

Gemeente Wageningen

Bestemmingsplan Business en Science Park Wageningen, deelgebied Agro Businesspark

Toelichting



28 november 2023

gemeente *city of life sciences*
Wageningen

Gemeente Wageningen
POSTADRES **Postbus 1, 6700 AA Wageningen**
BEZOEKADRES **Stadhuis, Markt 22**
INTERNET **www.wageningen.nl**

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Algemeen	3
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen.....	3
2.	Bestaande en toekomstige situatie en uitspraak ABRS	5
2.1.	Beschrijving bestaande situatie.....	5
2.2.	Uitspraak Raad van State en verwerking hiervan in dit bestemmingsplan.....	7
2.3.	Beschrijving toekomstige situatie	9
3.	Beleidskader	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.3.	Regionaal beleid	12
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	14
4.1.	Bodem	18
4.2.	Geluid	18
4.3.	Luchtkwaliteit.....	18
4.4.	Bedrijven en milieuzonering	19
4.5.	Externe veiligheid	20
4.6.	Water.....	20
4.7.	Archeologie	22
4.8.	Ecologie.....	23
4.9.	Verkeer en parkeren	24
4.10.	Verduurzaming.....	25
4.	Economische uitvoerbaarheid	28
5.	Resultaten van inspraak en overleg	29
5.1.	Inspraak.....	29
5.2.	Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan	29
5.3.	Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners	29
6.	Juridische plantoelichting.....	30
6.1.	Algemeen	30
6.2.	Inleidende regels	30
6.3.	Bestemmingsregels.....	30
6.4.	Algemene regels en overgangs- en slotregels.....	31

Losse bijlagen

1. Herinrichtingsplan groene zone;
2. Digitale watertoets vergunningencheck

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Op 23 maart 2015 is het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' vastgesteld. Het plangebied was hierin opgenomen. Op 31 augustus 2016 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de bestemming "Bedrijventerrein 1 en het begrip "hoogwaardig" vernietigd. Door deze uitspraak geldt voor het grootste deel van dit bedrijventerrein nu een beheersverordening waarin wordt teruggevallen op het bestemmingsplan "Noordwest 1985". De regels van dit bestemmingsplan zijn verouderd. Actualisering van het bestemmingsplan is daarom gewenst en noodzakelijk.

Op 23 maart 2021 heeft het college van B&W besloten om voor het Agro businesspark een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied grenst aan de zuidkant aan het Nieuwe Kanaal en aan de oostkant aan de Rijnsteeg en de Kortenoord Allee.



Aan de noordkant ligt een woongebied. Aan de westzijde ligt een brede sloot (Geer); aan de overzijde hiervan ligt het buitengebied.

Figuur 1.1: ligging plangebied. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Er zijn volgens www.ruimtelijkeplannen.nl drie planologische regelingen van kracht: het bestemmingsplan "Kamergewijze verhuur, update", "Bedrijventerrein Wageningen" en de "Beheersverordening Bedrijventerreinen". Het eerste bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het plangebied en wordt niet behandeld.

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Wageningen

Dit plan is vastgesteld op 30 januari 2017. Dit bestemmingsplan kent aan het plangebied de bestemmingen Groen, Verkeer en Waarde – Archeologie 2.



-  Enkelbestemming
Groen
-  Enkelbestemming
Verkeer
-  Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 2

Figuur 1.2.: uitsnede bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Wageningen" Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Groen

Op deze gronden zijn toegestaan: groenvoorzieningen; bermen en beplanting; paden; voorzieningen van algemeen nut; kunstwerken; waterhuishoudkundige doeleinden, waterlopen en waterpartijen.

Verkeer

Op deze gronden zijn toegestaan:

wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie; voet- en rijwielpaden; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting; straatmeubilair; voorzieningen van algemeen nut; kunstwerken en waterlopen en waterpartijen.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' ligt op een groot deel van het plangebied. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Er geldt een vrijstelling voor bouwen en werkzaamheden tot 10.000 m² en onder de 30 cm diep; boven de 10.000 m² en dieper dan 30 cm geldt een onderzoeksplicht.

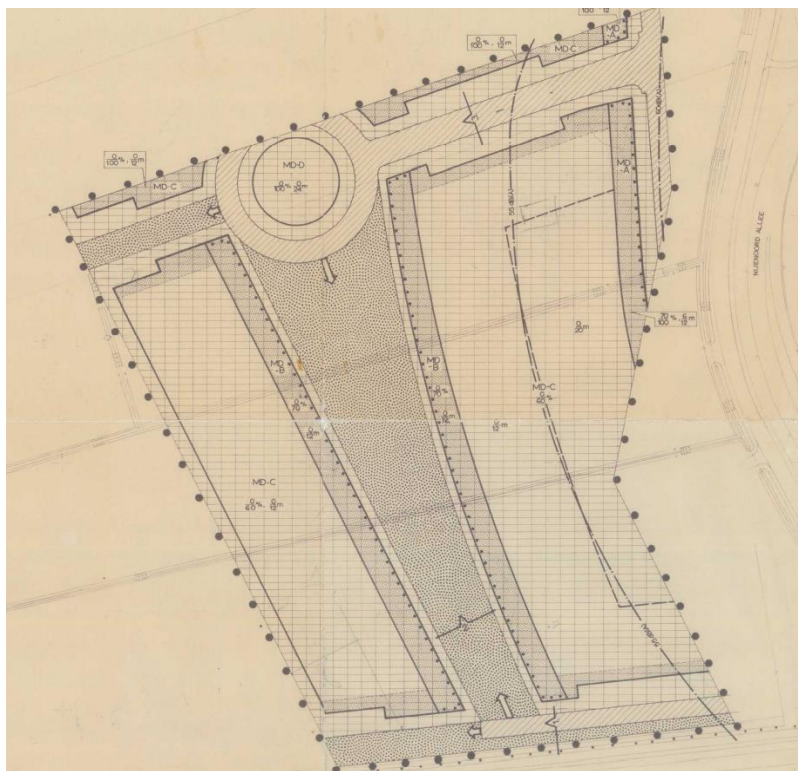
Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State

Op 23 maart 2015 is het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' vastgesteld. Het plan heeft betrekking op vier bedrijventerreinen in Wageningen, te weten Nude, Nudepark I, Business & Science Park Wageningen (deelgebied Agro Business Park) en het gebied rondom de Marijkeweg. Tegen het vaststellingsbesluit is een tweetal beroepen ingesteld. Bij uitspraak van 31 augustus 2016 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beide beroepen gegrond verklaard en het bestemmingsplan gedeeltelijk vernietigd. De vernietiging zag deels op het deelgebied Agro Business Park.

In het besluit tot vaststelling zijn de bestemming "Bedrijventerrein 1" en de term "hoogwaardig" vernietigd. Daardoor herleeft op de gronden die bestemd waren als "Bedrijventerrein 1" de voorgaande planologische regeling. In par. 2.2 wordt ingegaan op de inhoud van deze uitspraak.

Beheersverordening Bedrijventerreinen

De beheersverordening is vastgesteld 1 juli 2013. Hierin is het oude bestemmingsplan Noordwest 1985 van toepassing verklaard.



In het bestemmingsplan Noordwest gold voor het grootste deel van het plangebied de bestemming "Uit te werken maatschappelijke doeleinden".

In 1987 is deze maatschappelijke bestemming uitgewerkt, en is aan het grootste deel van de gronden de bestemming Maatschappelijke doeleinden (met bijbehorend erf) toegekend.

In hoofdlijnen komt het erop neer dat hier kantoren, openbare gebouwen, gebouwen voor religieuze, culturele, educatieve, wetenschappelijke of sociale doeleinden en gebouwen voor gezondheidszorg zijn toegestaan.

MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN (met bijbehorend erf)	
MD-A	bebouwing klasse A
MD-B	bebouwing klasse B
MD-C	bebouwing klasse C
MD-D	bebouwing klasse D

2. Bestaande en toekomstige situatie en uitspraak ABRS

2.1. Beschrijving bestaande situatie

Het Agro Businesspark is het oudste gedeelte van het Business & Science Park Wageningen (BSPW). Het is ontstaan aan het einde van de jaren 80 en het begin van de jaren 90 van de vorige eeuw. Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van het kanaal, bevindt zich een tweede deel van het BSPW, het bedrijventerrein Kortenoord.

Het plangebied is deels in gebruik voor de kennisintensieve bedrijvigheid; dit zijn onder andere KeyGene en VanHaeringen Group. De meeste gebouwen zijn vergund als kantoor. Daarom zijn er naast de kennissector ook andere bedrijven gevestigd, zoals Stoas Holding, LTO Nederland en enkele advocatenkantoren. Er is *één bedrijfswoning aanwezig*.

Key gene (Agro business park 90)

Dit is een internationaal biotechnologie bedrijf, gericht op onderzoek in moleculaire genetica, biotechnologie en bio-informatica. Het bedrijf beschikt voor het uitvoeren van onderzoek en ontwikkeling over verschillende laboratorium- en experimenteerruimten. Enkele van deze ruimten worden geclassificeerd als laboratoria voor biologisch of radiologische agentia. De betreffende ruimten zijn goedgekeurd volgens de Kernenergiewet en de “regeling genetische gemodificeerde organismen”.

Dit bedrijf is een type C-inrichting ingevolge het Activiteitenbesluit en vergunningplichtig.

Van Haeringen Laboratorium BV (Agro business park 100)

Dit bedrijf richt zich op onderzoek naar erfelijke kenmerken zoals deze van nature voorkomen in dieren, planten en bacteriën. Dit gebeurt met behulp van analyse van de bloedgroepen, eiwitten en DNA-structuren die in haren, melk en bloed aanwezig zijn.

Agri Information Partners (Agro business park 65 - 73)

Dit bedrijf levert standaardsoftware voor bedrijven die actief zijn in research en plantenveredeling. In dit gebouw zijn meerdere andere bedrijven/kantoren gevestigd.

Bedrijfsverzamelgebouwen

Op het bedrijventerrein bevinden zich vier bedrijfsverzamelgebouwen (Agro Businesspark 2, 10, 20 tot en met 22 en 82). Het bedrijfsverzamelgebouw aan het Agro Businesspark 10 is vrijwel alleen gericht op agro-food en life-sciences, er is hier ook een kantine gevestigd die mede ten dienste is van andere bedrijven. In het gebouw aan het Agro Business park 2 komen laboratoria.

Ook het gebouw van het Nederlands Bakkerij Centrum (Agro business park 75 – 83) huisvest meerdere bedrijven. Het gaat om de productie van voedingsmiddelen (de Koekfabriek), een makelaarskantoor gespecialiseerd in bakkerijen, een IT-bedrijf, een adviesbureau voor bakkerijen, een fysiotherapie-praktijk, een osteopathie-praktijk, Knoell en een advocatenkantoor.

Groen en ontsluiting

Het groene karakter past bij het agro-businesspark. In het midden van het agro-businesspark van noord naar zuid ligt een groenvoorziening met daardoorheen slingerend de ontsluiting van de bedrijfspercelen. Aan de noordzijde hiervan ligt een cirkelvormige ontsluiting¹ met in het midden een plantsoen met gras.

Er is op 22 juni 2023 een samenwerkingsovereenkomst met het parkmanagement getekend voor de aanleg en het beheer van deze zone. In deze beheersovereenkomst staat dat dit gebied heringericht zal worden met een parkachtige openbare inrichting. Dit gebied is tevens een verblijfs- en wandelgebied voor de inwoners van Wageningen. In de volgende paragraaf wordt hierop ingegaan.

Aan de noordkant van het plangebied ligt een groenstrook met een breedte van 8 – 15 m die het plangebied scheidt van de woonwijk. Aan de oostkant is het agro businesspark gescheiden van de Kortenoord Allee door een watergang en een groenvoorziening met aan een zijde een natuuroever; aan de zijde van het plangebied is een kade.

¹ In verkeerskundig opzicht is er geen sprake van een rotonde

Aan de zuidzijde ligt een watergang, het Nieuwe Kanaal. Aan de noordkant hiervan ligt een wandel- en fietsontsluiting naar het buitengebied (Kanaalweg). Aan beide zijden van het Nieuwe Kanaal staat een bomenrij. De bedrijven langs de zuidzijde van het plangebied hebben een eigen ontsluiting via het Agro Business Park.

De Kanaalweg (grenzend aan de zuidzijde van het plangebied) ontsluit het buitengebied, maar kent een verbod op doorgaand gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van vrachtverkeer, omdat vrachtverkeer de bocht over de brug in het westen bij Haarwal niet kan maken.

Aan de westkant grenst het plangebied aan het buitengebied. Een bomenrij schermt het zicht op de bedrijfsgebouwen af.

Kenmerken bebouwing

De ruime opzet is opvallend. Er zijn hoogte-accenten op sommige hoeken en langs de centrale as, brede dakoverstekken, witte bakstenen en tussenliggende vlakken met getint glas.





In het plangebied zijn toonaangevende bedrijven gevestigd, maar het gebied geeft niet overal een levendige en open indruk. De parkeerplaatsen en publieke ruimte worden niet volledig benut, de toegang en de zichtzijde naar de Kortenoord Allee en de Rijnsteeg zijn niet uitnodigend en er is een noodzaak tot onderhoud van groen.

Twee panden zijn recent verbouwd en deze hebben een frisse en moderne uitstraling. Er is een kantine/horeca gelegenheid gerealiseerd in één van de bedrijfsverzamelgebouwen. Het groen in de openbare ruimte heeft groot onderhoud nodig.

Leegstand in relatie tot het aantal arbeidsplaatsen

Op het bedrijventerrein komt leegstand voor in een aantal kantoorpanden. Het enige gebouw dat volledig leegstaat is het pand waar voorheen MeteoConsult was gevestigd². Daarnaast wordt op Funda (medio mei 2023) ca. 2.500 m² aan kantoorruimte aangeboden op een totaal van ca. 32.000 m² aan bedrijfsruimte. De leegstand ligt boven frictieniveau, voornamelijk doordat incourante kantoorruimte wordt aangeboden terwijl juist de vraag naar laboratoriumruimte niet wordt vervuld.

Er zijn ruim 1.200 arbeidsplaatsen in het plangebied, wat overeenkomt met de algemene kantoor coëfficiënt (25 m² per arbeidsplaats) voor kantoren. In het algemeen zal de kantoor coëfficiënt afnemen door het 'Nieuwe Werken'. Echter voor kennisintensieve bedrijvigheid is juist de nabijheid en connectie erg belangrijk. Afname van de kantoor coëfficiënt is voor het plangebied minder voor de hand liggend.

2.2. Uitspraak Raad van State en verwerking hiervan in dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen', dat in 2015 is vastgesteld, is een actualiserend bestemmingsplan voor vier bedrijventerreinen, waaronder het Agro Businesspark. De actualisatie had moeten leiden tot een actuele en uniforme opzet en systematiek van het bestemmingsplan van de

² Hier is tijdelijk een internationale schakelklas gevestigd; het is een tijdelijke situatie waarbij de bestemming Bedrijventerrein wordt opgenomen in dit bestemmingsplan.

verschillende bedrijventerreinen. De bestemming Bedrijventerrein 1 die op de bedrijfspercelen rustte in het plangebied, en het begrip "hoogwaardig", zijn in 2016 vernietigd door de Afd. Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Onderhavig plan wordt aangepast naar aanleiding van deze uitspraak; in het onderstaande wordt hierop ingegaan.

Bestemming Bedrijventerrein – 1: geen onderzoek gedaan naar beperking tot kennisintensieve bedrijven en -kantoren

Appellanten stellen dat de raad onvoldoende heeft onderbouwd dat een beperking van de bestemming tot kennisintensieve bedrijven en -kantoren is gerechtvaardigd. Volgens appellanten heeft de raad geen onderzoek gedaan naar de marktvraag, de behoefte en de toekomstige ontwikkelingen. Zij wijzen erop dat het Agro Businesspark nog niet volledig is uitgegeven en dat veel gebouwen leeg staan en stellen dat de raad met deze wijze van bestemmen aanstuurt op leegstand. De bestemming doet volgens appellanten geen recht aan de feitelijke bestaande situatie omdat op het bedrijventerrein ook bedrijven zijn gevestigd die niet als kennisintensief kunnen worden gekwalificeerd en derhalve niet als zodanig zijn bestemd.

De raad stelt dat alle gevestigde bedrijven op het Agro Businesspark - waaronder het advocatenkantoor en het accountantskantoor - worden aangemerkt als kennisintensieve bedrijven en -kantoren en derhalve zijn bestemd.

De Afdeling overweegt dat blijkens de plantoelichting op verschillende beleidsniveaus wordt ingezet op een verdere ontwikkeling van kennisintensieve bedrijvigheid in Wageningen, de potenties van Wageningen en de (mondiale) verwachtingen ten aanzien van de groene intensieve kennissector. Het Agro Businesspark draagt bij aan het behalen van deze doelstelling. Deze omstandigheid brengt evenwel niet met zich dat daarmee ook sprake is van een behoefte (of marktvraag) waarin het plan voorziet. Ondermeer op dit punt wordt het besluit vernietigd.

Gelet op het voorgaande is een onderzoek naar de behoefte aan kennisintensieve bedrijvigheid uitgevoerd. In par. 2.4. wordt daarop ingegaan. Voorts zijn de bestaande bedrijven en kantoren die niet zijn aan te merken als kennisintensief als zodanig bestemd.

De term "hoogwaardig"

Appellanten betogen dat onduidelijk is wat verstaan wordt onder het begrip "hoogwaardig" in de begripsomschrijvingen van kennisintensieve bedrijven en -kantoren. Zij betwijfelen of het advocatenkantoor en het accountantskantoor in hoofdzaak of uitsluitend hoogwaardig onderzoek verrichten nu niet elk onderzoek dat plaatsvindt bij deze bedrijven als hoogwaardig kan worden gekwalificeerd. Daarnaast is dit vereiste volgens hen ook niet ruimtelijk relevant.

Ter zitting heeft de raad toegelicht dat met de term "hoogwaardig" wordt beoogd een onderscheid te maken met ambachtelijke bedrijven. Bij 'hoger opgeleide mensen' gaat de raad, zo heeft hij ter zitting toegelicht, uit van HBO niveau en hoger. De Afdeling overweegt dat de raad planregels kan vaststellen zolang deze een ruimtelijk relevant doel dienen. Dat betekent dat het moet gaan om aspecten die van invloed kunnen zijn op het ruimtegebruik ter plaatse of op de omliggende gronden. Met het opnemen van de term "hoogwaardig" als voorwaarde voor de vestiging van kennisintensieve bedrijven en -kantoren is onduidelijk welk ruimtelijk doel hiermee wordt gediend. Voor zover de raad hiermee beoogt een onderscheid te maken met ambachtelijke bedrijven, heeft hij dit reeds bereikt door in artikel 3, lid 3.1, onder a, van de planregels een koppeling te maken met de Staat van bedrijfsactiviteiten I. Hierin staan de bedrijfstypen vermeld die ter plaatse zijn toegestaan, te weten bedrijven in computerservice- en informatietechnologie en bedrijven die zich bezighouden met speuren ontwikkelingswerk. Met het opnemen van de term "hoogwaardig" is bovendien onduidelijk of en zo ja, op welke wijze een dergelijke bepaling kan worden gehandhaafd. Daarom is deze term vernietigd.

In dit bestemmingsplan zijn alle bedrijven/kantoren die niet passen binnen de bestemmingsomschrijving "kennisintensieve bedrijven en instellingen (uitsluitend voor zover het betreft bedrijfsactiviteiten behorende tot het kennisecosysteem)" tevens voorzien van een maatwerkbepaling. Voorts is aangesloten bij de systematiek van bedrijventerrein Kortenoord, dat wel is goedgekeurd door de Afdeling.

2.3. Beschrijving toekomstige situatie

Bestemming Bedrijventerrein

Dit bestemmingsplan schrapt ongewenste mogelijkheden. Kennisintensieve bedrijven die thuishoren op dit deel van de Campus worden juist mogelijk worden gemaakt. Zo krijgt het plangebied het gewenste innovatieve karakter en de uitstraling van KennisAs. De toekomstige planologische situatie bestaat uit de volgende onderdelen.

1. Kennisintensieve bedrijvigheid

Binnen de bestemming Bedrijventerrein is de vestiging van kennisintensieve bedrijven rechtstreeks mogelijk gemaakt. De redenen hiervoor zijn als volgt. Het plangebied wordt - tezamen met het bedrijventerrein Kortenoord (dat overigens geen onderdeel is van het plangebied) - beschouwd als een onderdeel van Wageningen Campus.

Het besluit is genomen om beide terreinen als één samenhangend terrein met een gelijkkluidend planologisch regime te laten functioneren: het Business & Science Park.

De behoefte aan kennisintensieve bedrijvigheid is gebleken uit meerdere onderzoeken, zoals het Stec- en Buck rapport (zie volgende paragraaf). Ook blijkt de behoefte aan kennisintensieve bedrijvigheid aan de continue vestiging van deze bedrijven. Vanaf de aanleg van het bedrijventerrein zijn er tal van kennisintensieve bedrijven en instellingen in het plangebied gevestigd.

De bestemming van het Business & Science Park Wageningen, deelgebied Agro Businesspark, is in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' afgestemd op de bestemming 'kennisintensieve bedrijven en kantoren' uit het bestemmingsplan Kortenoord die al in 2010 was vastgesteld. Deze samenhang is door de gemeenteraad besloten in de kadernota op 11 februari 2013.

2. Bestaande bedrijven en kantoren

Alle bestaande bedrijven en kantoren zijn voorzien van een maatwerkbestemming, plus de mogelijkheid van kennisintensieve bedrijvigheid.

3. Bedrijfsverzamelgebouwen

Deze zijn als zodanig bestemd. Toegestaan hierin zijn: startups in agrofood, lifesciences, laboratoria, cleanrooms. Ook kantoren, zoals makelaars en andere dienstverlenende bedrijven, zijn toegestaan.

De omzetting naar bedrijfsverzamelgebouwen wordt wenselijk geacht. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat er in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

Stedenbouwkundige aspecten en vergroening

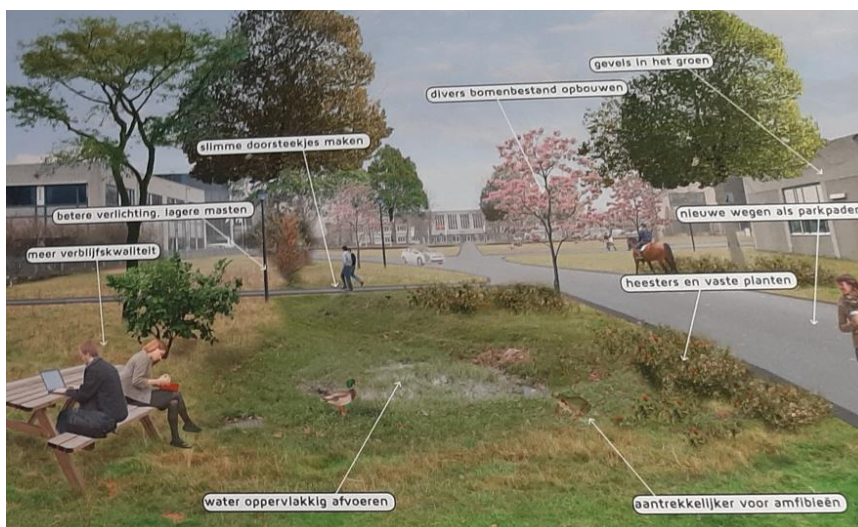
Er is een revitalisering van het groen in het plangebied gepland. De openbare ruimte en het groen worden heringericht zodat deze beter door voetgangers en fietsers kunnen worden gebruikt en regenwater gaat opvangen. De biodiversiteit wordt verbeterd. De bedoeling is om gebruikers uit te nodigen tot ontmoeten en een aangename openbare ruimte te maken zodat er vanuit de omliggende wijken een ommetje kan worden gemaakt. Parkeren dient plaats te vinden achter gebouwen, achter een groene haag.

Deze revitalisering vindt plaats met subsidie de provincie Gelderland en investeringskrediet van de gemeente Wageningen. Hiervoor is op 22 juni 2023 een samenwerkingsovereenkomst getekend tussen het parkmanagement en de gemeente Wageningen.

Met name de openbare ruimte in het middenterrein zal worden verbeterd. De bedoeling is een prettiger uitstraling met meer biodiversiteit en enkele wadi's. Het moet een betere verblijfs- en ontmoetingsplek worden met sporttoestellen.

Er komt een betere afstemming tussen de openbare- en private ruimten, wandelpaden. Er komt een wandelbrug over het Nieuwe Kanaal naar de andere zijde van het Business- en sciencepark (deelgebied Kortenoord, dit ligt buiten het plangebied).

De nieuwe inrichting van deze zone is opgenomen in bijlage 1.



bestaande situatie

- groene potentie aanwezig
- verkeer krijgt nadruk
- beperkte relatie noord en zuid
- weinig verblijfskwaliteit

ingreep

- bestaande rijbaan verwijderen
- bestaande voetpaden langs groengebied verwijderen
- bestaande parkeerterreinen handhaven

nieuwe situatie

- groene potentie gebruikt
- verkeer krijgt minder nadruk
- betere relatie noord en zuid
- meer verblijfskwaliteit
- meer ecologie, groene diversiteit
- gebouwen langs groene scheg met gevel in het groen

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Art 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a van het Bro bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, beschrijft dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte bebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte bebouwing mogelijk. Over de aard en omvang van de planologische functiewijziging wordt het volgende opgemerkt. Voorheen was er sprake van een bestemming die tal van maatschappelijke functies mogelijk maakte. Op grondslag van dit bestemmingsplan zijn veel vergunningen voor kantoren verleend.

Dit bestemmingsplan sluit beter aan op de huidige situatie. De bestaande legale functies, zoals de vergunde kantoren worden bestemd en Agro business en science bedrijven worden bij recht mogelijk gemaakt. Uit de onderzoeken door Stec en Buck is gebleken dat er behoefte is agro business- en science bedrijven. Gelet daarop kan gesteld worden dat de functiewijziging leidt tot een beperking, en niet tot een verruiming van de mogelijkheden.

Conclusie

Het plan voldoet aan art. 31.6, tweede lid, aanhef en onder a van het Bro.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met het Barro. Het Barro beschrijft de volgende 15 onderwerpen met bijzonder rijksbelang:

<i>mainportontwikkeling Rotterdam</i>	<i>erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,</i>	<i>IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte),</i>
<i>kustfundament</i>	<i>rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen,</i>	<i>veiligheid rond rijksvaarwegen</i>
<i>grote rivieren</i>	<i>elektriciteitsvoorziening</i>	<i>verstedelijking in IJsselmeer,</i>
<i>Waddenzee en waddengebied</i>	<i>ecologische hoofdstructuur</i>	<i>toekomstige rivierverruiming van de Maastakken</i>
<i>defensie</i>	<i>primaire waterkeringen buiten het kustfundament</i>	<i>buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen</i>

Conclusie

Dit project valt niet onder één van de projecten uit het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2019)

Een economie in balans met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving: dat is waar het om gaat. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De internationale concurrentie neemt toe en mensen en bedrijven verhuizen sneller als het elders beter is. De kwaliteit

van het vestigingsklimaat, een kwalitatief en kwantitatief sterke arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden in dit licht steeds belangrijker.

De provincie wil zorgen voor een gevarieerd aanbod aan goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige, duurzame werklocaties. Het concentreren van economische activiteiten heeft de voorkeur boven versnippering. En: het omvormen van bestaande en leegstaande bedrijvenlocaties gaat boven de aanleg van nieuwe terreinen.

De provincie stimuleert de aansluiting tussen het Gelderse onderwijs en de arbeidsmarkt. De provincie stimuleert dit in fysieke zin met campusontwikkeling. Ook stimuleert de provincie (kleinschalig) ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten. Zeker wanneer ondernemers een duurzaam Gelderland dichterbij brengen.

Dit plan sluit hierbij aan. Het biedt ruimte aan hightech-bedrijven en sluit aan bij de campus. Het gebied biedt ruimte aan startups in de agro- en food industry. De bedoeling is een duurzaam en groen bedrijvenpark.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Omgevingsverordening Gelderland

Geraadpleegd is de geconsolideerde versie van 22 december 2022. De volgende artikelen zijn relevant.

Artikel 2.6 (vaststelling Regionaal programma werklocaties)

Per regio stellen de gemeentebesturen een Regionaal programma werklocaties op voor de typen werklocaties, waarvan door Gedeputeerde Staten voor die regio is aangegeven dat daarover regionale afspraken nodig zijn.

Artikel 2.9 (nieuwe zelfstandige kantoren)

Een bestemmingsplan maakt zelfstandige kantoren alleen mogelijk voor zover deze ontwikkeling past binnen het vigerende Regionaal programma werklocaties. Bijna alle gebouwen binnen het plangebied zijn vergund als kantoor. Deze kantoren zijn positief bestemd. Er worden geen nieuwe kantoren mogelijk gemaakt.

Artikel 2.15 (opdracht tot aanpassing bestemmingsplannen)

Bestemde maar nog niet gerealiseerde mogelijkheden voor werklocaties in bestemmingsplannen waarvan in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal programma werklocaties is bepaald dat die moeten worden geschrapt, worden wegbestemd. In het plangebied is hier geen sprake van.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3. Regionaal beleid

Monitor bedrijventerreinen regio Foodvalley, 10 november 2021

Deze Monitor Bedrijventerreinen is gemaakt om inzicht te geven in de recente uitgifte van kavels op bedrijventerreinen. Deze informatie is belangrijk om een goed gemeentelijk en regionaal bedrijventerreinenbeleid te maken, gericht op voldoende toekomstbestendige bedrijventerreinen in Regio Foodvalley.

Het is belangrijk dat bedrijventerreinen zo zijn ingericht dat bedrijven er goed kunnen functioneren en dat ze bijdragen aan de ontwikkeling en transitie van de economie. Bedrijventerreinen spelen ook een belangrijke rol bij energietransitie, klimaatadaptatie, veiligheid en biodiversiteit.

Behoefteonderzoek kennisintensieve bedrijvigheid Werklocaties (2020)

De regio Foodvalley is een internationale topregio op het gebied van agrofood. Met het programma Foodvalley 2030 wil de regio de meest baanbrekende innovaties in landbouw en voedsel realiseren voor een duurzame en gezonde toekomst. Bij deze ambitie hoort een uitmuntend vestigingsklimaat.

Het kennishart Ede – Wageningen functioneert als één kenniscluster. Binnen dit kenniscluster zijn twee kenniscampussen gevestigd. In Wageningen is dit de Campus. De Campus bestaat uit de WUR-campus en het Business & Science Park. Het business- en sciencepark bestaat uit twee deelgebieden: Agro Business Park en het Nieuwe Kanaal. In Ede is dit het World Food Center. Deze kenniscampussen zijn zoveel mogelijk complementair aan elkaar. Op basis van de succesfactoren heeft het Kennishart als geheel een sterke propositie en een aanzuigende werking. Deze kennisintensieve werklocaties moeten behouden blijven.

Stec Groep heeft in december 2020 onderzoek gedaan naar de ruimtebehoefte van kennisintensieve bedrijvigheid binnen de regio Foodvalley. Het Kennishart van regio Foodvalley bestaat uit de kennislocaties: (1) Wageningen Campus; (2) Business & Science Park Wageningen (BSPW) en (3) Food Innovation District in Ede. Het onderzoek van Stec zet de bestaande lokale en regionale portefeuille aan werklocaties en het bestaande planaanbod af tegen de uitbreidingsvraag vanuit kennisintensieve bedrijvigheid. In Wageningen is er alleen op de locaties Business en Science Park Kortenoord 5,9 ha direct uitgeefbaar terrein, en op Born Oost (10 ha) (hard planaanbod). In Ede is er 6 ha hard planaanbod (World Food Center, Kazerneterrein 1e fase).

De ruimtebehoefte is op te delen in een autonome ruimtevraag (als gevolg van economische groei en ontwikkeling van gevestigde bedrijven) en een additionele ruimtevraag (als gevolg van beleidsimpulsen) vanuit de kennisintensieve bedrijvigheid. Door Stec Groep wordt een geprognosticeerde autonome bovenregionale ruimtevraag (autonoom) voor de komende tien jaar berekend van 14 tot 23 ha. Naast de autonome groei is het programma Foodvalley 2030 erop gericht om circa 1.600 – 3.200 extra banen te realiseren op kennislocaties binnen de regio. Wanneer deze beleidsambities voor versterking van de propositie van het Kennishart waargemaakt worden, leidt dit tot een maximale ruimtevraag (autonoom en na beleidsimpulsen) van 28 ha in 2030. Daarbij wordt verwacht dat externe factoren slechts van beperkte invloed zijn op de ruimtevraag binnen het Kenniscluster. Het type bedrijvigheid dat zich heeft gevestigd binnen het Kennishart, leent zich niet goed voor werken vanuit huis.

Uit het onderzoek blijkt dat er behoefte is aan ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen.

Regionaal Programma Werklocaties

In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) maken de Foodvalley-gemeenten met elkaar en met de provincies Gelderland en Utrecht afspraken over de te ontwikkelen werklocaties. Regio Foodvalley wil middels het Regionaal Programma Werklocaties 2022-2026 (RPW) nu en in de komende jaren kunnen voldoen aan de te verwachten (kwantitatieve en kwalitatieve) marktvraag. De verwachte benodigde ruimte om economie op werklocaties te kunnen huisvesten is circa 320 tot 350 ha. t/m het jaar 2030 tegenover een hard planaanbod van ca. 58 ha. en een zacht planaanbod van ca. 120 ha. Daarnaast zijn ook de kwalitatieve opgaven voor de bestaande voorraad, zoals circulariteit en ruimtegebruik in beeld gebracht.

De RPW bestaat uit afspraken ter uitvoering van de regionale ambities in drie actielijnen: A) bestaande kansen benutten binnen de bestaande voorraad, B) een integrale afweging voor nieuwe bedrijventerreinen en C) een uitgiftestrategie voor nieuwe kaveluitgifte. De spelregels voor beleid en regionale afstemming zijn vastgesteld in het raadsvoorstel.

Regionaal Programma Werklocaties (RPW, vastgesteld 12 december 2022)

Er wordt een ruimtebehoefte verwacht van 141 tot 199 ha aan bedrijfsruimte tot 2030 in de regio FoodValley. Deze ruimte bestaat grotendeels uit gemengde werkmilieus en agrifood. Buck Consultants verwacht een toekomstige additionele ruimtebehoefte van 30 tot 39 ha specifiek voor kennisintensieve werklocaties voor agrifood in het KennisHart Ede Wageningen (BSPW, Wageningen Campus en Food innovation District).

Weerbare bedrijventerreinen: de aanpak van provincie Gelderland

Bedrijventerreinen kunnen aantrekkelijke plekken zijn voor criminele activiteiten, zoals witwassen, hennepeteelt of de handel in illegale goederen. Dat gaat ten koste van het vestigingsklimaat en het economisch functioneren. Inspanning op het gebied van toekomstbestendige bedrijventerreinen kunnen worden gefrustreerd door de aanwezigheid van criminaliteit op bedrijventerreinen.

De aanpak van de provincie Gelderland bestaat ondermeer uit: (1) het Integrale Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS). Dit gaat per gemeente/bedrijventerrein de kenmerken rond veiligheid/weerbaarheid inzichtelijk maken; (2) het ondersteunen en faciliteren van gemeenten om op de bedrijventerreinen Publiek Private Samenwerking te realiseren, zoals het Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerreinen en (3) het stimuleren/faciliteren van preventieve controles in de Gelderse gemeenten. Ook fysieke maatregelen voor het tegengaan van criminaliteit en het vergroten van veiligheid komen in aanmerking komen voor subsidie.

Duurzame bedrijventerreinen: het Wageningse zonnepark

Business & Science Park Wageningen (BSPW) is een uniek bedrijvenpark voor Regio Foodvalley, vanwege zijn rol binnen het regionale kennisintensieve agrifood ecosysteem. Het BSPW wil vergroenen en een belangrijke rol spelen bij verduurzaming van de regio, onder andere door ondernemers die er een zonnepark willen realiseren, direct aangrenzend aan het park.

De afgelopen jaren hebben de bedrijven en pandeigenaren op het BSPW al tal van duurzaamheidsmaatregelen genomen. Sommige panden zijn beter geïsoleerd en op veel daken zijn of worden zonnepanelen geïnstalleerd. Zon op dak alléén bleek echter onvoldoende vermogen op te leveren om het park op te laten draaien. Uit een haalbaarheidsonderzoek in opdracht van de ondernemers bleek dat 'off-grid' (zelfvoorzienend en afgekoppeld van het elektriciteitsnet) helaas niet mogelijk was, onder andere omdat de opslag van stroom nog te kostbaar is. Zelf exploiteren en leveren aan het net bleek echter wél haalbaar.

Onderzoek Kennisintensieve werklocaties voor de agrofood sector (2023)

Buck Consultants heeft onderzocht wat nodig is om het agrifood kennisecosysteem te versterken. De vraag was: welk type bedrijven zijn daarvoor nodig en hoeveel ruimte vragen deze bedrijven. Niet alleen de grootte maar ook het soort ruimte en de locatie zijn belangrijk. Dit onderzoek is gedaan omdat FoodValley de ambitie heeft om hét innovatiecluster op terrein van agrifood te zijn. Om deze ambitie te halen, moet de gemeente kennisintensieve agrifood bedrijven en organisaties helpen ontwikkelen. Daarvan worden alle bedrijven en sectoren in het kennishart sterker van. Dat zorgt voor werk op alle opleidingsniveaus.

De belangrijkste conclusies uit het rapport 'Kennisintensieve werklocaties voor de agrifood sector in het Kennishart Ede-Wageningen' zijn:

- Voor kennisintensieve agrifood bedrijvigheid is 30 tot 39 ha extra ruimte nodig is. Dit is minder dan het bestaande hard aanbod van 12,5 tot 14 ha en 7,2 ha zacht plaanbod. Het ruimte tekort voor agrifood bedrijven is groter omdat op Born Oost ook andere kennisintensieve bedrijven komen. Dat zal ongeveer 25% zijn.
- Het is dus belangrijk het bestaande en geplande aanbod te houden en te zorgen voor extra ruimte.
- Er is ruimte nodig voor alle fasen van een bedrijf: van startende bedrijven (start-ups) tot aan grote bedrijven. In het kennishart is nu vooral een dringend tekort aan ruimte voor groeiende bedrijven met productie, start-ups en scale-ups. Verder zijn gedeelde voorzieningen zoals laboratoria (shared facilities) hard nodig.
- De 3 locaties in het kennishart van de regio FoodValley: (1. WUR Campus; 2. Business & Science Park Wageningen (BSPW); samen zijn zij "Wageningen Campus") en 3. Food Innovation District in Ede moeten verschillend zijn zodat zij elkaar kunnen aanvullen en versterken (complementariteit).
- De buitenruimte van het BSPW verbeteren tot een omgeving die uitnodigt tot ontmoeting. Dat is een omgeving met ruimte voor verschillende planten, waterberging en plekken waar mensen samen kunnen zijn.

Het plan voorziet in het behoud en de versterking van een deel van het Business & Science Park Wageningen door hier kennisintensieve bedrijven en instellingen mogelijk te maken. Ook wordt de groene inrichting verbeterd. Het plan past binnen bovengenoemde doelstellingen.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wageningen

De opgave voor Wageningen is om de kenniseconomie de ruimte te geven om zich volop te ontwikkelen. Het plangebied maakt deel uit van de KennisAs aan de noordzijde van de stad.

Visie bebouwde kom, Het Wagenings Kompas (koersdocument)

Voor de visie van de bebouwde kom is een kompas opgesteld, die als koers voor de komende 20 jaar (tot 2045) fungeert. Het Wagenings Kompas geeft richting aan de verdere ontwikkeling van de visie bebouwde kom. In dit kompas staat onder andere opgenomen dat Wageningen de proeftuin voor kennis en innovatie is en er ruimte is voor het kennisecosysteem om zich te ontwikkelen. Verder staat in het kompas: Het kennisecosysteem rondom food, biodiversiteit, klimaat en duurzaamheid, met de WUR als drager, zien we als een fundamenteel onderdeel van de stad. We stimuleren versterking van dit kennisecosysteem, waarbij de Campus en de stad de etalage en proeftuin van projecten zijn. De KennisAs wordt het voorbeeld voor het nieuwe kennisecosysteem, met duurzame werklocaties waar slim HOV, ecologie, ontmoeting, innovatie en wonen hand in hand gaan. Het BSPW ligt in de KennisAs. We zorgen voor een duidelijke en aantrekkelijke uitstraling van de entree naar de stad en verbindingen van de campus met de stad.

KennisAs

De KennisAs is het gebied tussen grofweg de N224 tot de N225. Dit betekent dat station Ede-Wageningen, het World Food Center in Ede, de campus, het Business en Science Park Wageningen, het busstation, de haven en het centrum van Wageningen hierbinnen liggen. De gemeente Wageningen ziet dit gebied als een visitekaartje voor de regio. De gemeente wil hier in praktijk brengen wat het kennis-, landbouw- en bedrijvencluster ontwikkelt op het gebied van duurzaamheid, gezondheid en innovatie. De gemeentes Ede en Wageningen en de provincie Gelderland werken al enkele jaren intensief samen aan de versterking van het kennishart van Foodvalley: een uniek cluster van kennis en innovatie op het gebied van Agrofood.

Groenbeleidsplan

Het doel van dit plan is het verbeteren van het groen voor welzijn en gezondheid, natuur, recreatie en klimaat. Bij klimaat gaat het om klimaatadaptatie (tegengaan hittestress, wateroverlast, storm, verdroging en vernatting) en klimaatmitigatie (tegengaan van klimaatveranderingen, belangenafweging tussen groen en zonne-energie). De gemeente kiest ervoor om het huidige areaal gemeentelijk groen te behouden en te consolideren.

Kennisparken en bedrijfsterreinen vormen door hun lagere bebouwingsdichtheid (dan de omliggende woonbuurten) en groene zones een geleidelijke overgang tussen de stad en het buitengebied. De groene omgeving nodigt mensen uit om te bewegen. Bij voorkeur wordt er gekeken naar verbindingen met het buitengebied, waar bewoners van kunnen profiteren. Het ontwikkelen van meer groen op de bedrijfsparken kan beweging stimuleren. Groene inrichting heeft bovendien stress verminderende waarde. Hoogwaardig groen heeft een positief effect op het vestigingsklimaat. Kennisparken en bedrijfsterreinen zijn in Wageningen groen en hebben door hun ligging waarde als leefgebied voor flora en fauna. Door ligging en inrichting zijn het potentieel migratiezones.

Het groen in het centrale deel van het bedrijventerrein zal opnieuw worden ingericht. Er komen ondermeer wadi's, meer biodiversiteit, apparaten voor sport en beweging en picknickbanken en -tafels. In par. is dit nader uitgelegd en bijlage 1 bevat het inrichtingsplan. De ontwikkelingen in het plangebied dragen bij aan de doelstellingen van het Groenbeleidsplan. Ook is opgenomen dat bij de uitbreiding van bestaande bouwvlakken en bij nieuwe bouwvlakken tenminste 10% van het perceel een groene inrichting moet krijgen.

Routekaart Wageningen Klimaatneutraal 2030 - 2040

Om klimaatneutraal te worden, moeten er in Wageningen ondermeer ruim 6.000 kantoren en instellingen) en 110 industriebedrijven verduurzaamd worden, 850.000 m² aan utiliteitsgebouwen aardgasvrij gemaakt worden en 1847 TJ duurzame energie opwekt worden. Dit is een enorme opgave, die deels buiten de invloedsfeer van de gemeente ligt.

De belangrijkste mijlpalen in de route naar een klimaatneutraal Wageningen zijn:

- Dankzij doorlopende inzet op klimaatadaptatieve maatregelen is Wageningen in 2050 een klimaatadaptatieve en groene stad;

- Tegen 2050 zijn alle bestaande gebouwen grondig gerenoveerd waarbij CO₂-uitstoot veroorzaakt door de gebouwde omgeving met ten minste 80% is gedaald. De gebouwen die nog niet volledig energieneutraal zijn, vullen door middel van duurzame energie hun restvraag in;
- Nieuwbouw wordt volgens de strengste energienormen gebouwd. De restvraag van energie wordt duurzaam ingevuld. Wageningen streeft ernaar om vanaf 2030 enkel nog klimaatneutrale nieuwbouw te realiseren;
- Wageningen is in 2040 volledig van het aardgas en wordt volledig duurzaam verwarmd;
- Wageningen wekt tegen 2040 1847 TJ duurzame energie op die lokaal geproduceerd wordt en waarbij ten minste 51% lokaal eigenaarschap is;
- Tegen 2035 is in Wageningen een degelijke laadinfrastructuur aangelegd bestaande uit 700 publieke laadpunten die de transitie naar elektrisch vervoer faciliteert. In 2040 is al het vervoer in Wageningen emissievrij;
- In 2030 is in Wageningen de voedselomgeving gezond, eten inwoners meer duurzaam voedsel van dichtbij, verspillen inwoners, bedrijven en organisaties minder voedsel en eten inwoners meer plantaardig voedsel;
- In 2050 heeft Wageningen in grote mate een circulaire economie.

Het groen in het centrale deel van het bedrijventerrein zal opnieuw worden ingericht. Er komen ondermeer wadi's zodat het mogelijk wordt om het regenwater te infiltreren in de bodem. Als er afgeweken wordt van dit bestemmingsplan voor het vergroten van een bouwvlak, een nieuw bouwvlak of het vergroten van de bouwhoogte zal als eis worden gesteld dat dit op een duurzame wijze gebeurt. Dat wil zeggen dat het nieuwe gebouw, of de uitbreiding van het gebouw energieneutraal en duurzaam moet zijn.

Gemeentelijk mobiliteitsplan Wageningen

Dit plan is een integrale aanpak om de bereikbaarheid van Wageningen te ondersteunen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen externe en interne bereikbaarheid.

Voor de externe bereikbaarheid is het vooral belangrijk dat de verbindingen met de A12 en station Ede-Wageningen (en in mindere mate Arnhem) op orde zijn. Voor de interne bereikbaarheid is het belangrijk om te bevorderen dat op kortere afstanden vooral de fiets wordt gebruikt. Inzake parkeren is het vooral belangrijk om te zorgen dat de huidige parkeercapaciteit beter wordt gebruikt.

Het college van B&W ziet als belangrijkste uitdagingen:

- Verbeteren doorstroming Nijenoord Allee/ Mansholtlaan;
- Verbeteren fietsroutes tussen de stad, de campus en station Ede-Wageningen, inclusief de oversteekbaarheid van de Nijenoord Allee;
- Beter benutten van de parkeercapaciteit in en om het centrum voor verschillende doelgroepen.

Nota parkeernormen Wageningen 2015

De parkeerkencijfers uit de nota parkeernormen zijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Damoclesbeleid gemeente Wageningen (ontwerp)

In Wageningen zijn regelmatig overtredingen van de Opiumwet. Het gaat om de illegale handel en/of productie (of voorbereidingshandelingen daartoe) van zowel hard- als softdrugs in en vanuit een woning of lokaal of een daarbij behorend erf. Dit heeft een negatieve en ondermijnende invloed op het openbare leven, waaronder op de leefbaarheid, het veiligheidsgevoel en de gezondheid van burgers in de gemeente.

Daarbij speelt mee dat drugshandels- en productiepunten in de regel verbonden zijn aan professioneel georganiseerde drugscircuits. Het Damoclesbeleid van de gemeente heeft als doel de negatieve en ontwrichtende effecten van de drugshandel- en productie op het openbare leven zoveel mogelijk te beperken door overtredingen van de Opiumwet te beëindigen en herhaling ervan te voorkomen. Het Damoclesbeleid heeft (uitsluitend) betrekking op de bevoegdheid van de burgemeester op grond van artikel 13b, eerste lid, van de Opiumwet (ook bekend als de 'Wet Damocles').

Deze beleidsregels maken daarmee voor alle betrokken (veiligheids)partners (politie, bewoners, ondernemers, particuliere verhuurders, woningcorporaties en pandeigenaren) en overtreders inzichtelijk op welke wijze de burgemeester van zijn bevoegdheid gebruik maakt.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1. Bodem

Bij een nieuw bestemmingsplan moet aannemelijk zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Dit bestemmingsplan heeft geen nieuwe bouwmogelijkheden ten opzichte van het huidige planologische regime. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor vervanging of uitbreiding van bebouwing wordt getoetst aan de Bouwverordening. Op deze wijze wordt zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Conclusie

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

4.2. Geluid

Wet geluidhinder: wegverkeerslawaai

De mate waarin wegverkeerslawaai het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies toelaat, en tevens niet voorziet in de aanleg van nieuwe wegen of andere functies die geluidhinder veroorzaken, is geen akoestisch onderzoek verricht.

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveau's geregeld via het Bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de omgevingsvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Wet geluidhinder: industrielawaai

De Wgh bevat de wettelijke mogelijkheid om een geluidscontour van 50 dB aan te wijzen rondom bedrijven(terreinen). Dit is op dit bedrijventerrein niet aan de orde en ook niet wenselijk.

Onderdeel D bijlage I Bor: grote lawaaimakers

Grote lawaaimakers (zoals opgenomen in onderdeel D van Bijlage I Bor) mogen zich niet vestigen in het plangebied.

Wet milieubeheer: lawaai vanuit inrichtingen

Er zijn in het plangebied geen bedrijven die veel lawaai veroorzaken. De meeste bedrijven zijn onderdeel van het kennisecosysteem; deze vallen in categorie 2. Par. 4.4 beschrijft de milieuzonering.

Conclusie

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

4.3. Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat normen voor luchtkwaliteit. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) gehanteerd.

Toetsing:

Een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit komt voor uit de verkeersaantrekkende werking van een functie. Het is niet aannemelijk dat door dit plan er meer verkeer zal gaan naar het bedrijventerrein. Het project draagt daardoor niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen zoals gesteld in de Wet milieubeheer.

Conclusie

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

4.4. Bedrijven en milieuzonering

Tussen bedrijven en woningen is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onaanvaardbare hinder bij woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën, oplopend van 1 t/m 6.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen een rustige woonwijk en gemengd gebied. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden liggen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn stadscentra en woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. In onderstaande tabel zijn deze afstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk in m	Richtafstand gemengd gebied in m
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Toetsing

Ten noorden van het plangebied ligt een rustige woonwijk. Dit betekent dat de richtafstanden voor een rustige woonwijk aangehouden moeten worden.

Dit bestemmingsplan laat de volgende bedrijfsactiviteiten toe:

	categorie	afstand	
Bestaande paramedische voorzieningen	1	10	Speciale aanduiding op de verbeelding en in de regels
Bestaande ondersteunende horeca	1	10	
Bestaande/nieuwe kennisintensieve bedrijven en instellingen, behorende tot het kennisecosysteem ³	2	30	Speciale aanduiding op de verbeelding en in de regels
Bestaande synergiebedrijvigheid	2	30	
Bestaande kantoren	2	30	
Koek- en beschuifabriek	3.1	50	

Afstand categorie 1 tot rustige woonwijk

De afstand tussen de bestaande categorie 1-bedrijven en de woningen is meer dan 10 m.

Afstand categorie 2 tot rustige woonwijk

De dichtstbijzijnde erven van woningen, ten noorden van het plangebied, liggen op ca 12 m van de rand van het Agro Businesspark. De afstand van de bestemmingsgrens van de woningen (in verband met een mogelijke uitbreiding van de woning) tot de bouwvlakken van de bedrijven is 30 m. De afstand tot het bestemmingsvlak bedrijven is kleiner dan 30 m. De bouwgrens is daarom iets verlegd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, verder van de woningen af, zodat aan de afstand van 30 m wordt voldaan. De bestaande bedrijfsbebouwing ligt binnen het 'nieuwe bouwvlak'.

Tussen de woningen en de bestemming Bedrijven ligt een groenzone (die als Groen is bestemd). De strook tussen de bedrijfsgebouwen en de groenstrook wordt gebruikt als parkeerterrein. De bedrijven

³ De aanwezige kennisintensieve bedrijven en instellingen binnen het kennisecosysteem vallen onder SBI-code 72: Computerservice- en informatietechnologie en SBI-code 73: Speur- en ontwikkelingswerk.

kunnen hun bedrijfsgebouwen in deze zone niet zomaar uitbreiden omdat hier geen bouwvlak is opgenomen. Uitbreiden kan alleen na afwijking van het bestemmingsplan; dit is een afwijking van alle belangen.

Voorts is er sprake van een reeds bestaande situatie. Ook het geldende bestemmingsplan laat activiteiten toe die vallen onder categorie 2.

Gelet op het voorgaande kan in deze situatie met een afstand van minder dan 30 m volstaan worden.

Afstand categorie 3.1 tot rustige woonwijk

De afstand tussen de bestaande categorie 3.1-bedrijven en de woningen is meer dan 50 m.

Gebleken is dat wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Om het risiconiveau in relatie tot de omgeving aan te geven, wordt binnen het externe veiligheidsbeleid onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden, als gevolg van een mogelijk ongeluk met een bepaalde activiteit, op een bepaalde plaats voor een persoon die continu en onbeschermd daar aanwezig is, uitgedrukt in overlijdenskans per jaar.



Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Voor dit plan is de risicokaart geraadpleegd (zie fig. 4.1). Volgens deze kaart zijn er zowel in het plangebied als in de omgeving geen risicobronnen.

Figuur 4.1.: uitsnede risicokaart. Bron: www.atlasleefomgeving.nl

Voorts wordt opgemerkt dat voorliggend plan een beheersgericht plan is, waarbij geen nieuwe gevoelige bestemmingen nabij risicobronnen zijn voorzien.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat niet in de weg aan de uitvoering van het plan.

4.6. Water

Uit de waterparagraaf moet blijken welke waterbelangen van toepassing zijn en hoe hier in het plan rekening mee is gehouden. Het plangebied valt onder Waterschap Vallei en Veluwe.

Watertoets en Wateradvies

De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is uitgevoerd op 22 augustus 2022. Uit deze toets is gebleken dat het waterschapsbelang niet wordt geschaad, indien ervan wordt uitgegaan dat uitsluitend een ander gebruik wordt mogelijk gemaakt zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte. Voorts zijn er tot op heden bij de gemeente geen situaties bekend waarbij er wateroverlast

wordt ervaren in het gebied. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding of de afvalwaterketen. In de watertoets staat dat overleg met het Waterschap niet noodzakelijk is. Het Waterschap geeft een positief advies.

Het wateradvies mag alleen gebruikt worden tijdens de ruimtelijke planvormingsfase. Het (concept) wateradvies is geen aanvraag voor een watervergunning; hiervoor is er een aparte procedure.



Een watervergunning van het Waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater.

Watersysteem

Binnen het plangebied ligt een B-watergang. Deze watergang is als water bestemd.

Voorts bevinden zich ten westen en zuiden van het plangebied A-watergangen. Verder bevinden zich in het plangebied geen watergangen.

Figuur 4.2.: Uitsnede legger

Vasthouden - bergen – afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Er komen op meerdere plekken waterbergingen/wadi's om hemelwater op te vangen. De tekeningen waarop deze zijn aangegeven zijn opgenomen als bijlage 1.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen.

Het waterschap adviseert om een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Voor bedrijven en infrastructuur moet de grond niet te nat zijn en dus de grondwaterstand voldoende diep. Er zal geen grondwateroverlast zijn als wordt voldaan aan de bij een bepaalde functie behorende ontwateringsdiepte. Zo is de gangbare norm voor de ontwateringsdiepte voor secundaire wegen 70 cm beneden maaiveld. Wanneer grondwaterstanden structureel hoger liggen dan deze 70 cm dan kan wateroverlast ontstaan en kunnen de gebruiksfuncties worden aangetast. Om voldoende ontwateringsdiepte te bereiken, en toch aan te sluiten bij bestaande grond- en oppervlaktewaterpeilen kan overwogen worden het terrein integraal op te hogen, dan wel om over te gaan op selectief ophogen in combinatie met bijvoorbeeld bouwen zonder kruipruimtes te gebruiken.

Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Toename verharding

Bij nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak op oppervlaktewater geldt dat de hoeveelheid te lozen water geen nadelig effect mag hebben op het ontvangende watersysteem. Het waterschap heeft een aantal uitgangspunten opgesteld hoe kan worden voldaan aan dit uitgangspunt:

1. Toename verharding is minder dan 1.500 m². In dit geval is de toename verharding beperkt en is het negatieve effect daarmee klein. Er is vanuit het waterschap geen noodzaak maatregelen te nemen.

2. Er wordt een waterberging aangelegd voor het bergen van 60 mm. Dit betekent 600 m³ waterberging voor 1 ha verharding. Meer informatie staat in Beleidsregel 4.5.12 (Water brengen in een oppervlaktewaterlichaam vanaf nieuw verhard oppervlak)⁴,

Uitgangspunt is dat er geen sprake zal zijn van een toename van de verharding. Hoewel het niet heel waarschijnlijk is dat dit zal gebeuren op een perceel in het plangebied, is er in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om bij een toename van de verharding van meer dan 1.500 m² waterberging aan te leggen conform de norm 600 m³ bij 1 ha verharding.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Zowel het waterschap als de gemeente vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

Conclusie

Het aspect water staat niet in de weg aan de uitvoering van het plan.

4.7. Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet is op 1 juli 2016 in werking getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet. Deze treedt op 1 januari 2024 in werking. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden.

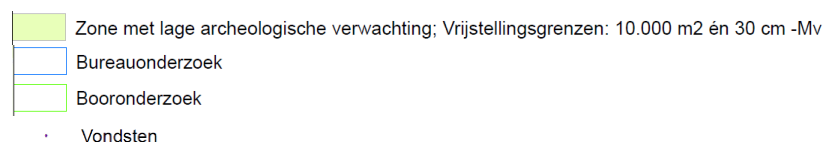
Provincie Gelderland heeft wettelijke taken op het gebied van archeologie, zo is zij eigenaar van archeologische bodemvondsten. De provincie heeft in 2021 het Uitvoeringsprogramma Cultuur en Erfgoed vastgesteld. Hierin heeft de provincie zichzelf tot doel gesteld om, naast de wettelijke taak archeologische vondsten te beschermen en te bewaken, deze ook zichtbaarder te maken voor inwoners en toeristen.

Archeologische beleidskaart

Gemeente Wageningen heeft in 2020 voor haar grondgebied een Archeologische Beleidskaart opgesteld. Zie figuur 4.3. Uit deze kaart blijkt dat voor het plangebied een zone met een lage verwachtingswaarde geldt, met vrijstellingsgrenzen van 10.000 m² en 30 cm minus maaiveld. Uit de beleidskaart blijkt ook dat ten oosten en zuiden van het plangebied vondsten zijn gedaan.



Het plangebied bestaat overwegend uit bestaande bebouwing. Ingrepen groter dan 10.000 m² en 30 cm minus maaiveld zijn niet voorzien.



Figuur 4.3.: uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Wageningen

Bovendien blijft de archeologische bestemming uit het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Wageningen" onverkort van kracht. Verwezen wordt naar par. 1.3. Een omgevingsvergunning is benodigd voor bouwwerken en grondwerkzaamheden groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld. Met het opnieuw opnemen van deze bestemming wordt het archeologisch belang niet geschaad.

⁴ zie <https://www.vallei-veluwe.nl/wat-doet-waterschap/voldoende-water/regels-rondom-water/>.

Conclusie

Het aspect archeologie staat niet in de weg aan de uitvoering van het plan.

4.8. Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet onderzocht worden of het plan voldoet aan Wet natuurbescherming (hierna: Wnb). Aannemelijk moet zijn dat een omgevingsvergunning kan worden verkregen voor de activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Dit is anders indien uit de Wnb voortvloeit dat een passende beoordeling moet worden gemaakt. Deze dient te zijn verricht ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

Wet Natuurbescherming

De Wnb kent gebieds- en soortenbescherming. Qua gebiedsbescherming kent de Wnb drie soorten natuurgebieden, te weten: 1. Natura-2000 gebieden; 2. bijzondere nationale natuurgebieden en 3. Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

Deze gebieden maken deel uit van het Europese netwerk van natuurgebieden. De gebieden zijn aangewezen voor de instandhouding van de leefgebieden van bepaalde vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de natuurlijke habitat van bepaalde overige soorten (Habitatrichtlijn).



Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Figuur 4.2.: ligging Natura 2000-gebied. Bron: www.natura2000.nl

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied (Rijntakken) is meer dan 1,5 km. Effecten vanuit het plangebied op dit gebied is niet aannemelijk.

Stikstof

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Het gaat om het actualiseren van een bestemmingsplan van een reeds bestaand bedrijventerrein waarbij er geen extra bouwmogelijkheden geboden worden. Indien er gebouwd wordt, dient initiatiefnemer te voldoen aan de stikstofregels zoals die op dat moment gelden. Wat betreft stikstofdepositie zijn er dus geen belemmeringen voor de uitvoering van het voornemen.

Bijzondere nationale natuurgebieden

Buiten Natura 2000 kunnen ook gebieden aangewezen worden als Bijzonder nationaal natuurgebied (art 2.11 Wnb). In de nabijheid van het plangebied zijn deze gebieden niet aanwezig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden. Het plangebied ligt niet in de omgeving van het Natuurnetwerk Nederland.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen: soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn; soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de bescherming van overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van beschermde soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen directe concrete ontwikkelingen voorzien. Het bestemmingsplan maakt met wel mogelijk om omgevingsvergunningen te verlenen voor ver- of nieuwbouw, en voor algemeen onderhoud. Hieronder is aangegeven waar bij deze mogelijke toekomstige ontwikkelingen rekening moet worden gehouden.

- Bij aanvang en tijdens werkzaamheden dient er rekening te worden gehouden met broedende vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of wanneer er geen broedgeval aanwezig is. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).
- Voorafgaand aan een ontwikkeling dient nagegaan te worden of sprake is van potentieel leefgebied voor beschermde soorten en broedvogels met jaarrond beschermde nesten. In dat geval is nader veldonderzoek noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het onderzoekseizoen, dat over het algemeen tussen maart en oktober ligt.

De adviezen inzake het werken buiten het broedseizoen en de zorgplicht zullen in acht worden genomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen directe nieuwe ontwikkelingen mogelijk, die strijdig zijn met de geldende natuurwetgeving. Aannemelijk is dat een omgevingsvergunning kan worden verkregen voor de activiteiten die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan.

4.9. Verkeer en parkeren

Verkeer: huidige situatie

Het plangebied is via twee kruispunten goed ontsloten op de hoofdwegenstructuur van Wageningen (Kortenoord Allee en Nijenoord Allee). In het noorden is er een kruispunt met de Nijenoord Allee en in het zuiden is er een kruispunt bij de Ooststeeg.

Ook per fiets en openbaar vervoer is het plangebied voldoende bereikbaar. Dit is ook verwoord in de Netwerkvisie Verkeersstructuur Wageningen. Blijkens de Nota Parkeernormen 2015 ligt een groot deel van het plangebied binnen 400 m van een HOV-bushalte.

Wel kan de ontsluiting van het plangebied voor openbaar vervoer verbeterd worden. De halte voor openbaar vervoer ligt aan de Kortenoord Allee. Een ononderbroken trottoir tussen het plangebied en de bushalte is niet aanwezig. Het voetpad ligt op hetzelfde niveau als de rijbaan en is daarmee in verkeerskundig opzicht onderdeel van de rijbaan. Deze situatie is minder wenselijk, ondermeer vanwege omdat voertuigen die geparkeerd staan op het voetpad nu niet bekeurd kunnen worden.

De doorgaande fietsroute tussen Wageningen-West en de WUR Campus loopt buitenom de hoofdwegenstructuur.

Toekomstige ontwikkelingen

Over het kruispunt Agro Businesspark met Ooststeeg/Kanaalweg zijn er structureel klachten van fietsers. Zij geven aan zich hier onveilig te voelen. Daarom wordt in de toekomst het deel van de weg Agro Businesspark dat parallel ligt aan de hoofdwegenstructuur heringericht tot fietsstraat. Ook het kruispunt met de Ooststeeg wordt heringericht (op zodanige manier dat fietsers over Agro Businesspark in de voorrang komen). Op dit moment zijn deze plannen nog niet uitgewerkt en daarom zijn deze niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Hiervoor zal te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure worden gevoerd. Op de weg Agro Businesspark al wel voorrang ingesteld, wat tegemoet komt aan klachten van fietsers.

Er zijn ideeën om de ontsluiting van het buitengebied te wijzigen, omdat het verbod voor gemotoriseerd verkeer op de Kanaalweg tussen Slagsteeg en Agro Businesspark/Binnenhaven niet wordt nageleefd. Dit leidt tot verkeersonveilige situaties vanwege conflicten tussen langzaam- en gemotoriseerd verkeer op de smalle Kanaalweg. Onderdeel van dit idee is een nieuwe brug over het Kanaal richting Kortenoord. Ook deze ontwikkeling is niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Parkeren

De Nota Parkeernormen Wageningen is vastgesteld in 2015. Deze nota bevat de normen die gehanteerd moeten worden voor de aanwezige parkeerplaatsen voor auto en fiets.

Het plangebied valt in deelgebied 3: de “rest” van de bebouwde kom van Wageningen⁵. Het gehele plangebied valt in subzone b. Dit zijn de overige delen van de bebouwde kom van Wageningen binnen het invloedsgebied van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV, binnen 400 m hemelsbreed vanaf een halte). In deze gebieden zijn, vooral voor het woon-werkverkeer, alternatieven voor het gebruik van de auto, in de directe omgeving beschikbaar.

In zone 3b mag een reductiefactor worden toegepast van -10% voor de parkeervraag van werknemers binnen de hoofdclusters detailhandel en bedrijven op de parkeernormen die zijn opgenomen voor de zone ‘Overig BiBeKo’.

Het toepassen van de reductiefactor heeft een directe relatie met het beleid van de gemeente Wageningen. Dit is erop gericht, om, daar waar mogelijk (vooral voor het woon-werkverkeer), het gebruik van de auto terug te dringen. Daar waar dat ook echt kan, is een lagere parkeereis logisch. Dat maakt een intensiever ruimtegebruik mogelijk en draagt bij aan de (financiële) haalbaarheid van ontwikkelingen.

Voor fietsparkeren daarentegen in zone 3b (binnen het invloedsgebied van HOV of een snelfietsroute) wordt de parkeernorm voor fietsen, in verband met een lagere parkeer- norm voor auto's, verhoogd met 25%. Dit geldt voor de parkeernormen die zijn opgenomen voor de zone ‘Overig BiBeKo’.

Vrijstellingen (soms gedeeltelijk) zijn in een aantal gevallen mogelijk in combinatie met een storting in het Mobiliteitsfonds. Dit maakt ontwikkelingen meer haalbaar omdat de parkeerruimte en openbare ruimte beter worden benut en de investeringskosten beperkt kunnen worden. Het mobiliteitsfonds is bedoeld om op een andere wijze te investeren in bereikbaarheid of parkeermanagement.

In het algemeen is er geen parkeerprobleem op het park; wel zijn er parkeerproblemen bij het bedrijfsverzamelgebouw aan Agro Business Park 10. Dit kan worden opgelost met andere eigenaren door parkeren op andere percelen mogelijk te maken.

De regels van dit bestemmingsplan bevatten de verplichting (art. 12, lid 1) om bij nieuwbouw, uitbreiding of functieverandering te voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Lid 2 bevat de bevoegdheid om onder nadere voorwaarden hiervan af te wijken. Daarmee is vastgelegd dat bij nieuwe ontwikkelingen voldaan moet worden aan de nota Parkeernormen Wageningen. Als er nieuwe parkeernormen in werking treden, dan dient voldaan te worden aan deze nieuwe normen.

Fietsparkeren

De Nota Parkeernormen Wageningen schrijft voor dat er voor fietsen van werknemers een afsluitbare berging nabij de entree aanwezig moet zijn. Voor bezoekers kan volstaan worden met een onoverdekte fietsenstalling naast de entree.

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren staat niet in de weg aan de uitvoering van het plan.

4.10. Verduurzaming

⁵ Hieronder wordt verstaan: de delen van de bebouwde kom buiten de binnenstad en de binnenstadschil.

Huidige situatie

Zonnepanelen zijn aanwezig op de daken van Alfa-accountants (Agro Business Park 85), het Nederlands Bakkerijcentrum (Agro Businesspark 75) en Keygene (Agro Business Park 90). Op het perceel van Alfa-accountants zijn ook laadpalen aanwezig. Deze worden ook aan derden ter beschikking gesteld. Er zijn echter nog veel daken waar geen zonnepanelen aanwezig zijn. Ook de parkeerterreinen zijn niet voorzien van overkappingen met zonnepanelen.

Gewenste situatie

De gemeente beschikt over een concept-routekaart duurzame en toekomstbestendige bedrijventerreinen. Het onderstaande is een korte samenvatting van deze routekaart.

Energie

Meer zonnepanelen op of aan de bedrijfspanden.	Een goede draagconstructie is een belangrijke vereiste hiervoor. Het lijkt erop dat de daken binnen het plangebied hiervoor geschikt zijn.
	Bedrijven nemen maatregelen voor het bufferen van energie middels bijvoorbeeld ondergrondstations (elektriciteit) en andere vormen van buffers van groene energie.
	In aanvulling hierop zou ook gedacht kunnen worden aan overkappingen met zonnepanelen.
Door optimale dak-, gevel en vloerisolatie en hoogrendementsglas gaat zo min mogelijk energie verloren.	De energiebesparingsplicht in het Activiteitenbesluit verplicht bedrijven en instellingen om alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder uit te voeren. Dit geldt voor inrichtingen die per jaar vanaf 50.000 kWh of 25.000 m ³ aardgas of een equivalent daarvan verbruiken. Omdat dit al geregeld is in het Activiteitenbesluit bevat dit bestemmingsplan geen verdere regels op dit punt.
Restwarmte kan vrijkomen bij een productieproces van een bedrijf. Het is warmte, die 'over' is, en niet meer door het bedrijf zelf kan worden gebruikt.	Er komt onderzoek naar de mogelijkheden voor het mogelijk verwarmen van gebouwen in de omgeving of het verwarmen van tapwater.

Groen/blauw

Op kavelniveau bijdragen aan duurzame waterhuishouding;	Bedrijven dragen bij aan een duurzame waterhuishouding op eigen terrein. Dit kan bijvoorbeeld door een wadi in te richten. Dit is een bufferplek die tijdelijk regenwater opvangt waarna het langzaam in de bodem infiltreert. Hiermee wordt de kans op wateroverlast verkleind en komt er meer water in de bodem.
klimaatbestendige parkeerplaats	Klimaatbestendige parkeerplaatsen dragen bij aan – bijvoorbeeld – het voorkomen van wateroverlast, verminderen van hittestress en versterking van biodiversiteit. Gedacht kan worden aan waterdoorlatende verharding waarbij ook het grondwater wordt aangevuld.
	In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om bij een toename van de verharding van meer dan 1.500 m ² (per perceel) waterberging aan te leggen conform de norm 600 m ³ bij 1 ha verharding. Het centrale deel wordt heringericht met wadi's. Dit deel is bestemd als Groen.
Groene daken en gevels en groene erfafscheidingen	Groene daken en gevels vergroten het leefgebied voor vogels en insecten en bevorderen zo de biodiversiteit, en kunnen hittestress tegengaan. Een goed onderhouden groene erfafscheiding kan de kavel verfraaien. Groene daken kunnen regenwater opvangen. Uiteraard dient het dak hier wel geschikt voor te zijn. Een combinatie van een groen dak met zonnepanelen is mogelijk. Verschillende typen begroeiing zijn mogelijk op een dak. Denk aan vetplanten, kruiden, mos en gras (extensieve begroeiing) en struiken en bomen (intensieve begroeiing)
	In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om bij

	afwijken van de bouwregels de landschappelijke/groene inrichting te betrekken. Groene daken kunnen hier een onderdeel van zijn.
Natuurinclusief bouwen	Bij natuurinclusief bouwen worden in of aan een gebouw bijvoorbeeld nestkasten en insectenhôtels aangebracht.
	In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om bij afwijken van de bouwregels de landschappelijke/groene inrichting te betrekken. Groene daken kunnen hier een onderdeel van zijn.

Mobiliteit

Laadpalen-structuur	Bedrijven kunnen laadpalen realiseren op hun parkeerplaatsen. Hiermee stimuleren ze de ontwikkeling en groei van elektrisch vervoer en duurzame mobiliteit.
	Voor bestaande bouw geldt: als er meer dan 20 parkeerplaatsen op hetzelfde terrein zijn, moet er minimaal één oplaadpunt zijn geplaatst.
Inzetten op fietsvoorziening	Door in te zetten op goede fietsvoorzieningen (laadpunten voor e-bikes, fietsenstallingen, douchefaciliteiten enz) wordt fietsen gestimuleerd. Stimuleren van fietsgebruik draagt bij aan een duurzame mobiliteit. Bovendien bevordert fietsen de gezondheid van medewerkers.

Circulair

Materialen-paspoort	Hiermee worden de gebruikte materialen per bedrijfspannend geregistreerd. Zo is inzichtelijk welk en hoeveel materiaal er nodig is bij reparatie of vervanging.
Database afvalstromen/ grondstoffen	Om te komen tot een circulaire economie dient op efficiënte wijze te worden omgegaan met rest- en afvalstromen. Er zit veel potentie in het omzetten van rest- en afvalstromen in hoogwaardige secundaire grondstoffen. Met een database afvalstromen/grondstoffen wordt in kaart gebracht welk bedrijf welke afvalstromen/grondstoffen gebruikt, zodat mogelijke uitwisseling kan plaatsvinden. Door zo'n plan draagt een bedrijf actief bij aan een circulaire economie
Circulair bouwen	Hiervan is sprake wanneer de bouwvoorraden in een gesloten kringloop worden gehouden/

Conclusie

Het aspect verduurzaming staat niet in de weg aan de uitvoering van het plan.

4. Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Volgens afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in een aangewezen bouwplan. Dit bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan en maakt geen bouwplannen in de zin van de Wro mogelijk. Er geldt dus geen plicht tot kostenverhaal.

Financiële haalbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor het deelgebied Agro Business Park van het Business & Science Park. Met dit bestemmingsplan zijn geen kosten gemoeid, behoudens de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

5. Resultaten van inspraak en overleg

5.1. Inspraak

Op 6 juli 2023 zijn eigenaren, gebruikers en omwonenden uitgenodigd om geïnformeerd te worden over dit bestemmingsplan. De eigenaren hebben kenbaar gemaakt dat BSPW één geheel is en dat ook het deel van het BSPW ten zuiden van het Nieuwe Kanaal betrokken moet worden in dit bestemmingsplan. Verder hebben de eigenaren kenbaar gemaakt dat zij zich kunnen vinden in de nieuwe, kennisintensieve bestemming. Door de eigenaren is gevraagd om een uitsterfregeling voor bedrijven die hier legaal zijn gevestigd, maar niet behoren tot het kennisecosysteem.

Er waren enkele omwonenden aanwezig, zij gaven aan zich te kunnen vinden in de plannen.

5.2. Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Het plan zal op de wettelijk vereiste manier in ontwerp tervisie worden gelegd. Daarna kan een ieder gedurende zes weken een zienswijze kenbaar maken. De resultaten van de tervisielegging zullen worden toegevoegd aan deze toelichting.

5.3. Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners

De gemeente heeft in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg dit voorontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Vallei en Veluwe;
- Brandweer.

Het Waterschap heeft op woensdag 15 november 2023 – behoudens enkele tekstuele opmerkingen - aangegeven in te kunnen stemmen met dit plan. De tekstuele opmerkingen zijn verwerkt. De brandweer heeft op maandag 27 november 2023 per mail aangegeven dit plan nog nader te zullen bestuderen. De provincie heeft nog niet gereageerd. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in de vast te stellen versie.

6. Juridische plantoelichting

6.1. Algemeen

Bij de vormgeving en inhoud van de regels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan “Kortenoord, herziening bestemming bedrijventerrein”.

De regels zijn opgebouwd uit 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

In het navolgende wordt kort op de inhoud van deze hoofdstukken ingegaan.

6.2. Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk van de regels bevat de inleidende regels. Ten eerste zijn dat de begripsbepalingen in artikel 1. Het tweede artikel bevat de wijze van meten.

6.3. Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan bevat de bestemmingen Bedrijventerrein, Groen, Verkeer, Water en de dubbelbestemming Waarde – archeologie 2.

Bedrijventerrein

Deze gronden zijn bestemd voor kennisintensieve bedrijven en instellingen, uitsluitend voor zover het betreft bedrijfsactiviteiten behorende tot het kennisecosysteem. De bijbehorende milieucategorie mag niet hoger zijn dan categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Kantooractiviteiten voor kennisintensieve bedrijven en/of instellingen passen binnen de bestemmingsomschrijving. In de begrippen staat dat advieswerkzaamheden zijn toegestaan als deze met deze bedrijfsactiviteiten samenhangen. Synergiebedrijvigheid is specifiek bestemd, evenals bedrijven en kantoren die hier legaal zijn gevestigd en afwijken van de algemene bestemmingsomschrijving. De aanwezige paramedische voorzieningen, de ondersteunende horeca en de bedrijfswoning zijn voorzien van een aanduiding. De bouwvlakken liggen rondom de bestaande gebouwen. De bouwhoogte mag maximaal 12 m bedragen.

De bestemmingsplanregels bevatten de mogelijkheid om af te wijken zodat er op een afstand van 10 m van de bouwgrans kan worden gebouwd (art. 3.4 onder a). ook kan de bouwhoogte worden vergroot met 4 (art. 3.6. onder b).

De bestemmingsplanregels bevatten de mogelijkheid om af te wijken van categorie 2 voor de uitoefening van kennisintensieve bedrijfsactiviteiten. Het gaat om de volgende mogelijkheden:

- Een hogere categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten en kennisintensieve bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, als deze gelet op milieubelasting en ruimtelijke uitstraling naar aard en invloed gelijkwaardig zijn aan categorie 2 (art. 3.6. onder a en b);
- Kennisintensieve bedrijfsactiviteiten in de categorieën 3.1 en 3.2 van de regels, waar deze afwijkingsbevoegdheden zijn aangegeven op de verbeelding (art. 3.6. onder c en d).

Ook bevatten de regels de mogelijkheid om af te wijken voor synergiebedrijvigheid (art. 3.6. onder e). Afwijken kan alleen met toepassing van de voorwaarden die in de regels zijn opgenomen. Afwijken blijft een integrale afwijking van alle belangen.

Tot slot bevat het plan een wijzigingbevoegdheid voor grotere of nieuwe bouwvlakken.

Groen

Deze bestemming is toegekend aan het openbaar groen.

Tuin

Deze bestemming is toegekend aan gronden voor de voorgevel waar een nieuwe groene inrichting komt.

Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande openbare wegen.

Water

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande watergang.

6.4. Algemene regels en overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen. Ten eerste betreft dat de antidubbeltelregel in artikel 9. Artikel 10 bevat de algemene bouwregels. Dit artikel regelt de legaal tot stand gekomen hoogtes en afstanden die afwijken van het geldende bestemmingsplan. Artikel 11 regelt dat een waterberging moet worden aangelegd als er meer dan 1.500 m² verhard of bestraat wordt. Artikel 12 bevat de algemene afwijkingsregels. Artikel 13 bevat de algemene wijzigingsregels voor geringe afwijkingen in plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen. Artikel 14 bevat de algemene procedureregels. Artikel 15 bevat de regels waaraan voldaan moet worden voor parkeren. Artikel 16 bevat het overgangsrecht en artikel 17 de slotregel.