

visie bedrijventerrein Schaapsdrift

*Gemeente Renkum
15 augustus 2011*

Inhoud

<i>1 Inleiding</i>	<i>3</i>
<i>2 Huidige situatie bedrijventerrein Schaapsdrift</i>	<i>3</i>
2.1 Functies	3
2.2 Grondposities	8
<i>3 Beleidskaders herstructurering bedrijventerrein Schaapsdrift</i>	<i>8</i>
3.1 Provinciaal beleid	8
3.2 Regionaal beleid Stadsregio Arnhem Nijmegen	10
3.3 Kaderstelling vanuit de gemeente Renkum	10
3.4 Overige randvoorwaarden	13
<i>4 Gebiedsvisie bedrijventerrein Schaapsdrift</i>	<i>16</i>

1 *Inleiding*

Het ten noordwesten van de kern Renkum gelegen Schaapsdrift is het grootste bedrijventerrein in de gemeente Renkum. De bedrijfslocatie wordt begrensd door de Bennekomseweg aan de noordzijde, de Hogenkampseweg aan de oostzijde, de woningen aan de Schimmelpennincklaan aan de zuidzijde en de onverharde weg Schaapsdrift aan de westzijde. Ten noorden grenst het bedrijventerrein direct aan het natuurgebied Renkumse Heide en ten westen aan een bosgebied van de Keijenberg.

Op het bedrijventerrein zijn diverse typen bedrijven aanwezig, zoals een autohandel en reparatie, een transportbedrijf, een wasserij en een fysiotherapie. In de loop der jaren zijn er meer verschillende soorten bedrijven op het terrein bijgekomen, waardoor het een steeds meer gemengd profiel heeft gekregen. Daarnaast zijn er ook enkele bedrijfswoningen op het terrein aanwezig.

De gemeente wil Schaapsdrift als bedrijventerrein behouden, maar wil graag dat het intensiever en efficiënter benut gaat worden. Op het bedrijventerrein zijn nu een aantal bedrijven aanwezig met kantoorachtige en medische activiteiten, die van meer toegevoegde waarde zouden zijn als ze in of rondom het centrum van Renkum en nabij maatschappelijke voorzieningen een plek krijgen. Daarnaast kan de uistraling van Schaapsdrift verbeterd worden.

2 *Huidige situatie bedrijventerrein Schaapsdrift*

De bedrijfslocatie Schaapsdrift is (bruto) 10,6 hectare groot en op het terrein zijn 535 personen werkzaam bij ca. 35 verschillende soorten bedrijven¹. De netto opverlakte aan bedrijfskavels bedraagt ca. 7,8 hectare. Op het bedrijventerrein zijn geen braakliggende kavels aanwezig en ook is er nauwelijks sprake van leegstand. Een aantal percelen op het terrein is echter wel extensief bebouwd.

Het bedrijventerrein heeft een blokvormige structuur en staat door middel van de Industrieweg in verbinding met de Hogenkampseweg en de Bennekomseweg. Hoewel de meeste bedrijven op de bedrijfslocatie liggen aan de Industrieweg en Energieweg, is een aantal direct gelegen aan de Bennekomseweg.

Het bedrijventerrein is ontsloten via de Bennekomseweg (N782) en vervolgens de N225 richting de snelwegen A50, A12 en A30. In het algemeen beschouwd is de bedrijfslocatie niet bijzonder goed ontsloten. Het verkeer met bestemming Schaapsdrift dat langs de Hogenkampseweg gaat, wordt steeds vaker gezien als sluipverkeer, aangezien via deze route door een woonwijk wordt gereden. De onverharde weg Schaapsdrift is ter hoogte van het bedrijventerrein niet voor verkeer toegankelijk.

2.1 *Functies*

Zoals reeds aangegeven kent Schaapsdrift een gemengd profiel met een verscheidenheid aan typen bedrijven. Het meest voorkomend zijn autobedrijven, en daarnaast bevinden er zich een aantal meubelfabrieken, groothandels en aannemersbedrijven. De qua oppervlakte grootste bedrijven op Schaapsdrift zijn het vuilverwerkingsbedrijf Van Woudenberg en het aannemersbedrijf Gerritsen Bouwgroep.

Op het bedrijventerrein bevinden zich tevens een aantal (bedrijfs)woningen², alsmede een aantal functies die niet direct passen bij een bedrijventerrein, zoals een fysiotherapiepraktijk, een

¹ Bron: *Economische visie* van de gemeente Renkum.

² Een aantal woningen op het bedrijventerrein Schaapsdrift zijn in het verleden gebouwd als zijnde bedrijfswoningen, maar zijn nu feitelijk burgerwoningen aangezien er geen relatie meer bestaat met de aanliggende bedrijvigheid en ze ook zijn verkocht als burgerwoningen. In formele zin dienen deze wonin-

yogapraktijk en een welzijnsinstelling. Een recente aanwinst op het bedrijventerrein is de Multimate bouwmarkt, welke in 2009 is verplaatst van het nu opgeheven bedrijventerrein in het Renkums Beekdal. In *tabel 2.1* is een overzicht gegeven van de verschillende bedrijven aanwezig op Schaapsdrift, en *figuur 2.2* geeft een overzicht van de locatie van de verschillende functies en bedrijven op het bedrijventerrein.

Tabel 2.1 Bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein Schaapsdrift

<i>Nr.¹</i>	<i>Gebruiker</i>	<i>Gebruik</i>	<i>Huisnr.</i>	<i>Milieu-categorie</i>
<i>Bedrijven Industrieweg</i>				
1	Autobedrijf G.J. Vette BV	Autoreparatiebedrijf	2	3.1
2	Service bouwmarkt Wessels VOF	Detailhandel (bouwmarkt Multimate)	2a	2
3	J. Cobussen manuele en fysiotherapie	Praktijk voor fysiotherapie	4	1
4	Astir Equipment ²	Fietsengroothandel	4a	1
5	Auto Portello VOF	Autoreparatiebedrijf	5/5a	3.1
6	Autobedrijf De Waal VOF	Autoreparatiebedrijf	6	3.1
7	Jansen Auto's	Autoreparatie- en handelsbedrijf	7	2
8	Elektropa Kunststoffen BV	Groothandel in kunststof buizen en platen	8	2
9	<i>Leegstaand</i>	-	9	-
10	Tom Gruijters BV	Elektrotechnisch installatiebedrijf	11	2
11	Machinefabriek Van Dijk ²	Machinefabriek	12	3.2
12	Mediphos Medical Supplies BV	Groothandel in medische hulpmiddelen	12b	2
13	Motron BV	Autoreparatiebedrijf	13	3.1
14	Roelofs & van Brakel BV	Centrale verwarming en luchtbehandelingsbedrijf	14	2
15	Wikro BV	Groothandel in katten, lijmen, verven e.d.	15	2
16	Premedite BV	Meubel- en interieurbouw	16	3.2
17	Boja Aannemingsbedrijf VOF	Aannemersbedrijf van timmerwerken	18	3.1
18	Tijo Reuvers	Groothandel in oude metalen	17	2
19	De Aardse Energie	Yogapraktijk	19	1
20	Autobedrijf Arends	Autohandelsbedrijf	20	2
21	The Mosaic Factory	Groothandel in mozaïek tegeltjes	20a	2
22	Peelen NederVeluwe BV	Textielreiniging	22/24	3.1
23	Meubelfabriek Crum	Hout- en meubelindustrie	26	3.2
24	Van Woudenberg BV	Vuilverwerkingsbedrijf	29/33/35/37	3.1
<i>Bedrijven Energieweg</i>				
25	Koninklijke TPG Post BV	Postdiensten	1	2
26	Schildersbedrijf Kok Renkum	Schildersbedrijf	2a	2
27	Euro-com International BV	Vertalingsservice	4	1
28	www.ukuntmijhuren.nl Renkum BV	Verhuur van werktuigen	4a	3.1
29	Hofstede Renkum BV	Fabricage van houten meubelen en halffabricaten	6	3.2
30	Hooijer Renkum BV	Aannemersbedrijf van grond, water en wegenbouwkundige werken	7	3.1
31	Effectief Personeelsdiensten BV	Uitzendbureau	7	1
<i>Bedrijven Bennekomseweg</i>				
32	Brandstoffenhandel H. Janssen & Zn. BV	Benzinestation, autowasserette	120	3.1
33	Solidez	Welzijnsinstelling	122	1
34	Gerritsen Bouwgroep BV	Aannemersbedrijf	128/130	3.1
35	Krol Installatietechniek BV	Installatiebedrijf en loodgieterwerken	130	2

¹ De nummers in deze kolom corresponderen met die weergegeven in *figuur 2.2*.

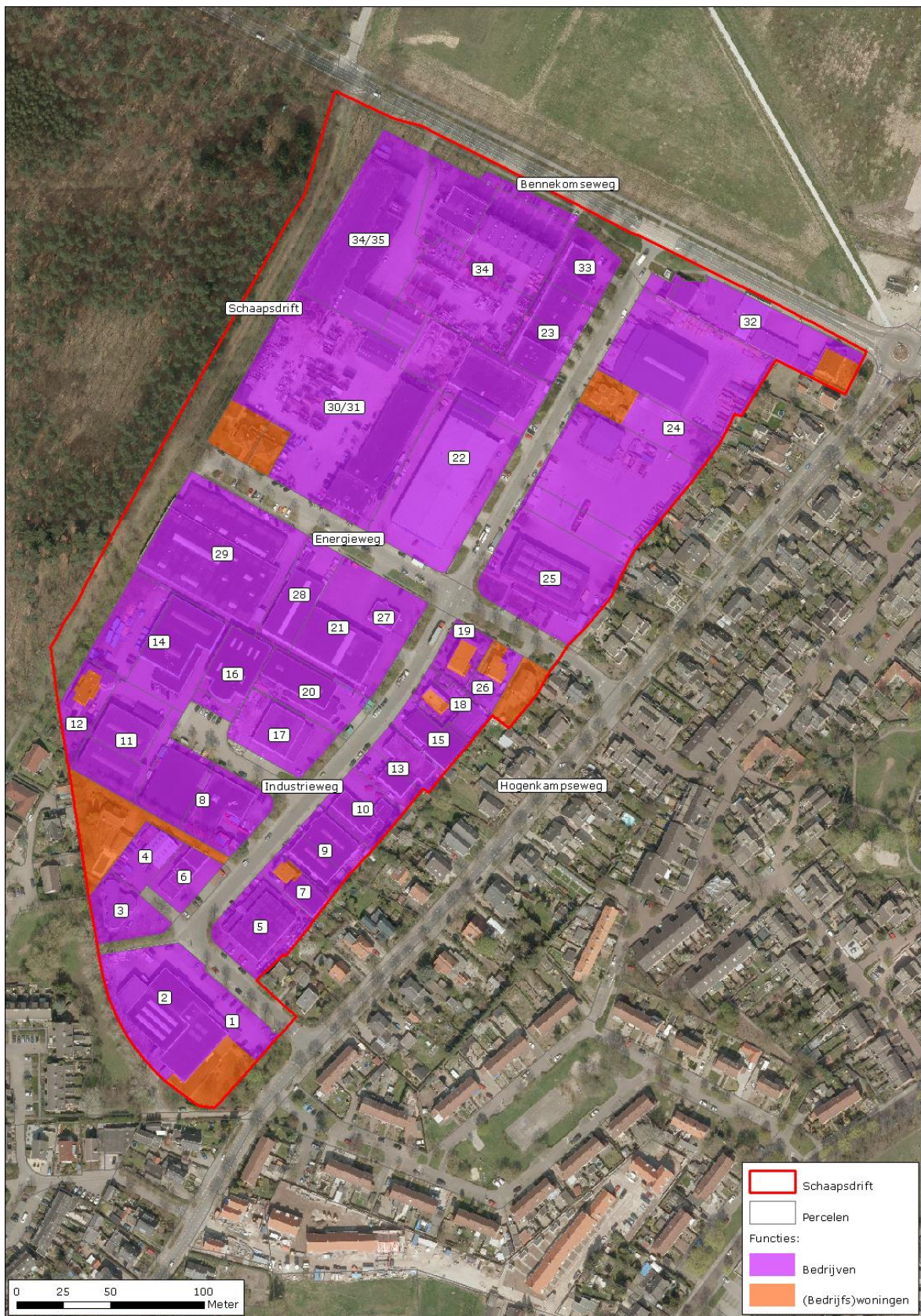
² Onzeker.

gen echter nog altijd beschouwd te worden als bedrijfswoningen, omdat dit anders beperkingen zou opleveren voor de bedrijvigheid op het bedrijventerrein.

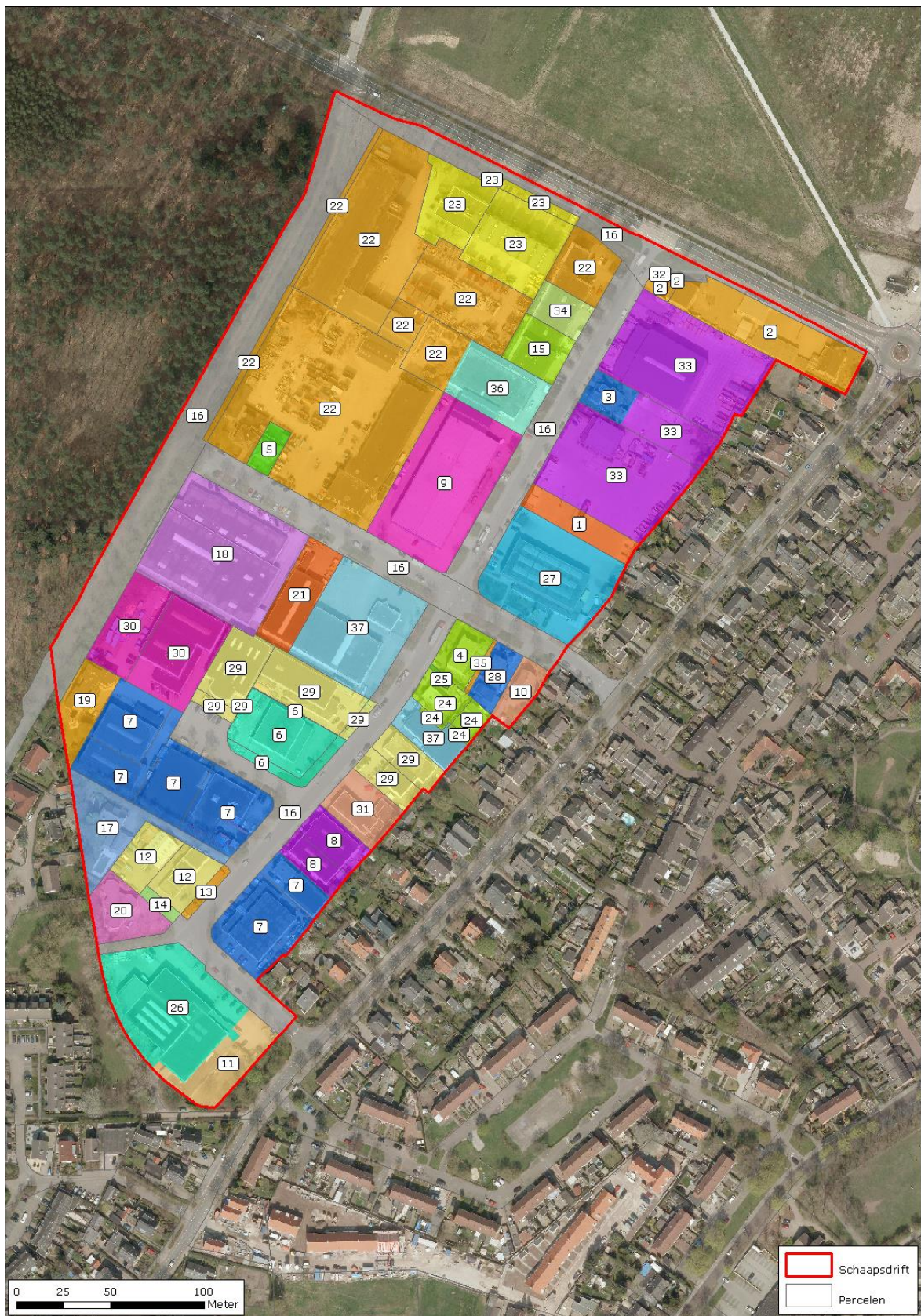
Figuur 2.1 Locatie van het bedrijventerrein Schaapsdrift



Figuur 2.2 Functies aanwezig op het bedrijventerrein Schaapsdrift



Figuur 2.3 Grondeigenaren op het bedrijventerrein Schaapsdrift



2.2 Grondposities

De grondposities op het bedrijventerrein Schaapsdrift zijn verdeeld, zoals is weergegeven in *figuur 2.3* en in *tabel 2.2*. De gemeente Renkum heeft afgezien van de openbare wegen op het bedrijventerrein, geen gronden in bezit. De bedrijfskavels zijn verder verdeeld onder verschillende particulieren.

Tabel 2.2 Overzicht grondeigenaren op het bedrijventerrein Schaapsdrift

Nr. ¹	Rechthebbende	Nr. ¹	Rechthebbende
1	B. van Woudenberg, P.J.M Verhoef	20	J. Cobussen, K. Boogerd
2	Brandstoffenhandel H. Janssen en zn. BV	21	J.M. van der Stap
3	C.E. van Woudenberg, J. Martinali	22	K. Hooijer
4	F. Thieme, G. Aardse	23	K. Hooijer, B. van de Kamp
5	G. Hooijer	24	K.N. van de Goor, M. Reuvers
6	G. Janssen, T. Jacobsen	25	NV Nuon Infra Oost
7	G. Krol	26	P.A. Wessels, R.J. van de Bree
8	G. Krol Beheer BV	27	P.J.M Verhoef, B. van Woudenberg
9	G.F.M. Peelen, J.A.M. Peelen, P.H.M. Peelen	28	P.W.C. Kok, A. Stunnenberg
10	G.H. Overeem, L. Broekhuizen	29	R.R.A. Mulder
11	G.J. Vette Holding BV	30	Roelofs en van Brakel Beheer BV
12	G.J.W. de Waal	31	Tomrenk BV
13	G.J.W. de Waal, H.H.M. Bogels	32	UPC Nederland BV
14	G.J.W. de Waal, K. Boogerd, J. Cobussen	33	Van Woudenberg Holding BV
15	G.M. Crum	34	W. Wessels Beheer BV
16	Gemeente Renkum	35	W.J. Kok
17	H.W.S. Hogewij, T.P.M. Gruijters	36	Wasserij de Neder-Veluwe BV
18	Hofstede Beheer BV	37	Wikro BV
19	I. Rhebergen, A.C. van der Mark		

¹ De nummers in deze kolom corresponderen met die weergegeven in *figuur 2.3*.

3 Beleidskaders herstructurering bedrijventerrein Schaapsdrift

Een herstructurering van het bedrijventerrein Schaapsdrift dient plaats te vinden binnen de voorwaarden gesteld in de verschillende beleidskaders. In de onderstaande paragrafen worden deze regionale en gemeentelijke kaders beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

De voor de herstructurering van het bedrijventerrein Schaapsdrift mogelijk benodigde herziening van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen (zie *sectie 4*) dient te passen binnen de kaders beschreven in het *Streekplan Gelderland 2005* van de Provincie Gelderland.

Het *Streekplan* heeft als hoofddoel de ruimtebehoefte in de provincie zorgvuldig en in regionaal verband te accommoderen. Het beleid is gericht op een intensivering van het ruimtegebruik binnen of rondom het bestaande bebouwde gebied op locaties waar dat mogelijk is. Randvoorwaarde hierbij is dat onder andere karakteristieke ruimtelijke elementen binnen het bestaande bebouwde gebied behouden of versterkt moeten worden.

Het bedrijventerrein Schaapsdrift ligt regionaal gezien in de Stadsregio Arnhem Nijmegen (voorheen Knooppunt Arnhem – Nijmegen). De structuur van de regio kan zowel landschappelijk als functioneel als een poort worden beschouwd. Door de bundeling van water, spoor en weg vormt het namelijk een belangrijke handelspoort naar het achterland (Duitsland en Oost-Europa). Daarnaast vormt het landschap van stuwwallen en rivieren de basis voor hoogwaardige woonfuncties en kennisintensieve bedrijven en instellingen.

Voor de verdere ontwikkeling van de Stadsregio tot een stedelijk netwerk worden in het *Streekplan* een aantal aandachtspunten beschreven, namelijk (a) stedelijke transformatie om de regio verder te ontwikkelen als een aantrekkelijke locatie voor huishoudens, bedrijven en bezoekers; (b) voldoende ruimte voor bedrijvigheid; (c) het bevorderen van de kenniseconomie

(middels het uitvoeren van het Health Valley concept); (d) het waarborgen van een goede interne en externe bereikbaarheid; en (e) ademruimten in het stedelijk netwerk.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

De *Ruimtelijke Verordening Gelderland* is op 2 maart 2011 in werking is getreden. In deze verordening stelt de Provincie regels omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, gebaseerd op het *Streekplan Gelderland 2005*.

De voorschriften ten aanzien van werken, in casu bedrijventerreinen, welke relevant zouden kunnen zijn als kader voor het ontwikkelen van een visie voor Schaapsdrift, zijn echter nog niet opgenomen in de verordening.

Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties

De op 30 juni 2010 vastgestelde *Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties* is een aanpassing van het beleid voor bedrijventerreinen van het *Streekplan Gelderland 2005*. De hoofd-doelstelling van de *Structuurvisie* is tweeledig: ten eerste zullen er voldoende bedrijventerreinen van goede kwaliteit moeten zijn die aansluiten op de vraag van bedrijven, en ten tweede dient er sprake te zijn van zorgvuldig gebruik van de ruimte en zijn bedrijventerreinen energiezuinig en klimaatbestendig.

Uitgangspunt van het nieuwe beleid is dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen alvorens er nieuwe worden ontwikkeld. Voldoende ruimte voor bedrijfsontwikkeling blijft weliswaar belangrijk, maar overschot dient te worden voorkomen.

Een zorgvuldig ruimtegebruik om de landschappelijke kwaliteiten veilig te stellen dient te worden gerealiseerd door een intensiever ruimtegebruik op nieuwe en bestaande bedrijventerreinen. De kwaliteit van bedrijventerreinen is hierbij van belang, waardoor er verbeteringen nodig zijn in de vormgeving van individuele bedrijven, de stedenbouwkundige opzet van hele bedrijventerreinen, en de leefbaarheid op de bedrijventerreinen zelf en hun omgeving.

De Provincie hanteert het uitgangspunt dat bedrijven zo lang mogelijk op hun bestaande locatie moeten kunnen functioneren. Het verhuizen van bedrijven heeft veelal te maken met een gebrek aan kwaliteit op de bestaande locatie, een slechte bereikbaarheid van het bedrijventerrein, het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden of milieuruimte, een uitstraling van het terrein dat niet past bij het imago van bedrijven, of een combinatie van deze factoren.

Voorkomen moet worden dat op de achtergelaten locaties panden langdurig leeg komen te staan of worden ingevuld met laagwaardiger bedrijfsfuncties. Na het vertrek van bedrijven kunnen terreinen vervolgens in een negatieve spiraal terecht komen. Dit alles leidt tot twee ongewenste ontwikkelingen: bestaande bedrijventerreinen verliezen kwaliteit als gevolg van het vertrek van bedrijven, en de aanleg van nieuwe terreinen voor deze bedrijven onttrekt kostbare ruimte voor andere functies.

De Provincie vindt het investeren in de bestaande voorraad bedrijventerreinen dan ook van groot belang. Een belangrijk instrument in de aanpak van deze herstructureringsopgave is het *Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen*.

Provinciaal Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen 2009 - 2013

In het *Provinciaal Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen 2009-2013 (PHP)* is een overzicht gemaakt van de opgave van de herstructurerings- en revitaliseringsprojecten in Gelderland. Binnen de gemeente Renkum is naast de bedrijfslocaties Veentjesbrug en Klingelbeekseweg ook Schaapsdrift in het herstructureringsprogramma aangewezen om uiterlijk in 2013 te starten met herstructurering.

3.2 *Regionaal beleid Stadsregio Arnhem Nijmegen*

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

Het *Regionaal Plan 2005-2020* van de Stadsregio Arnhem Nijmegen vormt het richtinggevend kader voor de Stadsregio op het gebied van ruimte, economie, natuur, mobiliteit, en culturele en sociale ontwikkelingen. Het *Regionaal Plan* heeft de formele status van regionaal structuurplan en is richtinggevend voor het handelen van de twintig betrokken gemeenten.

Het plan bevat geen juridisch bindende uitspraken in de vorm van concrete beleidsbeslissingen, maar wel zijn essentiële beleidsbepalingen opgenomen die door gemeenten bij de uitwerking van gemeentelijke plannen moeten worden toegepast. Het *Regionaal Plan* wordt materieel door de Provincie beschouwd als uitwerking van het *Streekplan Gelderland 2005* en daarmee als toetsingskader voor lokale plannen.

Het *Regionaal Plan* geeft aan dat naast het ontwikkelen van de zogenaamde 'etalage' locaties in de A12-zone, de herstructurering van de vele lokale bedrijventerreinen in en aan bestaande dorpen en kernen een belangrijke opgave is. Lokale bedrijven leveren een grote bijdrage aan de werkgelegenheid en de leefbaarheid in de dorpen. Behoud en versterking van lokale bedrijvigheid is zodoende van belang voor een vitale dorpseconomie.

Herstructurering van bedrijventerreinen is vaak hard nodig om die lokaal gebonden bedrijven uitbreidingsruimte en een nieuw perspectief te bieden. Dit is naast intensivering vooral gericht op kwaliteitsverbetering, aangezien de behoefte aan omgevingskwaliteit zich in en rond de dorpen sterk laat voelen. Een minder monofunctionele inrichting, een betere aansluiting op het dorp, en een betere integratie met landschap en cultuurhistorie zijn elementen daarvan.

3.3 *Kaderstelling vanuit de gemeente Renkum*

Coalitieakkoord 2010-2014

Het coalitieakkoord voor de periode 2010-2014 stelt dat goed ingerichte en goed bereikbare bedrijventerreinen, en een goede infrastructuur noodzakelijk zijn voor het behoud en de verdere ontwikkeling van werkgelegenheid. Concreet zal gedurende de raadsperiode worden ingezet op het verbeteren van de kwaliteit en de bereikbaarheid van bedrijventerreinen, door onder andere het tegengaan van verloedering, door revitalisering of door herontwikkeling.

Strategische visie

Uit de *Strategische visie* van de gemeente Renkum, welke op 15 december 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad, blijkt dat Renkum zich wil profileren als groene schouwburg. Bij deze profilering wil de gemeente nadrukkelijk rekening houden met de aanwezige bedrijvigheid. Zo moet gewaakt worden dat door de woningdruk teveel bedrijfslocaties in dorpen en op bedrijventerreinen verdwijnen. Door de geleidelijke verdienstelijking van de economie neemt hinder voor de omgeving sterk af en wordt functievermenging aantrekkelijk.

De beleidslijnen voor de lange termijn zijn onder andere het koesteren van de bestaande bedrijvigheid en bedrijfsruimte; het aantrekken van kennisintensieve activiteiten en instituten; het accommoderen van nieuwe activiteiten die qua aard en schaal passen bij het karakter van de gemeente; vrijkomende bedrijfslocaties niet automatisch benutten voor woningbouw, zodat lokale werkgelegenheid wordt behouden; en het opknappen van verouderde (delen van) bedrijventerreinen.

Economische visie

De herziene *Economische visie*, welke is vastgesteld in de raadsvergadering van 30 maart 2011, stelt dat de belangrijkste kernkwaliteit van de gemeente Renkum de hoge natuurlijke en cultuurhistorische leefkwaliteit is. In combinatie met de centrale ligging langs belangrijke transportassen, heeft deze kernkwaliteit een grote economische betekenis. De leefkwaliteit is zeer bepalend voor de huidige sociaaleconomische structuur en de perspectieven voor ontwikkeling. Niet alleen trekt de mooie, rustige en groene omgeving welvarende, hoogopgeleide en

ondernemende inwoners, maar ook veel toeristen en recreanten. Daarnaast is de rustgevende omgeving geschikt voor zorginstellingen.

De natuurwaarden in de gemeente zorgen echter ook voor beperkingen, aangezien er maar weinig uitbreidingsruimte is voor nieuwe bedrijfsruimte, woningen of andere bebouwing. Dit stelt de gemeente voor de uitdaging om bestaande bedrijvigheid en dus werkgelegenheid in de gemeente te behouden, hetgeen dan ook een belangrijk uitgangspunt is voor het gemeentelijke economisch beleid.

Een essentieel aspect is het behoud van voldoende bedrijfsruimte met voldoende kwaliteit. Gegeven de beperkte uitbreidingsruimte (op bedrijventerreinen) in de gemeente, is het koesteren van de bestaande bedrijfsruimte essentieel. De kwaliteit van de verschillende bedrijfslocaties in de gemeente is over het algemeen redelijk, maar om ze toekomstbestendig te maken is een herstructureringslag noodzakelijk.

Herstructurering is ook van belang om het streven naar een intensief ruimtegebruik, ofwel een hoge toegevoegde waarde per vierkante meter te bewerkstelligen. Door middel van intensivering van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen kan ruimte worden gewonnen, hetgeen uitbreidingsruimte biedt die nodig is om bestaande bedrijvigheid te faciliteren in hun groei.

Bestemmingsplannen

Het bedrijventerrein Schaapsdrift is hoofdzakelijk gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan *Industrieterrein omgeving Schaapsdrift, partiële wijziging 1972-4 "industrieterrein omgeving Schaapsdrift"*. Grote delen van de bedrijfslocatie zijn echter ook gelegen in de bestemmingsplannen *Industrieterrein omgeving Schaapsdrift, partiële wijzigingen 1971-5 "Hogenkampseweg"*, *1976-11 "Industrieweg Schaapsdrift"*, *1977-5 "Energieweg"*, *1979-15a "Voorraadsilo's industrie"*, *1980-15 "Industrieweg 18"*; *Industrieterrein omgeving Schaapsdrift; Brandstofverkooppunt Bennekomseweg 2008*; en *Brandstoffenhandel Bennekomseweg 1988*.

Ter hoogte van de Bennekomseweg en het onverharde pad Schaapsdrift gelden overigens respectievelijk de bestemmingsplan *Renkum – Heelsum 1965* en *Buitengebied, (correctieve) herziening 2008*.

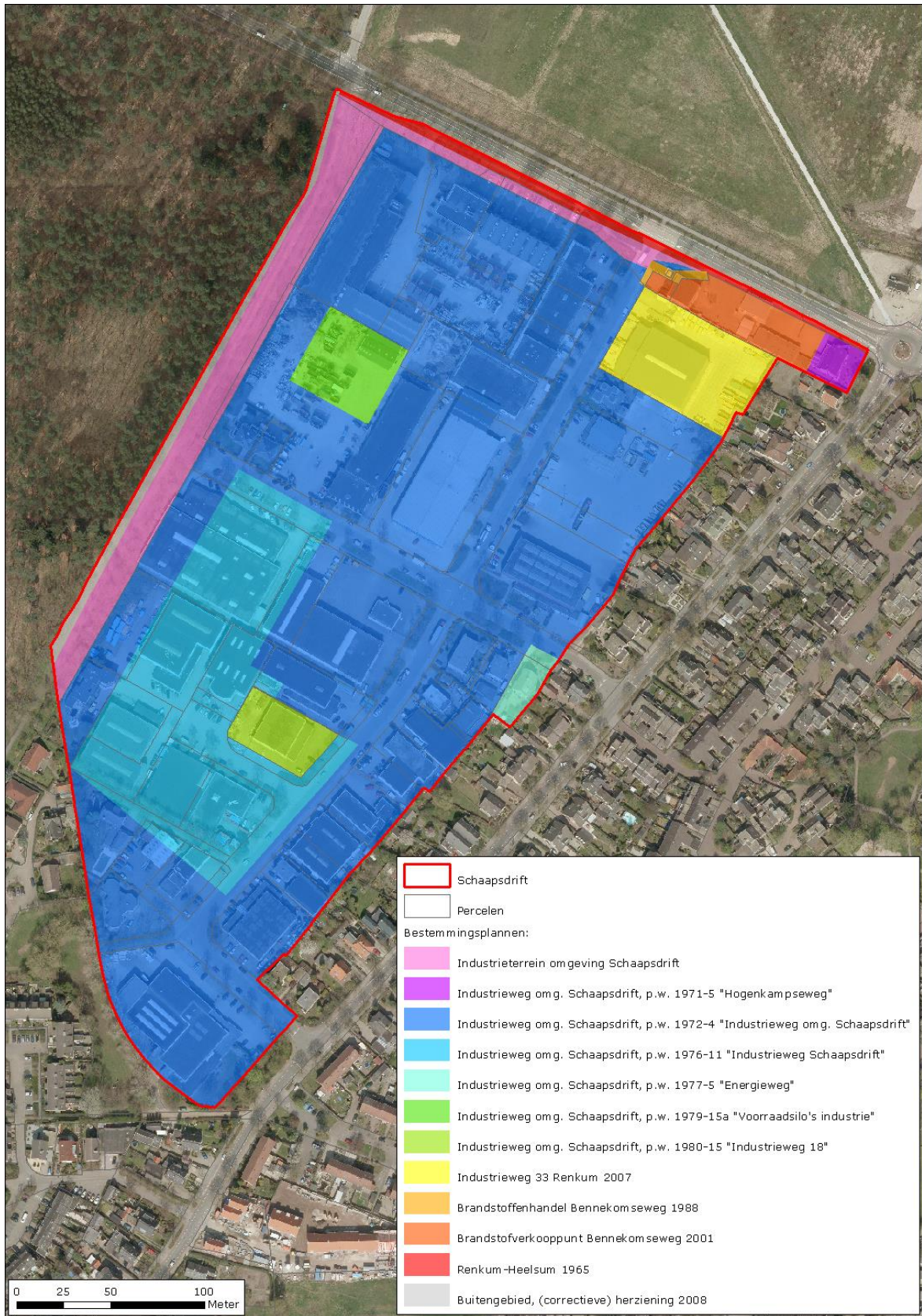
Ingevolge de bestemmingsplannen *Industrieweg omgeving Schaapsdrift* en de bovengenoemde partiële wijzigingen, geldt ter hoogte van de bedrijven de bestemming *industrie*, met aan de voorzijde van de bouwvlakken de bestemming *kantoorbebouwing*. Uitzondering zijn de percelen aan de oostzijde van de Industrieweg en ten zuiden van de Energieweg, welke de bestemming *klein-industrie* hebben. Op deze bestemming mogen inrichtingen en opslagplaatsen voor kleine bedrijven, met uitzondering van detailhandelsbedrijven, worden gebouwd, met een maximale vloeroppervlakte van 300 m² per bedrijf. De percelen met de bestemming *industrie* kennen deze beperking ten aanzien van de maximale oppervlakte van bedrijven niet.

Voor wat betreft de bestemmingen *industrie* en *klein-industrie* zijn in de vigerende bestemmingsplannen overigens geen beperkingen opgenomen ten aanzien van de maximaal toegestane categorieën van bedrijvigheid.

Het perceel van Van Woudenberg met de adressen Industrieweg 33, 35 en 37 heeft op basis van het bestemmingsplan *Industrieweg 33 Renkum 2007* de bestemming *bedrijf*, alwaar een afvalverwerkings- en containerbedrijf (uitsluitend voor het overslaan en sorteren van afvalstoffen) en bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan.

Het benzinstation en de autowasserette van Janssen aan de Bennekomseweg heeft op grond van het bestemmingsplan *Brandstoffenverkooppunt Bennekomseweg 2001* de bestemming *brandstofverkooppunt*. Op deze bestemming is een verkooppunt voor brandstof met inbegrip van LPG toegestaan, alsmede detailhandel tot een maximum van 60 m² bruto vloeroppervlak.

Figuur 3.1 Vigerende bestemmingsplannen op het bedrijventerrein Schaapsdrift



Een overzicht van de verschillende bestemmingsplannen die vigeren op bedrijventerrein Schaapsdrift is gegeven in *figuur 3.1*. Gezien de complexiteit van de bestemmingsplannen zijn niet de vigerende bestemmingen en bebouwingsgrenzen weergegeven.

3.4 Overige randvoorwaarden

In deze sectie wordt kort ingegaan op een aantal randvoorwaarden waar (mogelijk) rekening mee dient te worden gehouden bij een herstructurering van het bedrijventerrein Schaapsdrift. Een overzicht van de mogelijke beperkingen is weergegeven in *figuur 3.2*.

Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000

Met uitzondering van de onverharde weg Schaapsdrift, is het bedrijventerrein niet gelegen in de *Ecologische Hoofdstructuur (EHS)*. Wel wordt de bedrijfslocatie begrensd door het landgoed de Keijenberg, dat onderdeel is van de *EHS natuur* (zie *figuur 3.2*). Direct ten noorden van de bedrijfslocatie ligt de als *EHS verweven* aangewezen Renkumse Heide. Het bos- en deels agrarisch gebied ten westen van Schaapsdrift maakt tevens onderdeel uit van de *Natura 2000* gebieden.

Bij een herstructurering van het bedrijventerrein en een bestemmingsplanwijziging in deze context, zal derhalve onderzocht dienen te worden wat de effecten zijn voor de *EHS* en *Natura 2000* gebieden. Bestaande rechten ten aanzien van het type bedrijvigheid dat is toegestaan zullen hierbij overigens worden gerespecteerd.

Geluid

Dat deel van Schaapsdrift ten noorden van de Energieweg valt binnen de geluidscontour van de Bennekomseweg (zie *figuur 3.2*). Voor de bedrijvigheid op het bedrijventerrein is de geluidshinder van deze weg echter niet relevant.

Bodem en archeologie

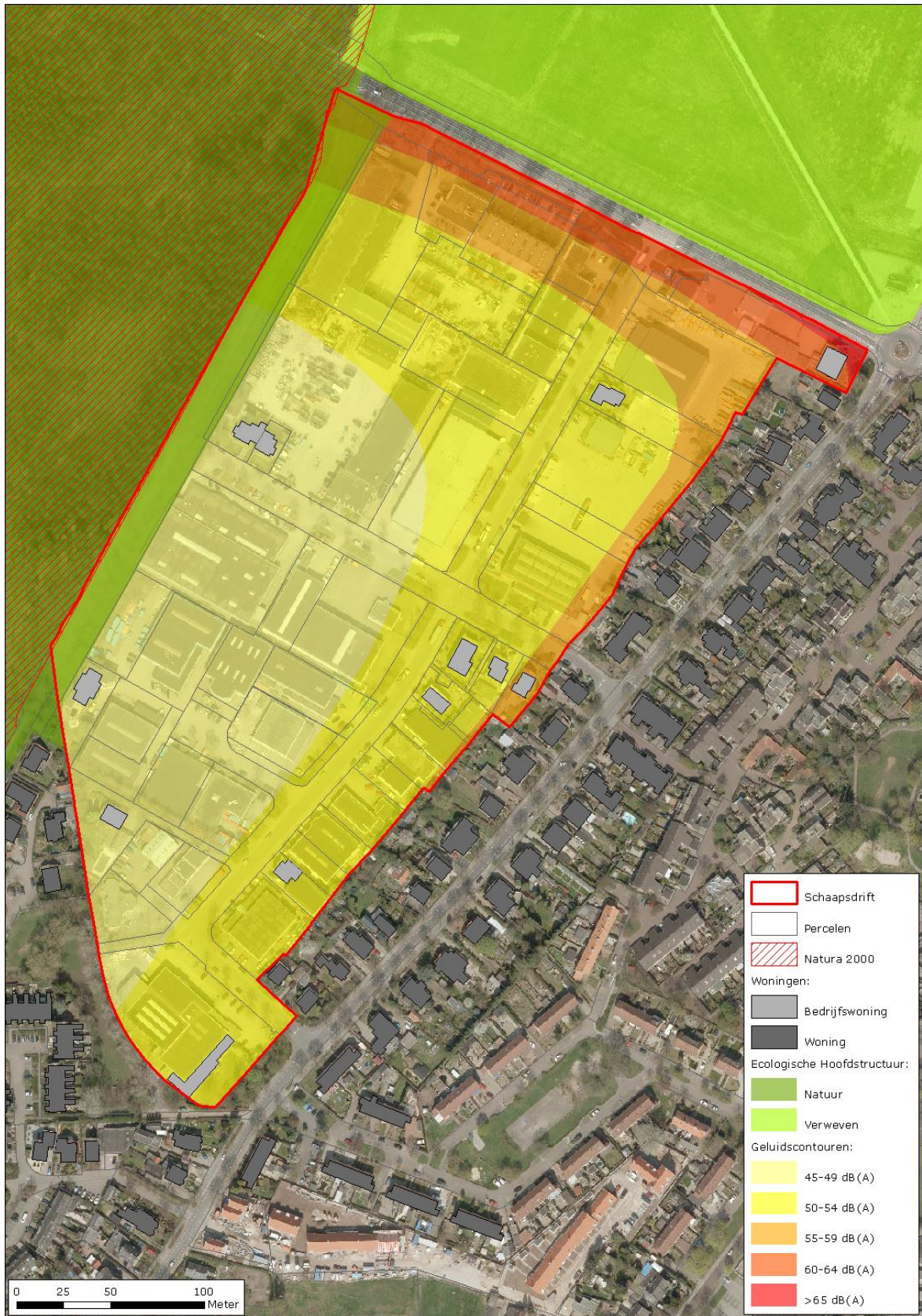
Niet alleen het perceel van aannemersbedrijf Hooijer is ernstig verontreinigd, ook op (een deel van) het perceel van vuilverwerkingsbedrijf Van Woudenberg is mogelijk sprake van bodemverontreiniging. Daarnaast is het perceel van Krol verontreinigd, maar er is geen saneringsnoodzaak aldaar. In ieder geval is het mogelijk dat ter hoogte van de overige bedrijfspercelen ook verontreiniging aanwezig is. Voor zover bekend is alleen op het perceel van brandstoffenhandel H. Janssen geen bodemverontreiniging aangetroffen.

Het gehele bedrijventerrein, met uitzondering van een klein deel van het perceel van autobedrijf Vette, is gelegen in de zone met een lage archeologische verwachting. Dit betekent dat archeologisch onderzoek enkel noodzakelijk als de oppervlakte van het te verstoren gebied meer dan 2.500 m² bedraagt en de diepte meer dan 30 cm. Overigens ligt direct ten westen van het bedrijventerrein een zone met een vastgestelde hoge archeologische waarde, en ten oosten, inclusief het deel van het perceel van autobedrijf Vette, een zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

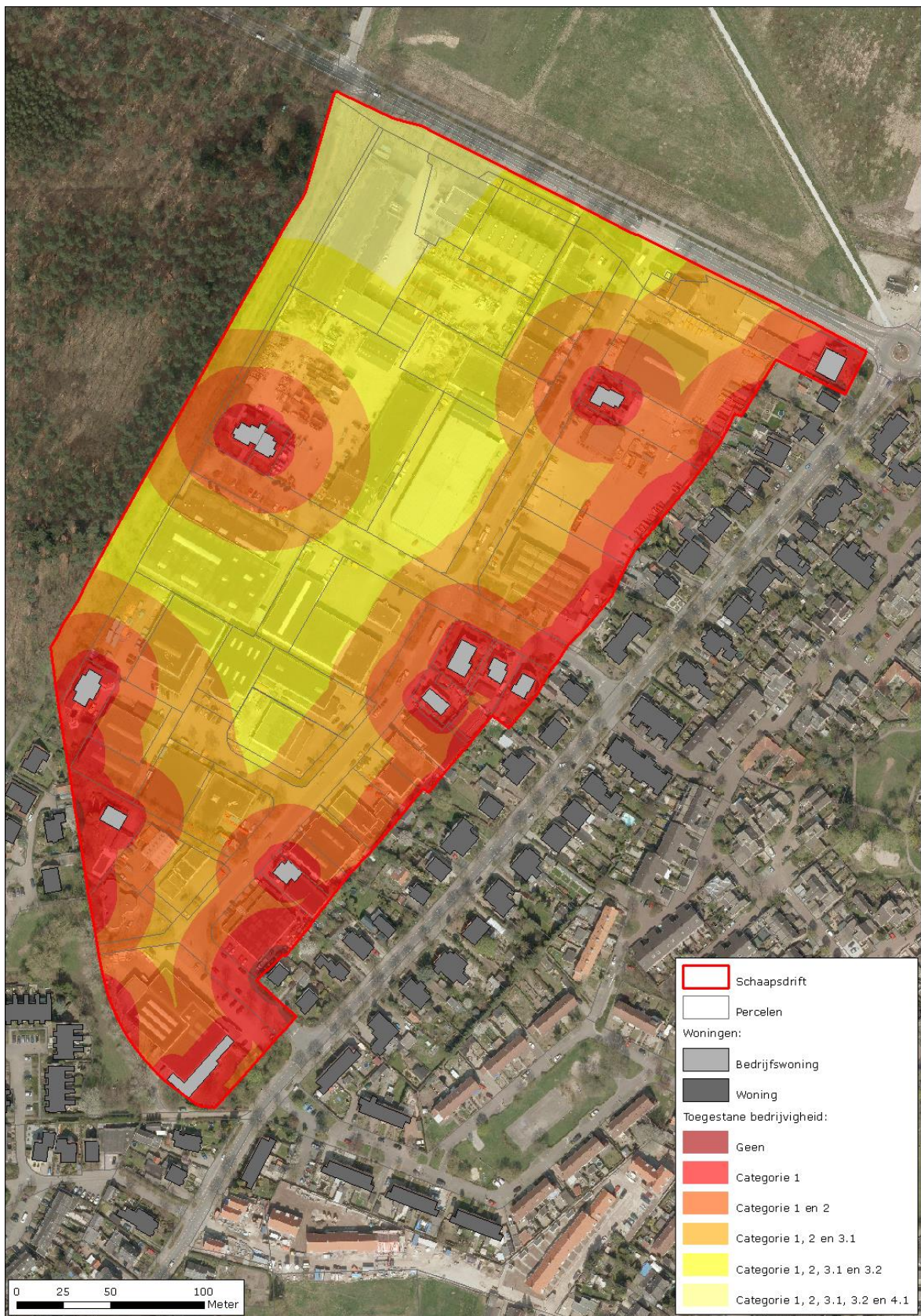
Milieuzonering

De richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten uit de handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de VNG geeft voor verschillende bedrijfscategorieën de richtafstanden weer tot milieugevoelige bestemmingen (rustige woonwijk of rustig buitengebied). Deze milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof, waarbij de grootste van deze vier richtafstanden bepalend is voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Figuur 3.2 Beperkingen voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein Schaapsdrift



Figuur 3.3 Milieucontouren op het bedrijventerrein Schaapsdrift vanuit de aanwezige (bedrijfs)woningen



Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een verregaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies van ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied van bijvoorbeeld wonen, werken en andere functies vergroot vaak de leefbaarheid. Daarnaast zijn de richtafstanden slechts indicatief en betreft het niet absolute regelgeving.

In *tabel 2.1* waren voor de verschillende bedrijven op het bedrijventerrein Schaapsdrift de milieucategorieën weergegeven. De bedrijven uit de milieucategorie 1 hebben een richtafstand van 10 meter tot milieugevoelige bestemmingen. Voor bedrijven uit de categorieën 2, 3.1 en 3.2 bedraagt deze afstand respectievelijk 30, 50 en 100 meter.

De milieugevoelige bestemmingen op of in de omgeving van Schaapsdrift bedragen (naast de *EHS* en *Natura 2000*) de bedrijfswoningen op, en de woonwijken rondom het bedrijventerrein (met name de woningen aan de Hogenkampseweg en de Schimmelpennincklaan). In *figuur 3.3* zijn de inwaartse zoneringen vanuit de (bedrijfs)woningen weergegeven. Op basis van de aanwezige (bedrijfs)woningen wordt in de figuur aangegeven welk type bedrijvigheid waar is toegestaan.

4 *Gebiedsvisie bedrijventerrein Schaapsdrift*

Zoals behandeld in het beleidskader in de vorige sectie, geven verschillende beleidsdocumenten, waaronder de provinciale *Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties*, aan dat het wenselijk is dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen, alvorens nieuwe worden ontwikkeld.

Het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen geeft aan dat de herstructurering van de lokale bedrijventerreinen in en aan bestaande dorpen en kernen een belangrijke opgave is, aangezien lokale bedrijven een bijdrage leveren aan de werkgelegenheid en de leefbaarheid van dorpen. Door de gemeente Renkum wordt belang gehecht aan het behoud en de verdere ontwikkeling van de werkgelegenheid in de gemeente.

Het uitgangspunt hierbij is in ieder geval dat bedrijven zo lang mogelijk op hun bestaande locatie moeten kunnen functioneren. In de provinciale *Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties* wordt aangegeven dat het verhuizen van bedrijven veelal te maken heeft met een gebrek aan kwaliteit op de bestaande locatie, een slechte bereikbaarheid van het bedrijventerrein, het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden of milieuruimte, een uitstraling van het terrein dat niet past bij het imago van bedrijven, of een combinatie van deze factoren.

Uit de analyse van de huidige situatie blijkt dat er op het bedrijventerrein Schaapsdrift sprake is van een gebrek aan uitbreidingsruimte, en dat ook de parkeer- en verkeerssituatie voor verbetering vatbaar is. Met betrekking tot het eerste, kan worden genoemd dat extensief benutte bedrijfspercelen intensiever of efficiënter gebruikt zouden moeten worden. Gegeven de situatie van het bedrijventerrein tussen enerzijds de bebouwing van de kern Renkum en anderzijds het buitengebied dat onderdeel uitmaakt van de *EHS* en *Natura 2000*, behoort een fysieke vergroting van het bedrijventerrein namelijk niet tot de mogelijkheden. Mogelijk kunnen gunstige regelingen voor de aanwezige bedrijven worden geboden om een intensief ruimtegebruik te stimuleren.

Op het gebied van verkeer en parkeren bestaat onder andere het probleem dat het laden en lossen veelal op de openbare weg en niet op het eigen terrein plaatsvindt. Dit heeft tot gevolg dat vrachtwagens vaak op straat geparkeerd staan en zo voor het passerend verkeer een obstakel vormen. Ook ontstaat met name in de weekenden overlast voor het parkeren, doordat vrachtwagens lang parkeren op het bedrijventerrein. Derhalve dienen maatregelen te worden genomen om het parkeren en laden en lossen meer op het eigen terrein te laten plaatsvinden, bijvoorbeeld door middel van het strikter naleven van de regels die daar nu al aan worden gesteld.

Om de parkeeroverlast door vrachtwagens tegen te gaan, kunnen voor het lang parkeren gedurende de weekenden mogelijkheden worden gecreëerd op het bedrijventerrein zelf. Ook kan worden gezocht naar een alternatieve locatie, zoals parkeerfaciliteiten op het terrein van Norske Skog. Verder is het noodzakelijk een aantal openbare parkeerplaatsen in de hoofdstructuur aan te leggen.

Een ander aandachtspunt met betrekking tot het verkeer, is het vrachtverkeer dat het bedrijventerrein via de sluiproute Hogenkampseweg verlaat richting de N225 en A50, in plaats van via de Bennekomseweg.

Een probleem op de bedrijfslocatie is verder het ontbreken van een duidelijk profiel. Zoals behandeld in *paragraaf 2.1*, komen er verschillende typen bedrijvigheid voor op Schaapsdrift, waaronder bedrijven die niet direct op een bedrijventerrein thuishoren. Gedacht kan worden aan de fysiotherapiepraktijk, de yogapraktijk, het uitzendbureau en de welzijnsinstelling.

Hoewel de gemeente niet wil insteken op een vertrek van deze bedrijven, zou in de toekomst wel kritisch kunnen worden gekeken naar vestigingsverzoeken van dergelijke type bedrijven. Ook zou in een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein voorwaarden kunnen worden opgenomen om slechts een bepaalde typen bedrijvigheid toe te staan.

Tot slot is de uitstraling van het bedrijventerrein niet optimaal. De rommelige aanblik van onder andere losstaande opslagcontainers en aan de voorzijde van de bedrijven opgeslagen waren, de groenstructuur waarbij het groen amper opvalt in het straatbeeld, en de voorzieningen voor voetgangers en fietsers zijn toe aan verbetering. Met het aanleggen van de eerder genoemde parkeerplaatsen kan ook groen worden toegevoegd op het bedrijventerrein.