen het voor geïnteresseerden lastig maakt het wenselijke bouwplan te realiseren.

Gemeente en ontwikkelaar hebben de wens om te komen tot een kwalitatief goede afronding van dit deel van Kortenoord. Om dit te realiseren, bestaat de wens de gebruiks- en bouwregels aan te passen, zodat ruimere mogelijkheden ontstaan wat betreft de toe te laten bedrijven en de bouwhoogte van de bedrijven. Hiertoe wordt in dit bestemmingsplan de minimale bouwhoogte losgelaten en de Staat van bedrijfsactiviteiten aangepast zodat ook bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 3.2 zijn toegelaten.

Dit bestemmingsplan voorziet, uitsluitend voor het plangebied, in de wijziging van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De regels van het paraplubestemmingsplan Kennisecosysteem zijn verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een verruiming van de definitie van het begrip 'kennisintensieve bedrijven'.
- De minimale bouwhoogte van 10 meter en de minimale bouwhoogte van 14 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte-maat' zijn in voorliggend bestemmingsplan komen te vervallen.

De gewijzigde Staat van bedrijfsactiviteiten houdt in dat meer bedrijven zich kunnen vestigen op het bedrijventerrein. Wat betreft de toegelaten milieucategorieën 1 en 2 wordt gesteld dat de toegelaten bedrijvigheid qua hinder vergelijkbaar is met de bestaande mogelijke bedrijvigheid in het plangebied. Hoewel de toegelaten bedrijvigheid niet perse kennisintensief hoeft te zijn, komen de milieueffecten van deze milieucategorieën overeen met die van het geldende bestemmingsplan.

Wat betreft de minimale bouwhoogte heeft dit eveneens geen ruimtelijke gevolgen. Om stedenbouwkundige redenen is in het geldende bestemmingsplan een minimale bouwhoogte opgenomen. Nu blijkt echter dat deze minimale bouwhoogte te beperkend is voor bedrijven. Wat betreft de voorgeschreven minimale bouwhoogte wordt opgemerkt dat het geen ongewenste ruimtelijke effecten heeft als deze komt te vervallen. De bouwhoogte op het aan de overzijde van de Kanaalweg gelegen bedrijventerrein Wageningen, is eveneens niet hoger dan enkele bouwlagen. In het beeldkwaliteitsplan dat in 2011 voor het plangebied is vastgesteld, wordt uitgegaan van een minimum van 2 bouwlagen en een maximum van 4 bouwlagen zodat de open singel aan de noordzijde een goede begeleiding krijgt. De uitgangspunten van een beeldkwaliteitsplan hebben bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen echter een eigen plaats binnen het afwegingskader, waarbij afwijking van het BKP mogelijk is. Het is daarom onnodig beperkend om ook in het bestemmingsplan een minimale bouwhoogte te realiseren op bedrijventerrein Kortenoord. Om die reden kan hier de minimale hoogte worden geschrapt.

Tot slot zijn in voorliggend bestemmingsplan, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, regels ten aanzien van het parkeren opgenomen. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

3.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het rijk in het perspectief van 2028 en 2040. De SVIR markeert een trendbreuk waarbij sterk wordt ingezet op decentralisatie van het ruimtelijke beleid naar provincies en gemeenten. In de nationale ruimtelijke hoofdstructuur maakt Arnhem deel uit van één van de negen 'stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren'; expliciet wordt 'Health Valley' in en rond Arnhem-Nijmegen genoemd en 'mode en design' in Arnhem als onderdeel van de aanwezige topsector 'Creatieve industrie'. Een 'aantrekkelijk vestigingsklimaat in en een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren' wordt in de SVIR gemarkeerd als een nationaal belang.

Toetsing

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Het voorplan raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

3.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet voor het plangebied in de wijziging van het geldende bestemmingsplan, aangezien de minimale bouwhoogte vervalt en de Staat van bedrijfsactiviteiten is gewijzigd. Dit bestemmingsplan voorziet hiermee ten opzichte van het voorheen voor het plangebied geldende bestemmingsplan "Kortenoord" niet in een toename van het ruimtebeslag voor de functie bedrijventerrein. Gelet op de in het vorige bestemmingsplan reeds bestaande mogelijkheden in het plangebied kunnen de in dit bestemmingsplan geboden mogelijkheden niet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Aldus hoeft niet te worden getoetst aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden uit de Ladder voor duurzame verstedelijking. Met het planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding, van blemmeringen is niet gebleken. Voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.1.2 Provinciaal beleid

3.1.2.1 Omgevingsvisie en –verordening Gelderland

Op 13 december 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van ‘groei’ en meer in termen van ‘beheer en ontwikkeling van het bestaande’.
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau;
- mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling;
- divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Bedrijventerreinen

Op dit plan is het thema bedrijventerreinen van toepassing. Hierop wordt in de Omgevingsverordening in artikel 2.3.3 nader ingegaan. Op grond van artikel 2.3.3.1 wordt in bestemmingsplannen de bestemming tot bedrijventerreinen slechts toegestaan indien dit past in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraken ten aanzien van de programmering van bedrijventerreinen (Regionaal Programma Werklocaties). In artikel 2.3.3.3 worden regels gesteld ten aanzien van lokale bedrijventerreinen:

1. In bestemmingsplannen kan binnen nieuwe lokale bedrijventerreinen een kavelgrootte worden toegestaan van ten hoogste 0,5 hectare.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan een ruimere kavelgrootte worden toegestaan indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een aan de betreffende gemeente, kern of locatie gebonden bedrijf waarbij de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt.

Het provinciaal beleid voor bedrijventerreinen is vastgelegd in paragraaf 3.1.4.4 van de Omgevingsvisie. De provincie is terughoudend met het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen en kijkt kritisch naar het uitbreiden van bestaande terreinen. De bestemming tot bedrijventerreinen (voor met name nieuwe bedrijfsterreinen) wordt slechts toegestaan indien dit past in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraken ten aanzien van de programmering van bedrijventerreinen (Regionaal Programma Werklocaties).

Toetsing

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Dit bestemmingsplan voorziet voor het plangebied in de wijziging van het geldende bestemmingsplan, aangezien de bouwregels en de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn gewijzigd. Door middel van dit plan wordt de ontwikkeling van het terrein bespoedigd, rekening houdend met de kenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Dit brengt een positieve economische ontwikkeling met zich mee voor de gemeente Wageningen. De ontwikkeling past daarmee in het dynamische perspectief van de Omgevingsvisie.

In de Omgevingsverordening wordt ingegaan op het thema bedrijventerreinen. Er wordt voornamelijk ingegaan op de voorwaarden voor de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen. In dit geval is geen sprake van een nieuw bedrijventerrein, maar van de wijziging van de planologische regeling van een bestaand bedrijventerrein. Ten aanzien van dergelijke ontwikkelingen worden in de Omgevingsverordening geen nadere regels gesteld. Het plan is daarom niet in strijd met de Omgevingsverordening.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

3.1.3.1 Structuurvisie Wageningen

Op 3 december 2013 is de structuurvisie van Wageningen vastgesteld en op 15 mei 2014 is deze in werking getreden. Een structuurvisie is een richtinggevende gemeentelijke beleidsvisie en afwegingskader op hoofdlijnen voor nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, die niet passen in de geldende bestemmingsplannen.

In de Structuurvisie worden de volgende centrale opgaven voor de gemeente benoemd:

- 1 Het op orde brengen van de basiskwaliteit: regionale en lokale verbondenheid, stedenbouwkundige structuur, landschap, cultuurhistorie, duurzaamheid en klimaat;
- 2 Het toekomstbestendig maken van de wijken en haar voorzieningen;
- 3 Het bieden van een kwaliteitskader voor de ontwikkellocaties;
- 4 Het versterken van het toeristische en recreatieve profiel;
- 5 Het versterken van de relatie tussen stad, universiteit en de kenniseconomie;
- 6 Ruimte bieden voor de lokale en regionale werkgelegenheid;
- 7 Het versterken van de binnenstad.

Toetsing

Deze algemene opgaven zijn voor dit project, gelet op de aard en omvang daarvan, minder van belang. Het project belemmert de realisatie van deze doelen ook niet. Het plangebied en de directe omgeving zijn op de visiekaart van de Structuurvisie aangegeven met de basiskwaliteit 'suburbane wijken'.

3.1.4 Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met de beleidsambities, zoals deze zijn verwoord in beleidsnotities op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau.

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.

Toetsing

In het geldende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Geconcludeerd werd dat de bodemkwaliteit in het plangebied over het algemeen geen belemmering vormde voor verwezenlijking van het bestemmingsplan. Aangezien alleen een aanpassing plaatsvindt van de toegestane bedrijvigheid en kantoren en de minimale bouwhoogte en geen nieuwe bedrijvigheid wordt toegestaan, is deze conclusie nog steeds geldig.

Conclusie

Het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

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 (waaronder scholen) 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.

Toetsing

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden van een bedrijventerrein. In het bestemmingsplan wordt binnen de bedrijfsbestemming geen ruimte geboden voor de ontwikkeling van nieuwe akoestisch gevoelige functies, zoals (bedrijfs)woningen. Bedrijven zelf zijn geen geluidsgevoelige functie in het kader van de Wgh. Wel zijn bedrijven een geluidshinderveroorzakende functie op basis van de Wgh. Voor deze toetsing wordt verwezen naar de toetsing bedrijven en milieuzonering in paragraaf 3.2.4.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.2.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de ministeriële regeling 'NIBM' gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

In het geldende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. In het geldende bestemmingsplan is rekening gehouden met het feit dat de noordelijke zone van Kortenoord wordt bebouwd met bedrijven. Voorliggend bestemmingsplan heeft ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aangepaste gebruiks- en bouwregels, zodat (iets) ruimere mogelijkheden ontstaan wat betreft de toe te laten bedrijven. Tevens wordt een lagere bouwhoogte van bedrijven mogelijk gemaakt.

In het geldende bestemmingsplan worden uitsluitend kennisintensieve bedrijven toegestaan. Dit type bedrijven is veelal arbeidsintensief. De bedrijven die in voorliggend bestemmingsplan aanvullend worden toegestaan, zullen ten opzichte van de kennisintensieve bedrijven eerder worden gekenmerkt als arbeidsextensief. Deze bedrijven hebben aldus minder werknemers en genereren daardoor minder verkeersbewegingen. De verruiming van de gebruiksmogelijkheden leidt daarmee tot een minder grote verkeersaantrekkende werking en dus ook niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Naar hun aard en omvang hebben de wijzigingen in dit bestemmingsplan geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Aanvullend wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van een dreigende overschrijding van de grenswaarden die zijn gesteld aan de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd werd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormde voor het onderhavige initiatief.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

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.

Milieuhinder

In het plangebied wordt de realisatie van kantoren en bedrijvigheid mogelijk gemaakt op een locatie waar in de omgeving ook woningen zijn gerealiseerd.

Op basis van voornoemde VNG-uitgave kan het plangebied worden gekwalificeerd als gemengd gebied. In de omgeving komen meerdere functies voor, waardoor er geen sprake is van een rustige woonwijk in de zin van de VNG-uitgave. Daarnaast was reeds in het geldende bestemmingsplan bepaald dat sprake is van een gemengd gebied. Dit betekent dat de hinderafstanden met een afstandsstap mogen worden gereduceerd. Hierdoor geldt binnen dit gemengde gebied een indicatieve afstand van 10 meter en 30 meter tussen bedrijfsmatige functies uit categorie 2 respectievelijk 3.1 en woningen. De richtafstand tussen kantoren en woningen bedraagt 0 meter. De beperkte hinderafstanden kunnen in voldoende mate worden gewaarborgd.

In de navolgende tabel is dit in beeld gebracht. De genoemde afstanden zijn in overeenstemming met de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (uitgave 2009).

Milieucategorie	Richtafstand tot 'rustig gebied' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand een 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In dit bestemmingsplan is wat betreft de toedeling van milieucategorieën aan de bedrijfskavels rekening gehouden met de milieuzonering. Op de verbeelding is ter plaatse van een zone van 30 m ten westen van de op het meest oostelijke perceel voorziene studentenhuysvesting maximaal milieucategorie 2 voorzien vanwege aan te houden afstanden ten opzichte van de vergunde (tijdelijke) woonfunctie. Daarnaast is in het westen van het plangebied tevens ter plaatse van 30 m een zone aangehouden waar alleen milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan; dit in verband met de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen, die op het perceel direct ten westen van het plangebied is opgenomen.

Conclusie

Het aspect 'bedrijvigheid en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan.

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) en onderwijs, 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.

Toetsing

In het geldende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Dit bestemmingsplan heeft ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aangepaste gebruiks- en bouwregels, zodat (iets) ruimere mogelijkheden ontstaan wat betreft de toe te laten bedrijven. Tevens wordt een lagere bouwhoogte van bedrijven mogelijk gemaakt. Ten slotte zijn inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is, niet toegestaan. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen wat betreft externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.3 Water

Algemeen

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

Toetsing

In het geldende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat het aspect water geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Dit bestemmingsplan heeft ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aangepaste gebruiks- en bouwregels, zodat (iets) ruimere mogelijkheden ontstaan wat betreft de toe te laten bedrijven. Ook wordt een lagere bouwhoogte van bedrijven mogelijk wordt gemaakt. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen wat betreft water, omdat het bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden op nieuwe locaties toestaat.

Conclusie

Het aspect water geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.4 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

In het geldende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Dit bestemmingsplan heeft ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aangepaste gebruiks- en bouwregels, zodat (iets) ruimere mogelijkheden ontstaan wat betreft de toe te laten bedrijven. Ook wordt een lagere bouwhoogte van bedrijven mogelijk gemaakt. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor ecologie, omdat het bestemmingsplan niet voorziet in bouwmogelijkheden op nieuwe locaties.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.5 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

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.

Toetsing

In 2005 is reeds een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hierbij zijn geen archeologische sporen aangetroffen. Daarbij komt dat dit bestemmingsplan niet voorziet in bouwmogelijkheden op nieuwe locaties. Verder archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aangepaste gebruiks- en bouwregels, zodat (iets) ruimere mogelijkheden ontstaan wat betreft de toe te laten bedrijven. Ook wordt een lagere bouwhoogte van bedrijven mogelijk gemaakt. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt, net als in de huidige situatie, ontsloten via het Nieuwe Kanaal en de Nieuwe Singel, vanwaar de Kortenoord Allee te bereiken is.

Parkeren

Sinds 1 juli 2018 heeft de gemeentelijke bouwverordening geen aanvullende werking meer. Sindsdien moeten bestemmingsplannen eigen parkeerregels bevatten. De gemeente Wageningen heeft voor haar parkeerbeleid de Nota Parkeernormen 2015 opgesteld. In de planregels is een verwijzing naar deze beleidsregel opgenomen.

Conclusie

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

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten voor de planontwikkeling en bestemmingsplanprocedure komen voor rekening van de ontwikkelaar. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden, die niet op de ontwikkelaar kunnen worden verhaald. 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 toelatingsplanologie. 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);

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 en bouwregels zoals die in de 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 beperkingen 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 hoofdbestemming 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 anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.
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 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het doel van dit bestemmingsplan is het verruimen van de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de bedrijfspercelen op de locatie Kortenoord. Korthedshalve wordt voor een beschrijving van het plan verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Dit bestemmingsplan kent de volgende hoofdbestemming: 'Bedrijventerrein'.

4.2.2 De hoofdbestemmingen

Bestemming "Bedrijventerrein"

De gronden die zijn aangewezen als Bedrijventerrein zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bestemd voor bedrijven en kantoren in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ondergeschikt tuinen, erven en terreinen, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen toegestaan. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag ten hoogste 60% bedragen. De maximum bouwhoogte bedraagt 16 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogtemaat' de maximum bouwhoogte 24 meter bedraagt.

Vergelijking met het voorgaande plan

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan “Kortenoord” is de Staat van bedrijfsactiviteiten uitgebreid en is de minimale bouwhoogte van gebouwen geschrapt. De mogelijkheid zelfstandige kantoren te kunnen realiseren is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

In de Staat van bedrijfsactiviteiten is de voor de locatie onwenselijke bedrijvigheid geschrapt.

4.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Daarnaast is geregeld dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.

De overige algemene regels zijn min of meer standaardregels in bestemmingsplannen en worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Inspraak en vooroverleg

Voor het bestemmingsplan 'Kortenoord, herziening bestemming Bedrijventerrein' is geen voorontwerp opgesteld, maar is direct gestart met het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gelijktijdig met de ter inzagelegging aan de provincie Gelderland voorgelegd.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd voor zienswijzen. In een separate zienswijzennota worden de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.