

## **Memo 'Actualisatie bedrijventerrein De Beemd'**

## Inhoudsopgave

Aanleiding.....	2
1.Het bestaand landelijk en regionaal beleid.....	3
2 Bedrijventerrein De Beemd.....	5
3 Uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan De Beemd.....	6
4 Economische functies bedrijventerrein De Beemd.....	7
5 Wellness en leisure.....	9

## Aanleiding

De gemeente Rheden is voornemens om het bestemmingsplan voor bedrijventerrein De Beemd te actualiseren. Hoofddoelstelling van de actualisering is om te komen tot een consistent en adequaat ruimtelijk ordeningsbeleid waarbij het plangebied wordt beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen en waarbij gewenste ontwikkelingen juist mogelijk worden gemaakt.

In het plangebied worden een aantal veranderingen in de functionele structuur voorgesteld. Het vigerende bestemmingplan wordt als vertrekpunt genomen.

Aan ondernemers wordt zo veel als mogelijk ruimte geboden om te kunnen ondernemen. Het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is om het bedrijventerrein aantrekkelijk en concurrerend te laten zijn met een breed scala aan gebruiksmogelijkheden. Om dit te realiseren wordt voorgesteld om meer economische functies toe te laten op het bedrijventerrein.

## 1. Het bestaand landelijk en regionaal beleid

In dit hoofdstuk komt het bestaand landelijke en regionale beleid aan de orde.

### *Rijksbeleid*

In de Nota Mobiliteit (2006) zijn de in de Nota Ruimte opgenomen uitgangspunten voor het versterken van de samenhang tussen ruimte, verkeer en vervoer en economie verder uitgewerkt. De Nota Mobiliteit geeft de volgende beleidsdoelen aan: het verbeteren van de internationale bereikbaarheid; het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden; een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling; het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

Vanuit de Nota Ruimte gaan provincies zorgen voor een voldoende en gevarieerd aanbod ( op de vraag afgestemd) van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Er moeten daarbij criteria worden opgenomen die ervoor instaan dat bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen, die niet inpasbaar zijn in of nabij woonbebouwing (veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking) ruimte wordt geboden op daarvoor specifiek te bestemming (bedrijven) terreinen.

Met de nota geeft het Rijk daarnaast de beslissingsbevoegdheid over perifere detailhandelsvormen (PDV) en grootschalige detailhandelsvormen (GDV) aan de provincie via de Wet Gemeentelijke regelingen. De gemeenten hebben de mogelijkheid in bestemmingsplannen een aparte bestemming PDV of GDV op te nemen. Het nieuwe beleid moet zorgen dat er (uit economisch oogpunt) voldoende geschikte vestigingsplaatsen zijn voor bedrijven en voorzieningen.

### *Regionaal beleid bedrijventerreinen*

In het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) maken regiogemeenten afspraken met elkaar over onder meer afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen, herstructurering van bedrijventerreinen, zorgvuldig ruimtegebruik en –beheer en het toepassen van de SER-ladder. Momenteel zijn de regiogemeenten bezig om het RPB te actualiseren. Naar verwachting zal dit proces eind 2016 afgerond zijn. Een onderdeel van de nieuwe afspraken is ook de toepassing van de SER – ladder op regionaal niveau.

### *Provinciaal beleid*

De provincie beschikt over een vastgestelde omgevingsvisie en een vastgestelde omgevingsverordening. In de vastgestelde Omgevingsvisie staan maatschappelijke opgaven in Gelderland, die zijn ontstaan in gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat o.a. over steden, werklocaties en dorpen.

De omgevingsvisie is vertaald in een omgevingsverordening. De omgevingsverordening Gelderland is een juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen. Zo is bijvoorbeeld het RPB doorvertaald in de omgevingsverordening.

### *Gemeentelijk beleid*

In maart 2016 is door de gemeenteraad een nieuwe economische visie vastgesteld. Een belangrijk onderdeel van de nieuwe economische visie "Een actuele economische beleidsnota van en voor de gemeente Rheden" is het versterken van de lokale economie. Dit probeert de gemeente Rheden te doen door o.a. de bedrijventerreinen aantrekkelijker te maken door nieuwe economische functies mogelijk te maken. Ook wordt ingezet op behoud van bestaande bedrijvigheid en probeert de gemeente Rheden een pro actieve houding te hanteren richting ondernemers (rode loper uitroller voor ondernemers).

Tevens is in maart 2016 door de gemeenteraad het geamendeerde voorstel "Visie op flexibilisering / functieverruiming op de bedrijventerreinen in de gemeente Rheden" vastgesteld. Samengevat betekent dit, dat er meer ruimte dient te komen op bedrijfsterreinen voor overige economische functies. Daarbij is het is niet wenselijk dat door de voorgestelde verruiming de bedrijfsvoering van de al aanwezige bedrijven in de omgeving worden belemmerd, of dat er hierdoor beperkingen ontstaan voor de toekomstige vestigings-/uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven. De nieuwe economische visie gaat immers uit van behoud van bestaande bedrijvigheid. Er dient dus getoetst te worden of het toelaten van een nieuwe functie hinder kan opleveren voor bestaande bedrijvigheid.

In 2009 is de notitie "*Op weg naar een actief startersbeleid*" aangenomen. In deze notitie staat de bevordering van kwalitatief goed en duurzaam ondernemerschap centraal. De gemeente Rheden stimuleert en faciliteert waar mogelijk het startende ondernemerschap. Dit startersbeleid heeft weinig consequenties voor het ruimtelijk beleid, waaronder het onderhavige bestemmingsplan.

## 2 Bedrijventerrein De Beemd

Het bedrijventerrein is gelegen in de kern Velp, in de oksel van de A12 en de A348. Het bedrijventerrein is in fases ontwikkeld. Het meest recentelijk deel van bedrijventerrein (zuidelijk deel) is eind jaren 90 in ontwikkeling gebracht. Hierbij is ook gezorgd dat het bedrijventerrein is aangetakt op de A348. Het bedrijventerrein is gelegen in de overgangszone tussen de bebouwde kom van Velp en de open uiterwaarden van de IJssel. Het terrein is bereikbaar via een op- en afrittenstelsel vanaf de A348. Het bedrijventerrein is ook per fiets goed bereikbaar. Over het terrein loopt een fietspad dat de verbinding vormt tussen de kern Velp en Arnhem.

De natuurlijke uitstraling van het bedrijventerrein wordt ook gerealiseerd door de aanwezigheid van de ecologische corridor

Het zuidelijk deel bestaat voor een aanzienlijk deel uit zichtlocaties vanaf de A12 en de A348. De inrichting van het terrein is overzichtelijk en modern vormgegeven. Mede door de aantrekkelijke ligging zijn hierdoor op dit deel van het terrein meerdere detailhandelsvestingen gerealiseerd. Op het overige deel zijn uiteenlopende economische activiteiten gevestigd. Enkele voorbeelden van huidige economische functies op het zuidelijke deel zijn: groothandelsbedrijven, productiebedrijven, aannemersbedrijven, kantoorlocaties en een bedrijf dat in de medische sector opereert. Op het zuidelijke terrein zijn tot op heden niet of nauwelijks andere activiteiten gehuisvest dan reguliere MKB bedrijven en grootschalige detailhandel.

Het noordelijke deel, ontstaan vanaf jaren 70 en 80, wordt gedomineerd door met name bedrijven in de hogere milieu categorieën. Op het noordelijke terrein is bijvoorbeeld een bakkerij gevestigd en een bedrijf op het gebied van afvalinzameling, afvalverwerking en recycling. Het noordelijke terrein heeft een gedateerde uitstraling en de zichtbaarheid vanaf de A348 is vergeleken met het zuidelijke deel ook een stuk minder. Functioneel gezien voldoet het noordelijke terrein echter prima voor bedrijvigheid.



Bedrijventerrein De Beemd

### 3 Uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan De Beemd

Het nieuwe bestemmingsplan De Beemd moet leiden tot o.a. een aantrekkelijk bedrijventerrein waar volop ruimte is om te ondernemen. De 'Visie op flexibilisering/functieverruiming op de bedrijventerreinen' in de gemeente Rheden heeft derhalve ook een plek gekregen in het nieuwe bestemmingsplan. Hierbij is ook rekening gehouden met het aangenomen amendement " Ja, tenzij" .

Het bedrijventerrein blijft alleen beschikbaar voor economische functies. Dit betekent dus dat het bedrijventerrein niet wordt benut voor maatschappelijke functies, woningbouw en niet-perifere detailhandel wat in de kern Velp behoort plaats te vinden. Het winkelkerengebied (gebied Hoofdstraat) moet juist versterkt worden. Derhalve is het niet wenselijk dat op bedrijventerreinen detailhandel gaat plaatsvinden wat juist in het winkelkerengebied thuishoort.

Uitgangspunt is dat bedrijventerreinen alleen beschikbaar blijven voor *economische functies*. De functieverruiming geldt dus niet voor:

1. Maatschappelijke functies,
2. Woningbouw
3. Eventuele komst van (perifere en internet) detailhandel mag niet tot een ontwrichting van het bestaande winkelstructuur in Velp.

Zittende bedrijven mogen niet beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de komst van nieuwe functies. Een belangrijke pijler van de economische visie "Een actuele economische beleidsnota van en voor de gemeente Rheden" is immers behoud van bestaande bedrijvigheid. De genoemde functies zoals opgenomen in de visie flexibilisering/ functieverruiming behorend bij bedrijventerrein De Beemd worden verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan bedrijventerrein De Beemd. Deze verruiming geldt voor het gehele bedrijventerrein.

## 4 Economische functies bedrijventerrein De Beemd

In de visie flexibilisering/ functieverruiming wordt voor bedrijventerrein De Beemd de volgende verruiming van functies genoemd:

1. (Perifere) detailhandel
2. Wellness en Leisure

### Perifere detailhandel

De vestiging van bedrijven met volumineuze goederen (perifere detailhandelsvestigingen) die momenteel toegestaan zijn moet ook gaan gelden voor vestigingen op het gebied van badkamers, tegels, tuinmeubilair, zwembaden, experience center, etc. Vanwege de zichtlocatie, marktvaag, bereikbaarheid en de reeds aanwezige perifere detailhandelsvestigingen is bedrijventerrein De Beemd een geschikt bedrijventerrein voor uitbreiding van bepaalde vormen van perifere detailhandel (tot max. 1500m<sup>2</sup> bvo). De huidige ontsluiting en interne weginfrastructuur is voldoende berekend op een toename van verkeer.

Voordat eventueel medewerking verleend kan worden aan verzoeken tot het uitoefenen van perifere detailhandel op bedrijventerrein De Beemd dient te worden voldaan aan de volgende algemene uitgangspunten:

- de voorziene vorm van detailhandel past qua aard of vorm niet in de bestaandewinkelstructuur;
- binnen de bestaande winkelstructuur is geen geschikte locatie voorhanden of te realiseren is;
- maximaal 1500m<sup>2</sup> bvo is toegestaan;
- de voorziene vorm van detailhandel mag niet in strijd zijn met de detailhandelsstructuurvisie voor de kern Velp van de gemeente Rheden.

### Internetdetailhandel op bedrijventerreinen

Alhoewel internetdetailhandel niet specifiek genoemd staat in de Visie op flexibilisering/functieverruiming op de bedrijventerreinen' in de gemeente Rheden wordt toch voorgesteld om deze actualisatie te gebruiken voor het toestaan van bepaalde vormen van internetdetailhandel.

De ruimtelijke relevantie van het uitsluiten van detailhandel op bedrijventerreinen richt zich met name op het voorkomen van ontwrichting van winkelcentra. Voor internetdetailhandel kan dit echter genuanceerder liggen. Voor internetdetailhandel die niet vergelijkbaar is met een reguliere winkel is het namelijk wel denkbaar dat voor dergelijke functies ruimte wordt geboden op een bedrijventerrein.

Op grond van het huidige bestemmingsplan is het niet mogelijk om een internetwinkel te beginnen op bedrijventerrein De Beemd. In het nieuwe bestemmingsplan De Beemd zal er wel, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid gegeven worden om internetdetailhandel toe te laten.



Internetdetailhandel kan op verschillende manieren uitgevoerd worden:

- Internetwinkel (virtueel) waar alleen een elektronische transactie tot stand komt. In dit geval is er geen sprake van een bedrijfsgebouw.;
- Goederen worden besteld en betaald via internet en ze worden vervolgens thuisbezorgd. De goederen worden opgeslagen in een bedrijfsgebouw (bedrijfsbestemming) van waaruit ze ook gedistribueerd worden;
- Goederen worden besteld en betaald via internet en worden vervolgens afgehaald. De goederen worden in een bedrijfspand opgeslagen en daar worden de producten ook opgehaald door particulieren;
- Goederen worden besteld via internet en vervolgens ter plaatse betaald en afgehaald. Toegespitst op de bedrijfsbestemming zouden de goederen dan in een bedrijfspand worden opgeslagen, waar ze vervolgens worden betaald en opgehaald door particulieren.

## Voorwaarden voor internetwinkels op bedrijventerreinen De Beemd.

Zoals eerder aangegeven kunnen er kunnen vier soorten internetwinkels worden onderscheiden:

1. internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt;
2. internetwinkel met opslag- en verzendfunctie;
3. internetwinkel met afhaal- en afrekenmogelijkheid;
4. internetbedrijf met afhaalmogelijkheid en mogelijkheid de goederen ter plaatse te bekijken.
5. de voorziene vorm van detailhandel qua aard of vorm niet past in de bestaande winkelstructuur in Velp;
6. binnen de bestaande winkelstructuur van Velp geen geschikte locatie voorhanden of te realiseren is.

### Ad1

Een internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling heeft past binnen de bedrijfsbestemming. De activiteiten lopen louter via het internet. Detailhandelsactiviteiten, die vanaf een bepaald perceel louter via het internet verlopen, hebben geen ruimtelijke uitstraling en zijn om die reden niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

### Ad2

Binnen een bedrijfsbestemming eveneens toelaatbaar op bedrijventerrein De Beemd.

### Ad3

Binnen een bedrijfsbestemming ontoelaatbaar. Dit soort internetwinkels dienen zich te vestigen op een locatie met een detailhandels-/winkelbestemming.

### Ad4

Binnen een bedrijfsbestemming ontoelaatbaar. Dit soort internetwinkels dient zich te vestigen op een locatie met een detailhandels-/winkelbestemming.

## 5 Wellness en leisure

In de regio en ook in de rest van het land zien we functies toegelaten worden op bedrijventerreinen op het gebied van 'wellness en leisure'. Onder 'leisure' op bedrijventerreinen wordt verstaan: *voorzieningen op het vlak van indoor sport en spel, waarvoor vanwege de omvang en/of de verkeersaantrekkende werking en/of geluidsoverlast elders geen geschikte plek is. Voorbeelden zijn fitnesscentra, sportscholen, indoor speeltuinen/hallen, kartbanen, lasergame en wellness complexen zoals sauna's.*

Onder 'wellness' wordt verstaan: *voorzieningen op het vlak van sauna en zwembad.*

Horeca kan ondergeschikt deel uitmaken (max. 20% van bvo).

Idealiter vestigen dergelijke initiatieven zich in of nabij het centrum of de bestaande sport/recreatiegebieden in de gemeente Rheden. Echter blijkt in de praktijk dat dergelijke locaties nagenoeg niet aanwezig zijn. Wanneer blijkt dat hiervoor geen geschikte plek te vinden is, kunnen zich dergelijke initiatieven onder voorwaarden ook vestigen op bedrijventerreinen in de gemeente Rheden en dus ook op bedrijventerrein De Beemd. Gezien de aard en omvang van de huidige panden is bedrijventerrein De Beemd geschikt om wellness en leisure toe te laten. Daarnaast is de huidige ontsluiting en interne weginfrastructuur voldoende berekend op een toename van verkeer. De kwaliteit van de bebouwing en de groene uitstraling van het bedrijventerrein maakt het een gunstige vestigingslocatie voor o.a. wellness en leisure. Ook voor deze functies geldt dat zittende bedrijven niet beperkt worden in eventuele groeimogelijkheden.

Voordat eventueel medewerking verleend kan worden aan verzoeken tot het uitoefenen van wellness en leisure op bedrijventerrein De Beemd dient te worden voldaan aan de volgende algemene uitgangspunten wordt voldaan:

- de bedrijfsvoering van de zittende bedrijven wordt niet belemmerd;
- horeca is slechts ondergeschikt toegestaan (max. 20% van het bvo).