



## Raadsvoorstel

**portefeuillehouder**  
N.F. Olland

**begrotingsprogramma**  
2 Ruimtelijk Domein

**b en w-vergadering**  
18 april 2017

**agendapunt**  
Circ.

**bijlage(n) ter inzage**

- Vast te stellen bestemmingsplan
- Zienswijzen
- Nota van Zienswijzen
- Nota van wijzigingen
- Ontwerpraadsbesluit

**rol raad**  
Ter besluitvorming

**soort document**  
Raadsvoorstel en -besluit

**informatieavond**  
16 mei 2017

**raadsvergadering**  
30 mei 2017

**onderwerp**  
Vaststellen bestemmingsplan Velp-De Beemd 2016.

### INHOUD VOORSTEL

- Vaststellen Nota van zienswijzen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Velp-De Beemd 2016;
- vaststellen Nota van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Velp-De Beemd 2016;
- gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Velp-De Beemd 2016.

#### 1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

#### 2 Wat is de aanleiding?

Gemeenten dienen in gevolge de Wet ruimtelijke ordening zorg te dragen voor actuele bestemmingsplannen. Momenteel wordt uitgegaan van een tienjarige actualisatieverplichting. Het bedrijventerrein De Beemd valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Velp-Zuid', dat op 26 juni 2007 is vastgesteld; na deze datum dient de gemeente te beschikken over een geactualiseerd plan voor het gebied. Voor de woongebieden van Velp zijn de bestemmingsplannen 'Velp 2016, Woongebieden-Noord' en 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid' recent in procedure gebracht. Voor het bedrijventerrein De Beemd is in het kader van de actualisaties afgesproken dat daarvoor een apart bestemmingsplan wordt opgesteld.

Dit vanwege het specifieke thema (bedrijventerrein) van het gebied.

Met de actualisatie wordt het mogelijk de juridisch-planologische regels af te stemmen op de huidige en toekomstige situatie, en deze te vervatten in een eigentijdse regeling.

Onderdeel van deze eigentijdse regeling vormt de implementatie van het gemeentelijk beleid voor functieverruiming op de bedrijventerreinen.

Het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan heeft inmiddels ter visie gelegen. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het nu voorliggende bestemmingsplan.

#### 3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Wet milieubeheer, Omgevingsvisie provincie Gelderland, Omgevingsverordening provincie Gelderland, Nota 'Visie op flexibilisering/functieverruiming op de bedrijventerreinen in de gemeente Rheden'.

**4 Wat willen wij bereiken?**

Wij willen beschikken over een actueel bestemmingsplan. Daarbij vindt implementatie plaats van de huidige situatie, inzichten en regelgeving.

**5 Wat gaan wij ervoor doen?***5.1 Algemeen kader*

Het voorliggende bestemmingsplan richt zich vooral op het beheren van de terreinen binnen eigentijdse kaders. Het voorziet niet in ingrijpende wijzigingen in de functionele en ruimtelijke structuur. Ontwikkelingen van de afgelopen decennia zijn betrokken bij deze actualisatie. De bestaande mogelijkheden zijn als uitgangspunt genomen, rekening houdend met de feitelijke situatie en met de huidige wet- en regelgeving. Daarnaast is de 'Visie op flexibilisering/functieverruiming op de bedrijventerreinen in de gemeente Rheden' betrokken bij de planopzet.

*5.2 Overwegingen bestemmingsplan*

Aan de totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan liggen een aantal uitgangspunten en keuzes ten grondslag. Deze worden hierna samengevat weergegeven.

Aanpassen aan actuele landelijke regelgeving en landelijke inzichten

- *Aanpassen aan digitale standaarden*  
Per 1 januari 2010 geldt de verplichting dat bestemmingsplannen volgens een landelijke digitale opzet (digitale standaarden) worden opgesteld. De Wet ruimtelijke ordening geeft voorts een aantal verplichtingen, die bij de totstandkoming van een bestemmingsplan gevolgd moeten worden. Het voorliggende plan is opgesteld conform deze vereisten.
- *Actuele regelgeving op het gebied van milieu*  
Het bedrijfsterrein is voorzien van een milieuzonering. Deze sluit aan bij de door de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' en voorziet in een ruimtelijke koppeling tussen milieukaders en ruimtelijke ordening. Voor de zonering zijn de afstanden tot woningen bepalend.  
Voor de toelaatbaarheid van bedrijven wordt uitgegaan van deze zonering, welke is gekoppeld aan een bedrijvenlijst. Deze bedrijvenlijst heeft als bron de genoemde VNG-uitgave en is gescreend op activiteiten welke in het plangebied acceptabel en wenselijk worden geacht. Eerdere in de gemeente gehanteerde lijsten worden daarmee vervangen.

Respecteren bestaande rechten

Uitgangspunt is dat bestaande rechten worden gerespecteerd. Zoals aangegeven, zal het plan voorzien in een eigentijdse regeling. Met eigentijds wordt bedoeld conform de huidige wet- en regelgeving en conform de huidige inzichten. Voor zover al bestaande situaties niet rechtstreeks binnen de nieuwe planopzet passen, zijn deze voorzien van een specifieke regeling. Op deze (legale) situaties is dus niet het overgangsrecht, met al zijn beperkingen, van toepassing maar een toegesneden planregeling.

Concreet betekent dit:

- Specifiek (positief) regelen van bedrijven en functies die niet passen binnen de algemene planregeling. Het betreft bedrijven die niet passen binnen de aangegeven milieuzonering en functies die niet passen binnen het toegestane gebruik. Deze functies hoeven uiteraard niet gesaneerd of verwijderd te worden.
- Specifiek (positief) regelen van bestaande bedrijfswoningen. Het voorliggende plan voorziet niet in mogelijkheden voor nieuwe bedrijfswoningen. Hiermee wordt aangesloten op de reeds geldende lijn in de gemeente Rheden. Gelet op de huidige milieuregelgeving gaat van bedrijfswoningen in toenemende mate een beperkende werking uit op de mogelijkheden voor omliggende bedrijven. Daarnaast is de noodzaak van een bedrijfswoning voor de huidige, moderne bedrijfsvoering nauwelijks meer aanwezig. Verder is de praktijk vaak dat bedrijfswoningen worden vervreemd en illegaal in gebruik worden genomen als burgerwoningen, met alle handhavingproblematiek van dien. De rechten van bestaande bedrijfswoningen daarentegen worden in het plan gerespecteerd.

Het schrappen daarvan zou leiden tot planschade en uitvoeringsproblemen welke niet opwegen tegen de wens tot het terugdringen van bedrijfswoningen op de bedrijfsterreinen. Overigens is in het plan maar één bedrijfswoning aanwezig.

- Vangnetregeling voor bestaande (legale) afwijkingen in maten, percentages en afstanden. Dit om eventuele omissies en de daaruit voortvloeiende ongewenste juridisch consequenties te ondervangen.

Verder is het terrein van het circuit voor modelbouwauto's bestemd overeenkomstig het bestaande gebruik (circuit blijft mogelijk, bedrijfsmatig gebruik waaronder parkeren voor bedrijven eveneens). Het plan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid waarbij het bouwvlak ter plekke mag worden aangepast als het gebruik als circuit voor modelbouwauto's wordt beëindigd. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om in het voorkomende geval (bij stoppen circuit) een doelmatig gebruik mogelijk te maken.

Benadrukt wordt dat het huidige gebruik geheel wordt gerespecteerd en dat er geen sprake is van een uitsterfregeling.

#### Aanpassen aan huidige inzichten omtrent functieverruiming

In maart 2016 is de (geamendeerde) 'Visie op flexibilisering/functieverruiming op de bedrijventerreinen in de gemeente Rheden' vastgesteld. Deze visie is ten behoeve van het opstellen van het voorliggende plan geconcretiseerd in de memo 'Actualisatie bedrijventerrein De Beemd'. De memo geeft dus concreet weer op welke wijze de geformuleerde uitgangspunten in het voorliggende plan zijn verwerkt. De memo is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Functieverruiming vindt plaats ten behoeve van (perifere) detailhandel, internethandel en van wellness en leisure. De verruiming is gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid, zodat kan worden getoetst aan de daarvoor geformuleerde uitgangspunten. Daaronder zijn ook begrepen het in stand houden van het voorzieningsniveau in Velp en de belangen van de zittende bedrijven.

#### Beoordeling ingebrachte zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid geweest voor eenieder om zijn/haar zienswijze tegen het bestemmingsplan in te dienen bij uw raad. Hierop wordt in onderdeel 8 van dit voorstel kort ingegaan. In de Nota van zienswijzen leest u de beoordeling die wij voorstellen.

#### Ambtshalve wijzigingen

Op één onderdeel vinden wij het gewenst om het bestemmingsplan zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen, aan te passen. Dit in aanvulling op de gewenste aanpassingen zoals die voortvloeien uit de ingediende zienswijzen.

De aanpassing betreft het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op de bestemming 'Maatschappelijk' naar de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op de locaties De Beemd 1, De Beemd 1a en De Beemd 3. Deze zijn overeenkomstig het bestaande gebruik voor verenigingsgebouwen bestemd als Maatschappelijk. Dit in het verlengde van de vigerende bestemming. Wij vinden het wenselijk om bij beëindiging van het bestaand gebruik de mogelijkheid te hebben om ter plekke de bestemming 'Bedrijventerrein' op te nemen. Een reden hiervoor is, dat in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen deze gronden nog betrokken zijn bij de reservering voor bedrijventerreinen. De reserveringsafspraken worden herijkt in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties, dat het RPB zal opvolgen. Bij de nieuw te maken reserveringsafspraken worden de bestaande aanspraken en de bestaande mogelijkheden betrokken. Het is daarom van belang om het bestemmingsplan in lijn te brengen met de reserveringsafspraken zoals die in het RPB zijn opgenomen. Daarnaast is het uit oogpunt van flexibiliteit en doelmatig gebruik gewenst dat de gronden, welke immers zijn gesitueerd op een bedrijventerrein, ook kunnen worden gebruikt als bedrijventerrein. Met als voorwaarde de situatie dat het bestaande gebruik moet zijn beëindigd. De voorgestelde wijzigingsbevoegdheid strekt er nadrukkelijk niet toe de verenigingen te dwingen hun gebruik te beëindigen. Daarnaast is een voorwaarde dat de ontsluiting niet mag plaatsvinden vanaf de Rietganssingel opdat het achterliggende woongebied gevrijwaard blijft van verkeer van en naar het bedrijventerrein. Verder dient een goede ontsluiting van de belendende bedrijven te zijn verzekerd.

Genoemde wijzigingsbevoegdheid was opgenomen in het voorontwerp van het bestemmingsplan, dat voor vooroverleg aan de provincie is voorgelegd. De provincie heeft in eerste instantie aangegeven dat zij niet kan instemmen met deze wijzigingsbevoegdheid, wegens strijd met de provinciale Omgevingsverordening. Daarop volgend is de wijzigingsbevoegdheid niet meer opgenomen in het ontwerpplan. In de Omgevingverordening staat dat het bestemmen tot bedrijventerrein alleen is toegestaan als dit past in de regionale programmering. In het vigerende plan zijn deze gronden niet als bedrijventerrein bestemd. Daarom zag de provincie de wijzigingsbevoegdheid aanvankelijk als een toevoeging op de regionale programmering. De gronden zijn echter wel in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen betrokken bij de reservering voor bedrijventerrein. Daarom is in nader overleg van provinciewege aangegeven dat voor deze gronden de genoemde wijzigingsbevoegdheid alsnog kan worden opgenomen. Dat kan door middel van een ambtshalve wijziging. Het nu voorgelegde bestemmingsplan sluit daarmee zoals aangegeven aan op de gemaakte reserveringsafspraken.

Verder heeft het Waterschap Rijn en IJssel in zijn –verlate- overlegreactie gevraagd om het opnemen van een bestemmingsregeling van de aanwezige rioolpersleiding. Hiertegen bestaan geen bezwaren. De leiding is ambtshalve opgenomen in het nu voorgelegde plan.

De exacte aanpassingen van de regels en de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn weergegeven in de Nota van wijzigingen die eveneens is bijgevoegd als bijlage bij het ontwerpbesluit.

Waar relevant is de toelichting aangevuld of verduidelijkt. Ter verduidelijking is ook de memo 'Actualisatie bedrijventerrein De Beemd' als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

## **6 Wat gaat het kosten?**

De kosten zijn meegenomen in het beschikbare budget voor het actualiseren van de bestemmingsplannen.

## **7 Wat zijn de risico's?**

Altijd bestaat het risico dat een bestemmingsplan niet of niet geheel in werking treedt. Ook is het mogelijk dat er één of meerdere beroepen worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarbij merken wij op, dat het risico op een beroep van de kant van de provincie sterk is verkleind, doordat over de ingediende zienswijze op ambtelijk niveau nader overleg heeft plaatsgevonden. Dit overleg heeft geleid tot een in beginsel gedragen beantwoording. Uiteraard behouden Gedeputeerde Staten hun recht tot het instellen van beroep.

## **8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?**

### Vooroverleg met de instanties

Ten aanzien van het wettelijk verplichte vooroverleg kan worden vermeld dat het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de betrokken overheden en instanties. De resultaten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 8.2 van de toelichting. De provincie had diverse opmerkingen ten aanzien van de uitgangspunten van het plan. Wij hebben de provincie in overweging gegeven diverse standpunten te herzien. Op een aantal onderdelen zijn wij daarom in eerste instantie niet tegemoetgekomen aan deze opmerkingen. Dit heeft geleid tot een zienswijze van de kant van de provincie. Over de betreffende onderdelen heeft nader ambtelijk overleg plaatsgevonden met de provincie. Naar aanleiding daarvan is het plan deels aangepast, deels niet. U kunt hierover lezen in de Nota van zienswijzen.

### Overleg met de ondernemers

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de ondernemers van De Beemd voorgelegd door middel van een ondernemersbijeenkomst. Daarbij zijn de ondernemers in de gelegenheid gesteld een nadere reactie in te dienen. In dat kader zijn geen nadere reacties ingekomen. Wel zijn twee zienswijzen ingekomen van de kant van de ondernemers. Hier wordt hierna aandacht aan besteed.

### Zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen naar voren gebracht. Zij liggen voor u bij de stukken ter inzage. In de Nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

Naar aanleiding van de zienswijzen stellen wij samengevat op de volgende onderwerpen een aanpassing voor:

- Het schrappen van de afhaal- en betaalmogelijkheid voor internetdetailhandel. Hiermee wordt strikter geborgd dat uitsluitend internetdetailhandel met een opslag- en verzendfunctie mogelijk is en wordt een nadrukkelijker invulling geven aan de provinciale Omgevingsverordening.
- Het schrappen van de mogelijkheden voor detailhandel in rijwielen, kampeerbodigheden, outdoor en dierbenodigdheden uit de categorie PDV+. De provincie constateert op dit punt strijdigheid met de provinciale Omgevingsverordening.
- Het toevoegen van het criterium van aanvaardbaarheid uit oogpunt van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid aan de afwegingscriteria voor PDV en PDV+.
- Het toevoegen van een ingenieurs-, onderzoeks- en testbureau voor bouwkundige materialen aan de lijst specifieke bedrijven. Dit bedrijf is legaal aanwezig en was ten onrechte niet vermeld op deze lijst.

### **9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?**

Aan alle ondernemers is de gelegenheid gegeven om de informatieve bijeenkomst bij te wonen. Ook zijn zij in de gelegenheid gesteld om een reactie in te dienen en aanvullende vragen te stellen (telefonisch of per e-mail).

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 29 december 2016 tot en met 8 februari 2017. De ingediende reacties zijn deels besproken met de indieners. Met als insteek om te komen tot een gedragen oplossing.

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal geschieden conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. De indieners van een zienswijze ontvangen rechtstreeks bericht.

Omdat sprake is van een provinciale zienswijze zal zes weken met de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan worden gewacht om Gedeputeerde Staten conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening in de gelegenheid te stellen om het vastgestelde plan te beoordelen.

### **10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?**

Nee.

De Steeg, 18 april 2017

P.M. van Wingerden-Boers,  
burgemeester.

J.W. Kettelerij,  
secretaris.