

Memo 'Actualisatie bedrijventerrein Haveland'

Inhoudsopgave

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

Aanleiding

De gemeente Rheden is voornemens om het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Haveland 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.

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 2017 is het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) vastgesteld. Regio gemeenten hebben afspraken met elkaar gemaakt over onder meer afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen, kantoorlocaties en detailhandel. Ook zijn er afspraken gemaakt rondom zorgvuldig ruimtegebruik en -beheer en het toepassen van de SER-ladder.

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 RPW verwerkt 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. Het is niet wenselijk dat door de voorgestelde verruiming de bedrijfsvoering van de al aanwezige bedrijven in de omgeving wordt 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. Toekomstige bestemmingsplannen moeten dus niet leiden tot belemmeringen voor bestaande bedrijvigheid.

2 Uitgangspunten actualisatie bestemmingsplan Haveland

Het nieuwe bestemmingsplan Haveland 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 zal derhalve ook een plek krijgen 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; die behoren in de kern Rheden plaats te vinden. Het winkelkerengebied (gebied Groenestraat) moet juist versterkt worden. Daarom is het niet wenselijk dat op bedrijventerrein Haveland detailhandel gaat plaatsvinden; die horen juist in het winkelkerengebied thuis.

Uitgangspunt is dat bedrijventerreinen alleen beschikbaar blijven voor *economische functies*. De functieverruiming geldt dus niet voor maatschappelijke functies en woningbouw. Eventuele komst van (perifere en internet)detailhandel mag niet tot een ontwrichting van de bestaande winkelstructuur in Rheden leiden.

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 worden waar mogelijk verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan voor bedrijventerrein Haveland. De visie flexibilisering geldt voor een deel van het bedrijventerrein Haveland. Dit is ook in de lijn van het aangenomen amendement "Ja, tenzij". Er is immers zorgvuldig gekeken naar de zittende bedrijvigheid en toekomstige vestigings-/uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven.

3 Bedrijventerrein Haveland

Het (gezoneerde) bedrijventerrein Haveland is gelegen in de kern Rheden en wordt als het ware ingeklemd tussen de A348 en de Arnhemsestraatweg / spoor. Op een gezoneerd bedrijventerrein mogen bedrijven gezamenlijk een bepaalde geluidsnorm niet overschrijden. Het terrein is goed bereikbaar vanaf de A348 en gelegen op korte afstand van de afslag. Het terrein bestaat overduidelijk uit drie delen:

- Het oostelijk deel: tussen Schaarweg en Havelandseweg.
- Het midden deel: tussen Havelandseweg en Pinkelseweg.
- Het zuidelijk deel: tussen Pinkelseweg en (recente) woningbouw.

Het oostelijk deel wordt in zijn geheel in beslag genomen door het bedrijf De Meteor en een vestiging van Nedabo B.V. Voor het functioneren van de bedrijven is het kunnen beschikken over een laad- en losmogelijkheid aan het water / kade belangrijk.

Conform de insteek van de economische beleidsnota, die nadrukkelijk inzet op het behouden van reeds in de gemeente gevestigde bedrijven, is het belangrijk dat dit bedrijf niet beperkt wordt door andere functies. Het toelaten van andere (economische) activiteiten / functies op dit deel van het bedrijventerrein is niet aan de orde indien dit de ontwikkelingsmogelijkheid van de bedrijven beperkt.

Het midden deel is in zijn geheel voorzien van een omheining en huisvest het Business Park Havelandseweg. Het park bestaat uit verschillende panden. De panden zijn gelegen in een parkachtige setting. De hier gevestigde bedrijven zijn veelal aan elkaar gerelateerd. Belangrijk voor de gemeente is dat het business park kan blijven functioneren zoals het nu doet. Het toelaten van andere (economische) activiteiten / functies op dit deel van het bedrijventerrein is niet aan de orde indien dit de ontwikkelingsmogelijkheid van de zittende bedrijven beperkt.

Het zuidelijk deel is in de loop der jaren wat betreft omvang kleiner geworden. Het meest zuidelijke deel is inmiddels getransformeerd naar woningbouw. Het resterende terreindeel wordt gedomineerd door één bedrijfspand te weten GS Staalwerken. Het hoofdgebouw staat nagenoeg geheel leeg en een paar kleinere panden worden onderverhuurd. Niet alleen de bestaande panden maar ook de locatie lijkt niet aantrekkelijk als vestigingslocatie voor nieuwe meer grootschalige bedrijven. De slechte bereikbaarheid speelt daarbij een rol, maar ook de aangrenzende woonbebouwing. Dit deel van het bedrijventerrein leent zich o.a. om andere economische activiteiten toe te laten. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige vestigingen in de sfeer van gezondheids- en welzijnszorg (o.a. huisarts, fysiotherapeut, tandarts, tandtechniker, etc.), kleinschaligere bedrijfsunits voor ambachtelijke bedrijvigheid (o.a. meubelmaker, stoffeerder, metaalbewerking).

4 Economische functies bedrijventerrein Haveland

In het nieuwe bestemmingsplan Haveland wordt voor het zuidelijke deel, aanvullend op hetgeen in hoofdstuk 2 is genoemd, de volgende verruiming van functies opgenomen:

1. (Perifere) detailhandel
2. Wellness en Leisure

Perifere detailhandel

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

- de voorziene vorm van detailhandel past qua aard of vorm niet in de bestaande winkelstructuur;
- binnen de bestaande winkelstructuur is geen geschikte locatie voorhanden of te realiseren is;
- maximaal 1500m² bvo is toegestaan;
- de voorziene vorm van detailhandel mag niet in strijd zijn met de detailhandelsstructuurvisie voor de kern Rheden 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 Haveland. In het nieuwe bestemmingsplan Haveland 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;

Voorwaarden voor internetwinkels op bedrijventerreinen De Haveland.

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.

In alle gevallen geldt als basisvoorwaarde dat :

5. de voorziene vorm van detailhandel qua aard of vorm niet past in de bestaande winkelstructuur in Rheden;
6. binnen de bestaande winkelstructuur van Rheden 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 het zuidelijk deel van bedrijventerrein Haveland.

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 het zuidelijke deel van bedrijventerrein Haveland. De huidige ontsluiting en interne weginfrastructuur is voldoende berekend op een toename van verkeer. 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 het zuidelijke deel van bedrijventerrein Haveland 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).