



Raadsvergadering
30 mei 2017

Agendapunt 12
DR

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 april 2017;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening inzake de doorwerking van nationale belangen en voorts de Omgevingsverordening Gelderland;

overwegende;

dat het gewenst is te voorzien in de actualisering van het juridisch-planologische kader voor het bedrijventerrein De Beemd;

dat het ontwerpbestemmingsplan 'Velp-De Beemd 2016', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVB2016-ON01, met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 29 december 2016 gedurende 6 weken voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat in de Nota van zienswijzen behorende bij dit besluit de ingebrachte zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord, welke overwegingen geacht moeten worden deel uit te maken van dit besluit;

dat ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewenst zijn;

dat de zienswijzen en de ambtshalve conclusie nopen tot wijzigingen in het plan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan, een en ander zoals is verwoord in de Nota van wijzigingen;

overwegende voorts, dat een aantal wijzigingen voortvloeit uit een zienswijze van Gedeputeerde Staten;

overwegende voorts, dat geen enkele wijziging voortvloeit uit een zienswijze van Gedeputeerde Staten of de rijksdiensten belast met de directe belangen van het Rijk;

dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is opgesteld omdat geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in dat besluit;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam NL.IMRO.0275.BPVB2016-VA01;

17.36

Raadsvergadering
30 mei 2017

gemeente Rheden 

Agendapunt 12
DR

b e s l u i t :

- a vast te stellen de Nota van zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I bij dit besluit, en aldus deels tegemoet te komen aan de zienswijzen;
- b vast te stellen de Nota van wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II bij dit besluit;
- c langs elektronische weg, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Velp-De Beemd 2016', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVB2016-VA01;
- d geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 30 mei 2017

De raad voornoemd,



voorzitter.



griffier.



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 voorzieningen-niveau 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, kampeerbenodigdheden, 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.

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.

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 afwijkinsgebevoegdheid voor internetdetailhandel met afhaal- en betaalbaarheid. Hiervoor geldt geen beperking voor specifieke ruimtelijke eisen en veiligheidseisen. Daarom is sprake van strijd met de provinciale verordening.

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.

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 afwijkinsgebevoegdheid voor internetdetailhandel met een opslag- en verzendfunctie.

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 Omgevinsgverordening 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 kantoorruimte 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.

17.36

Raadsvergadering
30 mei 2017

Agendapunt
RU
1

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 30 mei 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-De Beemd 2016

1	Zienswijze nr. 1a	Regels	In artikel 3.6 lid e sub 1 wordt de zinsnede <i>'al dan niet in combinatie met een afhaal- en afrekenmogelijkheid'</i> geschrapt.
2	Zienswijze nr. 1c	Regels	In artikel 1.56 worden de woorden <i>rijwielen, kampeerbenodigdheden, outdoor en dierbenodigdheden</i> geschrapt.
		Regels	Aan artikel 3.6 lid d wordt toegevoegd een nieuw sub 6 luidende als volgt: <i>6. de aanvaardbaarheid uit oogpunt van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid dient te zijn aangetoond.</i>
3	Zienswijze 3b	Regels	Aan de 'lijst specifieke bedrijven' wordt voor de locatie Florijnweg 6 opgenomen 'ingenieurs- , onderzoeks- en testbureau voor bouwkundige materialen' (categorie-indeling 3.1)
4	Ambtshalve wijziging	Regels	Toegevoegd wordt een nieuw artikel 9 'Leiding – Riool', luidende als volgt: <i>9.1 Bestemmingsomschrijving</i> <i>De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor hoofdtransportleidingen voor afvalwater.</i> <i>9.2 Bouwregels</i> <i>Ter plaatse van de aangewezen gronden mag in afwijking van de gegeven bestemming, binnen die zone niet worden gebouwd anders dan ten behoeve van leidingen, tenzij het betreft afrasteringen of terreinafscheidingen tot een hoogte van 1 meter.</i> <i>9.3 Afwijken van de bouwregels</i>



Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 30 mei 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-De Beemd 2016

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 ten behoeve van het bouwen:

- a. van de noodzakelijke gebouwen ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Riool';*
- b. overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, indien daardoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding en vooraf advies is ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.*

De navolgende artikelen worden dienovereenkomstig vernummerd.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt de (dubbel)bestemming Leiding – Riool weergegeven overeenkomstig de daartoe door het Waterschap Rijn en IJssel toegezonden kaart 'Ligging persleiding WRIJ' d.d. 07-03-2017. Daarbij wordt aan weerszijden van de leiding een zone van 4 m betrokken bij deze (dubbel)bestemming.

Regels

Aan artikel 16 lid a (voorheen artikel 15 lid a) wordt toegevoegd een nieuw sub 5 luidende als volgt:

*5. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' het plan (al dan niet gedeeltelijk) te wijzigen ten behoeve van het toekennen van de bestemming '**bedrijventerrein**' met dien verstande dat:*

- wijziging uitsluitend kan plaatsvinden voor zover het maatschappelijke gebruik ter plekke is beëindigd;*
- wijziging uitsluitend kan plaatsvinden als is verzekerd dat de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de gronden waaraan de bestemming '**bedrijventerrein**' wordt toegekend, niet plaats kan vinden vanaf de Rietganssingel;*
- wijziging uitsluitend kan plaatsvinden als is verzekerd dat de belendende percelen kunnen*

Raadsvergadering
30 mei 2017

Agendapunt
RU
3



Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 30 mei 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-De Beemd 2016

worden ontsloten, dit met inachtneming van het bovenstaande;

- *voor het toestaan van categorieën van bedrijven uitgegaan wordt van de aan te houden grootste afstand zoals genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, hetgeen wordt weergegeven op de verbeelding middels de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**' dan wel '**bedrijf tot en met categorie 3.2**';*
- *de aanduiding '**antennemast**' onverkort van toepassing blijft en aldus zal worden betrokken bij de wijziging;*
- *na wijziging het bepaalde in Artikel 3 Bedrijventerrein van toepassing zal zijn, waarbij het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 80 mag bedragen en de maximale bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen.*

Verbeelding

Over de gehele bestemming Maatschappelijk – 1 wordt de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' gelegd. Zoals weergegeven op onderstaande afbeelding:

17.36

Raadsvergadering
30 mei 2017

Agendapunt
RU
4

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 30 mei 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-De Beemd 2016

