

13.....

Raadsvergadering
..... 2017



Agendapunt
RU
1

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-De Beemd 2016

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

1 Gedeputeerde Staten van Gelderland namens hen dhr. ..., postbus 9090, 6800 GX Arnhem (mondelinge zienswijze van 7 februari 2017, overeenkomstig verslag, schriftelijke aanvulling bij brief van 14 februari 2017, ingekomen 15 februari 2017)

1a Gedeputeerde Staten hebben bij wijze van pro forma zienswijze een mondelinge zienswijze ingediend. Deze betreft de onderdelen detailhandel (perifeer en internet) en kantoren, wegens strijd met de Omgevingsverordening. Aanvulling van de zienswijze volgt binnen een redelijke termijn.

De pro forma zienswijze is tijdig ingekomen en voldoende voorzien van een basismotivatie. Aanvulling binnen een redelijke termijn is mogelijk en ontvankelijk. **De inhoudelijke beantwoording van de zienswijze is hieronder onder 1b tot en met 1e weergegeven.**

1b Het provinciaal beleid ten aanzien van detailhandel op perifere locaties is restrictief vanwege het risico op het uithollen van de centra. In artikel 2.3.3.1 lid 1 van de provinciale verordening is als voorwaarde voor detailhandel op perifere locaties bepaald dat dit alleen toelaatbaar is als dit vanwege specifieke ruimtelijke eisen – volumineuze goederen – en veiligheidseisen binnenstedelijk moeilijk inpasbaar is. Het plan kent in artikel 3.6 lid e een afwijkingbevoegdheid voor internetdetailhandel met afhaal- en betaalmogelijkheid. Hiervoor geldt geen beperking voor specifieke ruimtelijke eisen en veiligheidseisen. Daarom is sprake van strijd met de provinciale verordening.

De gemeente Rheden vindt het belangrijk om de maatschappelijke ontwikkelingen rond internetdetailhandel te kunnen faciliteren. Dat internetdetailhandel op zich een groot concurrent van de reguliere vormen van detailhandel in de kernen is, erkennen wij. Maar dat doet niet af aan de huidige realiteit, waarin internetdetailhandel niet meer weg te denken is.

Daar waar internetdetailhandel in de kernen kan, wil de gemeente deze ook voorbehouden aan de kernen. Vandaar de ruimtelijke eis dat de betreffende internetdetailhandel qua aard en vorm niet in de bestaande winkelstructuur mag passen én dat er in de bestaande winkelstructuur geen geschikte locatie voorhanden of te realiseren is (artikel 3.6 lid e onder 3 en 4). Er blijven echter vormen van internetdetailhandel over, die niet in de kernen passen. Dit gaat om grootschalige magazijnen waar vandaan uiteenlopende spullen worden verzonden. Wij vinden het belangrijk om aan deze vormen een plek te kunnen bieden en hechten daarom erg aan de afwijkingbevoegdheid voor internetdetailhandel met een opslag- en verzendfunctie.

13.....

Raadsvergadering
..... 2017

Agendapunt
RU
2

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-De Beemd 2016

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad



die niet in de winkelgebieden past. Om strikter te borgen dat het uitsluitend gaat om internetdetailhandel met een opslag- en verzendfunctie kan de afhaal- en betaalmogelijkheid worden geschrapt. Daarmee wordt een nadrukkelijker invulling gegeven aan het bepaalde in artikel 2.3.3.1 lid 1 van de provinciale verordening. Over deze oplossing heeft nader overleg plaatsgevonden met de provincie. Ambtelijk is aangegeven dat de provincie zich hiermee kan verenigen.

Het ontwerpplan wordt aangepast. De afhaal- en betaalmogelijkheid voor internetdetailhandel wordt geschrapt uit de planregels.

- 1c Artikel 3.6 bevat een afwijkingsbevoegdheid die detailhandel uit de categorieën PDV en PDV+ mogelijk maakt. Volgens de plandefinities vallen hieronder ook handel in rijwielen, kampeerbenodigdheden, outdoor en dierbenodigdheden. Deze zijn niet binnenstedelijk moeilijk inpasbaar. Daarom is deze afwijkingsbevoegdheid in strijd met het provinciale beleid/de provinciale verordening. Daarnaast zijn de effecten van de wijzigingen op verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid niet onderzocht en is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de functies die mogelijk worden gemaakt niet aangetoond.

Wegens schaalvergroting is vaker sprake van de behoefte om in de periferie mogelijkheden te bieden voor detailhandel in rijwielen, kampeerbenodigdheden, outdoor en dierbenodigdheden. Vandaar de aanvankelijke keuze om deze op te nemen in de categorie PDV+ en aldus voor te leggen aan de provincie. Nu de provincie geen aanleiding ziet om haar standpunt in deze te versoepelen, zullen wij de plandefinities aanpassen aan de gemaakte opmerkingen.

Voor wat betreft het onderdeel verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid zijn wij van mening dat dit maatwerk betreft dat per geval bekeken zal moeten worden. Deze aspecten zullen bij de afweging om medewerking te verlenen worden betrokken. Om dit te borgen zal aan de afwijkingsbevoegdheid voor PDV en PDV+ een criterium worden toegevoegd waarbij het aantonen van de aanvaardbaarheid van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid wordt vereist. Wij verwachten dat in het merendeel van de gevallen dit criterium geen problemen zal opleveren gelet op de ligging van het terrein aan de A348. Daarmee is de aanvaardbaarheid van de functies voldoende haalbaar.

Het ontwerpplan wordt aangepast. De mogelijkheden voor detailhandel in rijwielen, kampeerbenodigdheden, outdoor en dierbenodigdheden worden geschrapt uit de plandefinitie voor PDV+. Verder wordt de aanvaardbaarheid

13.....

Raadsvergadering
..... 2017

Agendapunt
RU
3



Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-De Beemd 2016

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

uit oogpunt van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid aan de afwegingscriteria voor PDV/PDV+ toegevoegd.

1d In artikel 2.3.1 van de Omgevingsverordening wordt de zelfstandige vestiging van kantoren uitgesloten. Dit is voorbehouden aan locaties met een hoogwaardige (hoogfrequente) OV-verbinding. Het plan maakt in een aantal bedrijfsverzamelgebouwen de zelfstandige vestiging van kleine kantoren (tot 400 m²) mogelijk. Niet is aangetoond dat wordt voldaan aan de eis van ontsluiting met hoogwaardig openbaar vervoer.

Ook op dit onderdeel heeft ambtelijk nader overleg plaatsgevonden met de provincie. Van gemeentewege is aangegeven dat op de betreffende locaties momenteel al diverse kantoren gevestigd zijn. Bedrijfsfuncties en kantoorfuncties worden uitgewisseld. Die uitwisselbaarheid op deze locaties (op de verbeelding aangeduid met 'bedrijfsverzamelgebouw') zien wij als een onderdeel van het bestaande gebruik. Wij vinden het gewenst om dit gebruik te laten voortbestaan om de gebouwen zodoende optimaal te kunnen laten functioneren. Dit ook gelet op de indeling van de gebouwen in veelal kleinere units. Verder hecht de gemeente in de context van discussie over het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) aan de mogelijkheid van maatwerk voor lokale kantoren die door groei nieuwe kantoorminuten moeten hebben en waarvoor de vestiging op een bedrijfsterrein door de groei gewenst is geworden. Deze discussie is nog niet afgerond. In afwachting van de uitkomsten rondom de discussie die in het kader van het RPW gevoerd wordt, hecht de gemeente voor nu dus sterk aan een positieve regeling voor het bestaande gebruik in ruime zin. Daarmee bedoelen wij het toestaan van de kantoorfunctie én van de uitwisselbaarheid in de bedrijfsverzamelgebouwen. Voor wat betreft de vereiste van een hoogwaardige OV-verbinding is de gemeente van mening dat deze eis niet relevant is voor kleinschalige kantoorlocaties tot 400 m².

Uit het overleg met de provincie is gekomen dat de regeling zoals opgenomen in het voorgelegde ontwerpbestemmingsplan kan worden gehandhaafd. Dit doet niets af aan de discussie die over het nieuwe RPW wordt gevoerd en nog verder zal worden gevoerd.

Het ontwerpplan wordt niet aangepast op dit onderdeel.

13.....

Raadsvergadering
..... 2017

Agendapunt
RU
4



Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-De Beemd 2016

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

1e In de reactie op het vooroverleg refereert de gemeente aan het opstellen van de nieuwe regionale afspraken over de ontwikkeling van werklocaties, in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties. De provincie wijst erop dat er inderdaad gewerkt wordt aan nieuwe afspraken. Maar dat zolang er nog geen afspraken zijn gemaakt en bekrachtigd, er geen rechten kunnen worden ontleend aan toekomstige afspraken.

De gemeente is zich ervan bewust dat er nog geen definitieve afspraken zijn gemaakt en dat zij zich derhalve ook niet kan beroepen op toekomstige afspraken. Wel zal zij waar nodig aangeven wat haar standpunt is ten aanzien van de diverse onderwerpen en waar nodig vragen om tegemoetkoming in haar wensen.

Deze opmerking heeft geen betrekking op een specifieke aanpassing van het ontwerpplan.

2 **Prisma Holding B.V. namens hen dhr. ..., postbus 58, 2810 AB Reeuwijk (brief 7 februari 2017, ingekomen 8 februari 2017)**

2a Het pand Florijnweg 13-15 is tijdens de crisis leeg komen te staan. Met moeite een forse investering is het gelukt het pand weer te verhuren als bedrijvenverzamelgebouw FlorijnVeste. De leegstand op de Beemd is hierdoor gedeeltelijk teruggebracht en ook voor de gemeente zijn inkomsten gegenereerd. Het plan maakt vestiging in het pand niet langer mogelijk voor een van de huurders, te weten Studio Rheden. Er zit namelijk alleen de bestemming 'werken' op. Niet toestaan van het gebruik betekent verdere toename van de leegstand en verpaupering. Het gebruik levert geen belemmering op voor andere bedrijven omdat er nog veel leegstaat.

In het vigerende bestemmingsplan 'Velp Zuid' is het pand bestemd als 'Werken'. Een gebruik als studio is in dat plan niet toegestaan. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Beemd is bekeken welke functies nu, anno 2016/2017, gewenst en toelaatbaar zijn. Met inachtneming van de bestaande mogelijkheden. Allereerst zijn dat natuurlijk de bedrijfsmatige functies. Daarnaast is gekeken of en hoe het bedrijfsterrein breder inzetbaar kan zijn. In de gemeentelijke visie 'Een actuele economische beleidsnota van en voor de gemeente Rheden' uit maart 2016, is geconcludeerd dat de bedrijfsterreinen in bredere zin een functie voor de lokale economie kunnen vervullen door nieuwe economische functies toe te staan. Dit is verder uitgewerkt in de nota 'Visie op flexibilisering/functieverruiming (maart 2016) op de bedrijventerreinen in de gemeente Rheden', welke bij amendement is verruimd. Uitgaande van de nota's en de provinciale kaders worden mogelijkheden geboden voor (perifere) detailhandel (ook al mogelijk in het vigerende plan), wellness en leisure.

13.....

Raadsvergadering
..... 2017



Agendapunt
RU
5

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-De Beemd 2016

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

Daarnaast worden in de bedrijfsverzamelgebouwen, waaronder de FlorijnVeste, mogelijkheden geboden voor de vestiging van kleinschalige kantoren. Kantoren zijn onder het vigerende bestemmingsplan qua gebruik uitgesloten. Het ontwerpplan voorziet dus in een toevoeging van de gebruiksmogelijkheden op dit onderdeel.. Voor de motivatie daarvan verwijzen wij korthedshalve naar het gestelde onder 1d van deze Nota van Zienswijzen.

Studio Rheden betreft een maatschappelijke functie. Noch in het vigerende plan, noch in het voorgelegde ontwerpplan worden mogelijkheden geboden voor de vestiging van maatschappelijke functies op het bedrijventerrein. Dit overeenkomstig het gemeentelijk beleid zoals hierboven genoemd en ook overeenkomstig het provinciaal beleid. Onder verwijzing naar dit beleid concluderen wij dan ook dat het toevoegen van de mogelijkheid voor een maatschappelijke functie op het bedrijventerrein De Beemd niet gewenst is.

Studio Rheden heeft zich in 2016 gevestigd in het pand. Van gemeentewege is aangegeven dat dit niet is toegestaan. Op 9 februari 2017 is door de gemeente een brief gezonden waarin de geconstateerde overtreding is beschreven en waarin is aangegeven dat legalisatie niet mogelijk is. Verzocht is, om de overtreding te beëindigen. Dit is in lijn met de gemaakte beleidskeuzes waarop het voorliggende plan is gebaseerd.

Overigens betreuren wij dat, zoals op veel plekken in Nederland, sprake is van leegstand. Dat is één van de redenen waarom naar een bredere inzetbaarheid van de bedrijfsterreinen is gekeken. Voor een maatschappelijke functie evenwel zal gekeken moeten worden naar een locatie in de kern.

Het ontwerpplan wordt niet aangepast op dit onderdeel.

2b Bij handhaving zoals genoemd in het voorstel van 23 januari 2017, waarover geen contact is geweest met de eigenaar, zal

Een eventuele (plan)schadeclaim wordt in een afzonderlijke procedure beoordeeld.

13.....

Raadsvergadering
..... 2017

Agendapunt
RU
6



Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-De Beemd 2016

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

een schadeclaim worden overwogen.

**3 TCKI namens hen dhr. ... en dhr. ..., Florijnweg 6, 6880
AA Velp (mondelinge zienswijze van 7 februari 2017,
overeenkomstig verslag)**

3a Appellanten vragen uitleg over de categorie-indeling. Hen is niet duidelijk in welke categorie hun bedrijf wordt ingedeeld, welke categorieën bedrijven zijn toegestaan en hoe de indeling tot stand is gekomen.

Aan appellanten is mondeling nadere uitleg gegeven over de categorie-indeling en de toelaatbaarheid van categorieën. Ook is uitgelegd dat voor bestaande bedrijven uitzonderingen worden gemaakt.

Dit onderdeel betreft uitleg en leidt als zodanig niet tot een aanpassing van het ontwerpplan.

3b Niet duidelijk is of het bedrijf juist is ingedeeld. Het is een ingenieurs- en onderzoeksbureau voor bouwkundige materialen. Er worden diverse bouwmaterialen getest waaronder keramiek.

Het bedrijf is ingedeeld als baksteen- en baksteenelementenfabriek. Dit blijkt dus niet juist te zijn. Een ingenieurs- onderzoeks- en testbureau voor bouwkundige materialen komt niet voor in de lijst met categorieën. Daarom zal TCKI middels een speciale vermelding aan de planregels worden toegevoegd zodat de werkzaamheden juridisch-planologisch zijn erkend.

Het ontwerpplan wordt aangepast. Een ingenieurs- en onderzoeks- en testbureau voor bouwkundige materialen wordt toegevoegd aan de lijst specifieke bedrijven.