

# **Beleidsrichtlijnen**

## **Kantoorhuisvesting op bestaande bedrijventerreinen**

### **Gemeente Neder-Betuwe**

*Pilot 'beleid maken in de geest van de Omgevingswet'*



<b>Opsteller</b>	<b>Marielle Renee (Beleidsadviseur Economie)</b> <b>Jasper Vlek (Procesregisseur Omgevingswet)</b>
<b>Datum</b>	<b>12 februari 2020</b>
<b>Plaats</b>	<b>Opheusden</b>
<b>Status</b>	<b>CONCEPT</b>

# Inhoudsopgave

<b>H1 Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Doel- en vraagstelling.....	3
1.3 Afbakening .....	4
1.4 Werkwijze.....	5
1.5 Leeswijzer .....	7
<b>H2 Analyse opgave .....</b>	<b>8</b>
2.1 Typering bedrijventerreinen .....	8
2.2 Vraag naar kantoorhuisvesting .....	10
<i>Bedrijventerrein Bonegraaf in Dodewaard.....</i>	<i>11</i>
2.2 Belangrijke aandachtspunten.....	11
<b>H3 Visie .....</b>	<b>13</b>
3.1 Strategische doelen .....	13
3.2 Ruimtelijke hoofdkeuzes.....	13
3.3 Voorwaarden.....	15
<b>H4 Beleidskader .....</b>	<b>16</b>
4.1 Uitwerking per terrein .....	16
4.2 Omgevingsdialoog.....	18
4.3 Gezonde en duurzame werkomgeving .....	20
<b>H5 Implementatie .....</b>	<b>23</b>
5.1 Beoordeling initiatieven.....	23
5.2 Vervolgstappen.....	24
5.3 Monitoren en evaluatie .....	24
<b>Bijlage 1 Milieucategorieën .....</b>	<b>25</b>
<b>Bijlage 2 Hulpmiddel omgevingsdialoog .....</b>	<b>26</b>
<b>Bijlage 3 Hulpmiddel bijdrage aan gezonde en duurzame omgeving .....</b>	<b>27</b>
<b>Bijlage 4 Stroomschema beoordeling initiatieven .....</b>	<b>28</b>

# H1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De laatste jaren merken we in onze gemeente een toenemende behoefte aan huisvestingsmogelijkheden voor kantoren. We hebben in onze gemeente momenteel geen gebieden of locaties specifiek aangewezen voor de vestiging van kantoren. Dit leidt met name op de bedrijventerreinen tot een toenemende vraag om andere beschikbare werkruimte en werklocaties te gebruiken als kantoor. We constateren vooral een groeiend aantal aanvragen om niet-zelfstandige kantoorlocaties te gebruiken of verhuren als zelfstandige kantoorlocatie. Het kantoor is dan geen onderdeel van bijvoorbeeld een productiebedrijf, maar een zelfstandig bedrijf.

Het zelfstandig gebruik van een niet-zelfstandige kantoorlocatie is echter nu niet toegestaan. In het bestemmingsplan bedrijventerreinen Neder-Betuwe dat in 2013 is vastgesteld, is opgenomen dat op bedrijventerreinen in Neder-Betuwe uitsluitend niet-zelfstandige kantoren zijn toegestaan. Het kantoorgedeelte van een bedrijf dient ten dienste te zijn van het op de kavel/in het bedrijfspand gevestigde bedrijf en behoort dus tot het gevestigde bedrijf. Van oudsher zijn de bedrijventerreinen bedoeld voor productie-, transport- en groothandelsbedrijven en niet voor kantoren. Dat had twee redenen: een zorgvuldige scheiding van functies die last van elkaar zouden kunnen hebben (zoals geluid producerende bedrijven en bedrijven waar veel mensen werken (kantoren)).

Zelfstandige kantoren mogen zich dus niet vestigen op onze bedrijventerreinen. Tegelijkertijd zijn er in Neder-Betuwe niet of nauwelijks alternatieve locaties beschikbaar om te kunnen voldoen aan de behoefte aan kantoorhuisvesting. Dit betekent in de praktijk dat kantoren in andere gemeenten op zoek gaan naar een geschikte locatie of op onze bedrijventerreinen vestigen terwijl dat volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan.

Als gemeente vinden we dit een ongewenste situatie. We willen onderzoeken of, en zo ja waar, en onder welke voorwaarden de vestiging van zelfstandige kantoren wenselijk zou zijn. Dit is de aanleiding geweest om te komen tot beleidsrichtlijnen voor kantoorhuisvesting op onze bestaande bedrijventerreinen in Neder-Betuwe.

## 1.2 Doel- en vraagstelling

We hebben het opstellen van de beleidsrichtlijnen benoemd als pilot in het kader van de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 wordt ingevoerd. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De huidige 26 wetten die gaan over de fysieke leefomgeving worden samengebracht tot één integrale wet. Daarmee vormt de wet de basis voor een grotere samenhang in de benadering van de fysieke leefomgeving. Het motto van de Omgevingswet is ruimte bieden voor ontwikkelingen en tegelijkertijd het waarborgen van kwaliteit. Het gaat om de balans tussen het benutten en beschermen van de leefomgeving. De minister verwoordt het doel van de wet als volgt: “de wet daagt uit om oplossingsgericht naar maatschappelijke opgaven te kijken. Met deze wet gaan we zaken mogelijk maken”.

De strategie van de gemeente Neder-Betuwe bij de implementatie van de Omgevingswet is om aan de hand van concrete opgaven (pilots) te oefenen met de nieuwe manier van werken en beleid ontwikkelen onder de Omgevingswet. We hebben het opstellen van beleidsrichtlijnen voor kantoren op bedrijventerreinen aangegrepen om op een aantal onderdelen te oefenen met het werken ‘in de geest van de Omgevingswet’. In lijn met de verbeterdoelen van de Omgevingswet hebben we in deze pilot de volgende leerdoelen geformuleerd:

1. Meer sturen op beleidsdoelen en minder met regels: De Omgevingswet daagt ons uit om heel duidelijk onze beleidsdoelen te bepalen voor een bepaald gebied en een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van alle initiatieven en ontwikkelingen die bijdragen aan het behalen van die doelen. Dit betekent een houding die uitgaat van 'ja, mits' in plaats van 'nee, tenzij'.
2. Oplossingen voor een maatschappelijk vraagstuk: We willen met ons beleid echt bijdragen aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken. Het vertrekpunt is de opgave en de beleidsrichtlijnen moeten gericht zijn op een bijdrage aan het oplossen van die opgave.
3. Integrale benadering van de opgave: Het doel van de Omgevingswet is een integrale benadering van de leefomgeving. Onze samenleving wordt steeds complexer en ontwikkelingen volgen elkaar steeds sneller op. In dit licht vinden we het van belang om vanaf het begin van het beleidsproces alle benodigde vakdisciplines te betrekken en waar nodig specialisten gedurende het proces te betrekken.
4. Betrekken van de samenleving bij beleid: de Omgevingswet daagt ons uit om onze bewoners en ondernemers meer en eerder te betrekken bij het ontwikkelen van beleid. Dit leidt tot meer draagvlak, beter beleid dat goed aansluit op de praktijk en minder bezwaren achteraf. Door de lokale kennis van ondernemers in de pilot vanaf het begin te benutten en te koppelen aan de expertise van onze vakspecialisten ontstaan betere voorstellen.

Deze filosofie van de Omgevingswet en bovenstaande leerdoelen staan centraal bij het opstellen van de beleidsrichtlijnen voor (zelfstandige) kantoorhuisvesting op onze bestaande bedrijventerreinen. Het doel is om te komen tot heldere beleidsrichtlijnen die kunnen dienen als beleids- en toetsingskader voor toekomstige aanvragen. Om te komen tot de beleidsrichtlijnen beantwoorden we de volgende vragen:

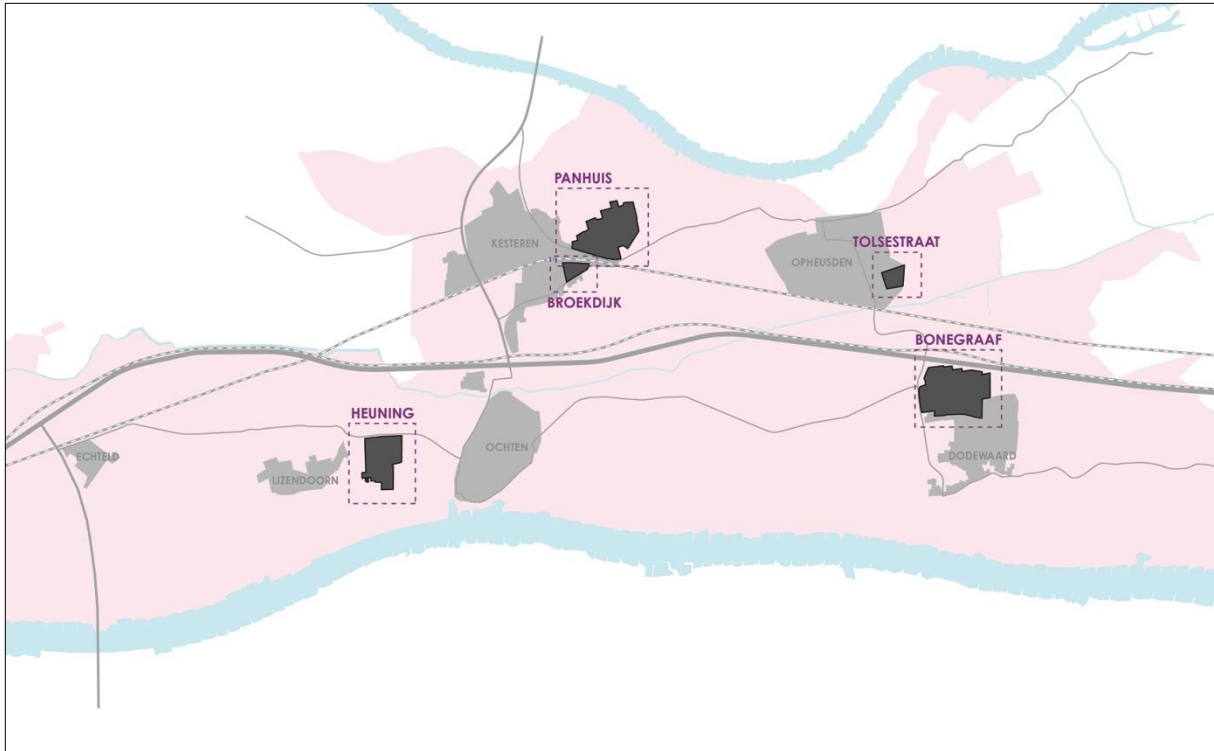
1. Hoe ziet de vraagzijde eruit? Welk type bedrijf is op zoek naar zelfstandig kantoorhuisvesting en welke vestigingsvoorwaarden hanteren ze?
2. Welke aandachtspunten zijn van belang bij eventuele vestiging van kantoren op onze bestaande bedrijventerreinen?
3. Wat zijn onze strategische beleidsdoelen ten aanzien van de lokale economie en locaties voor de vestiging van bedrijven en kantoren in onze gemeente?
4. Past de vestiging van kantoren op de bestaande bedrijventerreinen bij onze doelen? Zo ja, waar en onder welke voorwaarden?

### **1.3 Afbakening**

#### Bestaande bedrijventerreinen

Deze beleidsrichtlijnen gaan over de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Neder-Betuwe. Dit zijn de gebieden die zijn opgenomen in het Regionale Programma Bedrijventerreinen (RPB) en het registratiesysteem IBIS van de provincie, en het bestemmingsplan bedrijventerrein dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het gaat om de bedrijventerreinen 't Panhuis en Broekdijk in Kesteren, Bonegraaf in Dodewaard, Tolsestraat in Opheusden en De Heuning in Ochten.

De beleidsrichtlijnen gaan niet over particuliere, thematische of solitaire bedrijvenlocaties elders in de gemeente zoals Walenhoek (particulier terrein), Agro Business Center/ABC-terrein (thematisch terrein) en Meezendreef (solitair bedrijf). Ook geplande uitbreidingen van bedrijventerreinen die nog niet in bestemmingsplannen zijn vastgelegd, vallen buiten de scope van dit beleid.



Ligging van de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Neder-Betuwe waar de beleidsrichtlijnen voor gelden

### Kantoorhuisvesting

Met een kantoor wordt in deze beleidsrichtlijnen bedoeld een werk- en verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van hoofdzakelijk administratieve werkzaamheden zonder baliefunctie (conform het bestemmingsplan). Deze beleidsrichtlijnen bieden een toetsingskader voor alle vormen van aanvragen voor kantoorhuisvesting. We onderscheiden de volgende mogelijke vormen van kantoorhuisvestingsaanvragen:

- Het gebruik van een niet-zelfstandige kantoorlocatie als zelfstandig kantoor door een andere gebruiker (bedrijfsmatige splitsing).
- Het gebruik van een voormalig bedrijfspand (met bedrijfsbestemming) als zelfstandig kantoorbedrijf en eventuele aanbouw (functiewijziging).
- Nieuwbouw van een zelfstandig kantoorpand, eventueel na sloop bestaand vastgoed met een bedrijfsbestemming (vastgoedontwikkeling).
- Het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandig kantoor.

### Beleidskader

Deze beleidsrichtlijnen bieden een beleidskader op basis waarvan toekomstige aanvragen voor kantoorhuisvesting op bestaande bedrijventerreinen kunnen worden getoetst. Na vaststelling door de gemeenteraad werken we dit beleidskader uit in een passend planologisch instrumentarium en de wijze waarop we in de toekomst omgaan met toezicht en handhaving.

## **1.4 Werkwijze**

Om de leerdoelen voor deze pilot te bereiken hebben we vanaf het begin alle betrokken partijen bij het proces betrokken en met hen samen het beleid ontwikkeld. We hebben de volgende aanpak gehanteerd:

### Integrale samenwerking

Vanaf het begin hebben we alle betrokken vakdisciplines binnen de gemeente betrokken bij het ontwikkelen van het beleid. Bestuurlijk zijn zowel de wethouder economie als de wethouder ruimtelijke ordening verantwoordelijk. Ambtelijk heeft een brede projectgroep het proces van begin tot eind begeleid, bestaande uit medewerkers van economie, ruimtelijke ordening, milieu, verkeer en Omgevingswet. Met deze projectgroep hebben we de verschillende bedrijventerreinen ook bezocht en geanalyseerd.

#### Afstemming met partners

We hebben in een vroeg stadium contact gezocht en overleg gevoerd met betrokken ketenpartners zoals de provincie, ODR en GGD. Met de ODR hebben we de huidige praktijk en toekomstige mogelijkheden van vergunningverlening voor kantoren op bedrijventerreinen besproken. Met de GGD hebben we de gevolgen voor een gezonde omgeving besproken en verkend hoe we gezondheid in het beleid kunnen integreren. Met een aantal lokale makelaars hebben we de lokale vestigingsvragen van kantoren verkend.

Met de provincie hebben we afstemming gezocht over het provinciale beleid voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Belangrijk gespreksonderwerp was de herziening het Regionale Programma Bedrijventerreinen/Werklocaties (RPB/RPW). De focus in het provinciale beleid komt ook steeds meer te liggen op het toekomstbestendig houden van de bestaande bedrijventerreinvoorraad, voorkomen van leegstand, meer functiemenging en kwaliteitsverbetering. Niet voor niets spreekt de provincie niet meer over bedrijventerreinen maar over werklocaties. Onze zoektocht naar of, en hoe we kantoren op bedrijventerreinen mogelijk kunnen maken, past in deze beleidslijn.

#### Overleg met directbetrokkenen

Om ondernemers en vastgoedeigenaren op de bedrijventerreinen te betrekken bij het ontwikkelen van de beleidsrichtlijnen hebben we drie interactieve discussiebijeenkomsten gehouden op het gemeentehuis. Tijdens de bijeenkomsten stonden de volgende onderwerpen centraal:

- 27 juni 2019                    Introductie en analyse van het vraagstuk
- 24 september 2019        Verkennen van eerste oplossingsrichtingen
- 4 december 2019            Bespreken van het eerste beleidsvoorstel

Deze bijeenkomsten waren open voor iedereen met interesse en/of een belang bij het onderwerp. We hebben ondernemers en eigenaren uitgenodigd via de bedrijventerreinverenigingen en sociale media. Bij elke bijeenkomst waren circa 20 ondernemers aanwezig. Doel van de bijeenkomsten was om in een open sfeer standpunten, belangen en ideeën uit te wisselen en gezamenlijk tot een beleidsuitgangspunten te komen die recht doen aan het gezamenlijke belang van goed functionerende en kwalitatieve bedrijventerreinen.

Tijdens de bijeenkomsten zijn we ingegaan op ieders rol in het proces. We vroegen aanwezigen om, ieder vanuit het eigen belang en ervaring in de praktijk, mee te denken over de analyse van de opgave, de doelstellingen die centraal zouden moeten staan en welke steekhoudende argumenten er zijn voor het wel of niet toestaan van kantoren op bedrijventerreinen. Als gemeente hebben we aangegeven dat we graag een open gesprek voeren over deze onderwerpen en dat het onze taak is om uiteindelijk een afweging te maken in belangen en argumenten en het algemene belang te borgen. We hebben de bijeenkomsten benut om lokale kennis, goede ideeën, aandachtspunten en argumenten op te halen die van belang zijn voor de integrale en zorgvuldige beleidsafweging.

Aanvullend op deze bijeenkomsten hebben we overleg gehad met drie bedrijven in de hoogste milieucategorieën op de grootste terreinen: Aviateur op De Heuning, Romein Beton (BTE Groep) op Bonegraaf en Recticel op 't Panhuis. Met hen bespraken we specifiek de mogelijke gevolgen die kantoorhuisvesting in de omgeving kan hebben op hun bedrijfsvoering en eventuele toekomstige ontwikkelingen.



In gesprek met ondernemers en vastgoedeigenaren tijdens ondernemersbijeenkomsten en bedrijfsbezoeken

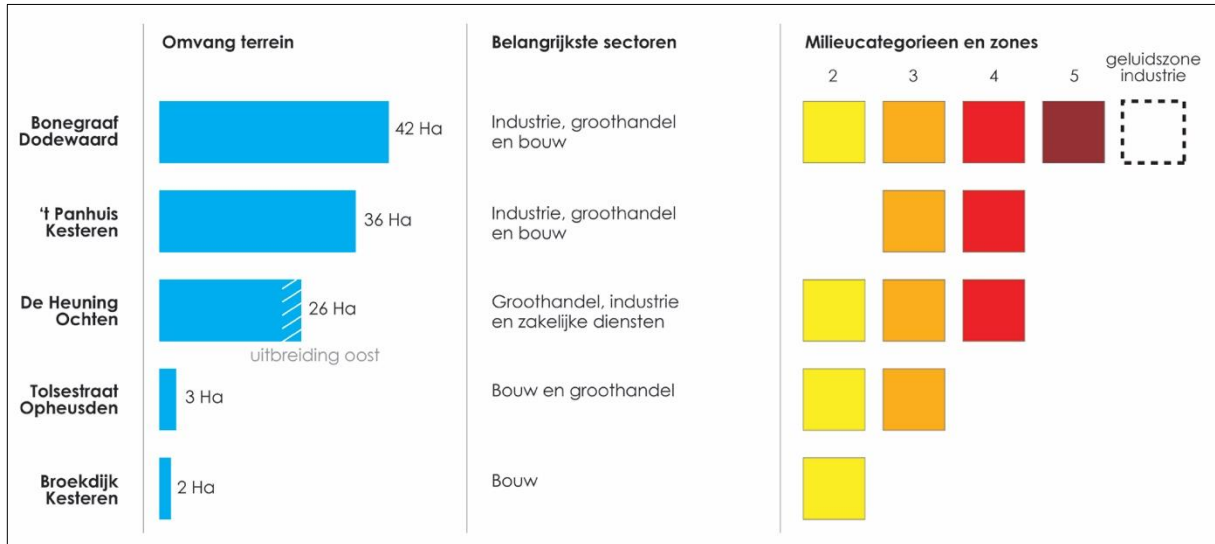
## 1.5 Leeswijzer

In het vervolg van dit document vatten we de resultaten van het gehele proces samen. In het volgende hoofdstuk gaan we in op de analyse van de opgave. We gaan in op de typering van de bedrijventerreinen, de vraag van kantoorhuisvesting en de belangrijke aandachtspunten die tijdens de gesprekken met betrokken partijen naar voren zijn gebracht. In hoofdstuk 3 gaan we in op de uitgangspunten van onze beleidsvisie. In hoofdstuk 4 werken we de visie uit voor de verschillende terreinen. Tot slot gaan we in hoofdstuk 5 in op de wijze waarop we dit beleidskader gaan gebruiken en wat vervolgstappen zijn.

## H2 Analyse opgave

### 2.1 Typering bedrijventerreinen

De gemeente Neder-Betuwe heeft vijf bestaande bedrijventerreinen waar deze beleidsrichtlijnen over gaan: de grote bedrijven- en industrieterreinen Bonegraaf in Dodewaard en 't Panhuis in Kesteren, het middelgrote gemengde terrein De Heuning in Ochten en de kleine terreinen Broekdijk in Kesteren en Tolsestraat in Opheusden waar lichte bedrijvigheid is gevestigd. In onderstaande figuur zijn kenmerken van de verschillende terreinen opgenomen.



Typering van de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Neder-Betuwe<sup>1</sup>

#### Bonegraaf

Bedrijventerrein Bonegraaf ligt ten noorden van de kern Dodewaard, nabij de A15. Met een oppervlak van ruim 40 hectare is Bonegraaf het grootste bedrijventerrein van de gemeente. Er zijn diverse soorten bedrijven aanwezig maar het merendeel is actief in de industrie, groothandel of bouwnijverheid. Ook zijn er relatief veel dienstverlenende bedrijven gevestigd.

Het grootste deel van Bonegraaf is bestemd voor bedrijven tot milieucategorie 3. In het midden zijn enkele locaties aangewezen voor hogere milieucategorieën. Bonegraaf is het enige terrein in Neder-Betuwe waar ruimte is voor bedrijven in milieucategorie 5 en geluidszoneplichtige inrichtingen (bedrijven die substantiële geluidshinder kunnen veroorzaken). Het gaat onder andere om het terrein van Romein Beton (BTE Groep) dat het grootste bedrijf is op het terrein. Op de overige delen van het terrein ligt een geluidszone – industrie. Dat betekent dat de vestiging van geluidgevoelige functies niet is toegestaan<sup>2</sup>.

#### 't Panhuis

Bedrijventerrein 't Panhuis ligt tegen Kesteren aan en is met circa 36 hectare het tweede grote, bedrijventerrein in de gemeente. Belangrijke sectoren zijn industrie en groothandel, maar er zijn ook andere, publieksgerichte functies gevestigd zoals een bouwmarkt, een winkel voor babyartikelen en school.

<sup>1</sup> Bijlage 1 bevat voorbeelden van type bedrijven per milieucategorie

<sup>2</sup> Hieronder vallen o.a. woningen en scholen. Kantoren zijn geen geluidgevoelige objecten.



Op 't Panhuis is ruimte voor bedrijven tot de milieucategorieën 3 en 4. Een groot deel van het terrein heeft een industriële uitstraling met een behoorlijk hoge bebouwingsdichtheid. Recticel (matrassen) en Vlastuin (metaal) zijn de grootste productiebedrijven op het terrein en nemen relatief veel ruimte in beslag.

### De Heuning

Bedrijventerrein De Heuning is gelegen ten westen van de kern Ochten. Het terrein heeft een vrije ligging ten opzichte van omliggende bebouwing. Na de uitbreiding van De Heuning Oost (circa 3 hectare) heeft het terrein een omvang van circa 26 hectare. Het is een gemengd bedrijventerrein met uiteenlopende bedrijven, van zakelijke dienstverlening tot productie en bouw.

Vrijwel het hele terrein biedt ruimte aan bedrijven tot milieucategorie 3. Op twee plekken geldt milieucategorie 4. Hier zijn Aviateur (banketbakkerij) en Toko Lien/Dumas Food Group (voeding) gevestigd. Ander groot bedrijf is Van Doorn (utiliteits- en machinebouw). Dit bedrijf breidt uit op het nieuwe gedeelte aan de oostzijde van het terrein.

### Tolsestraat en Broekdijk

Bedrijventerrein Tolsestraat is een kleinschalig bedrijventerrein aan de rand van de kern van Opheusden. Het heeft een oppervlak van circa 3 hectare en er zijn diverse, relatief kleine en lichte bedrijven gevestigd in milieucategorieën 2 en 3. Bedrijventerrein Broekdijk is met circa 2 hectare het kleinste bedrijventerrein, gelegen ten zuiden van het spoor in Kesteren. Het kenmerkt zich door een combinatie van lichte bedrijvigheid tot milieu categorie 2 en relatief veel woningen.



Milieucategorieën en zones op de bedrijventerreinen volgens het vigerende bestemmingsplan

## 2.2 Vraag naar kantoorhuisvesting

Aan de hand van een analyse van beschikbare gegevens, gesprekken met lokale makelaars en de ondernemersbijeenkomsten hebben we een analyse gemaakt van hoe de huidige vraag naar kantoorhuisvesting in onze gemeente getypeerd kan worden.

### Omvang vraag

De laatste jaren groeit de economie en dit leidt tot een toenemende vraag naar kantoorhuisvesting. Ook de verschuiving van een productie- naar een diensteneconomie en de voortschrijdende automatisering en digitalisering leidt tot een toename van de vraag kantoorhuisvesting. Mede door ontwikkelingen als flexwerken, flex-contracten en zzp-ers neemt de vraag naar vooral kleinere en flexibele kantoorruimtes toe.

Dit is een landelijk beeld maar merken we ook duidelijk in de gemeente Neder-Betuwe.

We hebben geen exacte cijfers over de omvang van de huidige vraag maar we merken een toename in het aantal aanvragen voor met name kleinschalige huisvesting van kantoren. Makelaars bevestigen dit beeld en geven aan dat de vraag groter is dan het huidige aanbod aan huisvestingsmogelijkheden in Neder-Betuwe. Uit de gemeentelijke bedrijvenenquête uit 2018 is op te maken dat het gaat vooral om ruimten van 50 tot 200 m<sup>2</sup> en in mindere mate van ruimten tussen de 400 en 800 m<sup>2</sup>.

### Typering bedrijven

De vraag naar kantoorhuisvesting komt voor het grootste deel van lokaal of regionaal georiënteerde bedrijven die zich in Neder-Betuwe willen vestigen of op zoek zijn naar uitbreidingsmogelijkheden omdat hun huidige locatie elders in de gemeente te klein wordt. Het gaat niet om landelijk of internationaal opererende bedrijven die vanuit andere delen van het land op zoek zijn naar een kantoorlocatie in onze gemeente.

Daarnaast zijn het overwegend bedrijven die andere Neder-Betuwse bedrijven tot hun klantenkring hebben (business to business) en actief zijn in sectoren als administratie en zakelijke dienstverlening (o.a. accountancy, verzekeraars, advocatuur, ICT, advies, communicatie). Maar ook meer 'producerende' bedrijven zoals ontwerp en softwareontwikkeling. Het kan ook gaan om starters die vanuit huis zijn begonnen en nu op zoek zijn naar grotere, flexibele kantoorruimte.

### Vestigingslocaties

De vraag naar kantoorhuisvesting speelt in de gehele gemeente en in alle kernen. Wel zien we een concentratie van aanvragen op de grote bedrijventerreinen Bonegraaf in Dodewaard, 't Panhuis in Kesteren en De Heuning in Ochten.

Uit de gesprekken met betrokkenen komt ook naar voren dat de gemeente niet als één potentieel vestigingsgebied wordt gezien. Veelal zijn kantoorbedrijven specifiek op zoek naar een ruimte in een van de kernen, of in een bepaald deel van de gemeente (bijvoorbeeld ten noorden of zuiden van de A15). Afhankelijk van de herkomst, binding of nabijheid van klanten bestaat er soms een sterke voorkeur voor huisvesting in een specifiek deel van de gemeente.

Uit de analyse komt naar voren dat er op dit moment eigenlijk geen beschikbare locaties voor kantoren aanwezig zijn. De bedrijventerreinen worden gezien als aantrekkelijke vestigingslocaties door de ligging, goede bereikbaarheid, de nabijheid van klanten (business to business) en door de aanwezigheid van betaalbaar en geschikt (te maken) vastgoed.

---

<sup>3</sup> Van de 1.300 verstuurde enquêtes ontvingen we 912 vragenlijsten retour (responspercentage circa 7%). De enquête is niet verspreid onder zzp'ers.



Bedrijventerrein Bonegraaf in Dodewaard

## 2.2 Belangrijke aandachtspunten

Samen met de ambtelijke projectgroep, ondernemers en vastgoedeigenaren die aanwezig waren bij de discussiebijeenkomsten en de individuele gesprekken met bedrijven in de hoge milieucategorieën, hebben we een inventarisatie gemaakt van onderwerpen en aandachtspunten die van belang zijn om mee te nemen in de afweging hoe, waar en onder welke voorwaarden kantoorfuncties zich kunnen vestigen op bedrijventerreinen.

### Gezonde werkomgeving

Belangrijk aandachtspunt bij eventuele vestiging van kantoren op de bedrijventerreinen is de gezondheid van de werknemers van deze kantoorbedrijven. De bedrijventerreinen zijn vooral bedoeld voor bedrijven in de sectoren logistiek, groothandel, vervoer en opslag, bouw en industrie en ook als zodanig ingericht. Met name op de grotere terreinen is (planologische) ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën. Dit betekent dat er in verband met mogelijke overlast voldoende afstand aanwezig moet blijven tussen bedrijven en gevoelige objecten zoals woningen en scholen. Kantoren vallen niet onder gevoelige objecten maar ook hier speelt voldoende afstand een rol om een gezonde werkomgeving te kunnen realiseren.

### Bedrijfsvoering bestaande bedrijven

Andere kant van deze medaille is dat bestaande bedrijven in hoge milieucategorieën niet in hun bedrijfsvoering zouden moeten worden belemmerd omdat er steeds meer mensen in hun directe omgeving werken en verblijven. Huidige bedrijven op de bedrijventerreinen (in met name de zwaardere milieucategorieën) hebben zorgen over de klachten die zij mogelijk zullen ontvangen op het moment dat er veel kantoren in hun omgeving vestigen. Bijvoorbeeld klachten die gaan over geluid- of geuroverlast of vrachtverkeer.

### Verkeer en parkeren

Daarnaast is er een zorg over de verkeersveiligheid op wegen op de bedrijventerreinen als vrachtverkeer zich gaat mengen met personenverkeer (woon/werk en bestemmingsverkeer per auto of fiets). De wegen en verkeersstructuur zijn nu vooral ingericht op auto- en vrachtverkeer. Op het moment dat er veel kantoren op de bedrijventerreinen vestigen, kan dit tijdens de spits gaan leiden tot een behoorlijke toename van auto- en fietsverkeer omdat het aantal werknemers ook substantieel zal stijgen. Dit kan leiden tot verkeersonveilige situaties en parkeeroverlast.

### Verkleuring of verdringing

Op het moment dat kantoren zich kunnen vestigen op de bedrijventerreinen, zou op langere termijn een functionele verkleuring van de terreinen op kunnen gaan treden. Gelet op de economische trends neemt de vraag naar kantoorhuisvesting de komende jaren in onze regio naar verwachting

toe. Het kan voor vastgoedeigenaren interessant zijn om bedrijfstvastgoed om te bouwen of te vervangen voor kantoorvastgoed omdat dat voor een m2 kantoor een hogere huurprijs gevraagd kan worden. De kans bestaat dat terreinen of delen daarvan langzaam maar zeker gaan verkleuren van 'reguliere' bedrijvenlocatie voor bouw, productie en transport, naar kantoren en bedrijven in dienstverlening en dergelijke. Hierdoor zouden er steeds minder locaties en gebieden overblijven voor vestiging of uitbreiding van 'reguliere' bedrijven. Dit kan op lange termijn mogelijk gaan leiden tot 'verdringing'.

#### Leegstand (bij verplaatsing)

Een deel van de vraag naar kantoorhuisvesting komt van lokale bedrijven die nu in te kleine huisvesting elders in de gemeente gevestigd zijn. Bij het toestaan van zelfstandige kantoorhuisvesting op bedrijventerreinen dient rekening gehouden te worden dat hierdoor bedrijven mogelijk gaan verplaatsen en op andere plekken leegstand kan ontstaan. Publieksgerichte kantoren (zoals een makelaar) horen niet thuis op een bedrijventerrein omdat deze niet op bedrijven zijn gericht maar op particulieren. Deze behoren thuis in de dorpscentra van de kernen en zorgen daar mede voor het leefbaar houden van de dorpscentra.

#### Definitie kantoor

Er is ook toenemende discussie over wat een kantoor precies is en dus wanneer een bedrijf wel of niet zou mogen vestigen op een bedrijventerrein. In het huidige bestemmingsplan is een zelfstandig kantoor niet toegestaan. Hiermee wordt bedoeld 'een werk- en verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie'. Een niet-zelfstandig kantoor is wel toegestaan. De definitie hiervan is: 'een onderdeel van een bedrijf dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft'.

In de praktijk blijkt het onderscheid tussen een bedrijf en een kantoor soms lastig te maken. Zo zijn er steeds meer bedrijven die software ontwikkelen (produceren) maar de opzet en uitstraling hebben van een kantoor. Daarnaast zien we de opkomst van 'hybride' bedrijven. Deze bedrijven hebben zowel een productietak als een kantoor/dienstverleningstak waarbij er niet een duidelijk dominant of ondersteunend is. De huidige (bestemmingsplan)regels bieden geen ruimte voor deze 'nieuwe' vormen van bedrijvigheid terwijl er wel behoefte aan is.

#### Invulling vrijkomend vastgoed

Op de bedrijventerreinen zien we dat ruimten die bedoeld zijn voor niet-zelfstandig kantoren, soms leeg komen te staan. Sommige productiebedrijven hebben juist meer behoefte aan opslagruimte en hallen en minder behoefte aan kantoorruimte. Dergelijke ruimten komen dan leeg te staan en zijn lastig opnieuw te gebruiken. Verhuur aan andere kantoorbedrijven is dan interessant. Mede ook om te voorkomen dat structurele leegstand ontstaat en de kans op verloedering toeneemt.

## H3 Visie

### 3.1 Strategische doelen

In het vorige hoofdstuk zijn alle belangrijke onderwerpen en aandachtspunten aan de orde gekomen die uit de analyse naar voren komen en besproken zijn tijdens de gesprekken met de ambtelijke projectgroep, onze (keten)partners en ondernemers en vastgoedeigenaren. Op basis hiervan hebben we twee strategische beleidsdoelen geformuleerd die als basis dienen voor de beleidsrichtlijnen voor (zelfstandige) kantoorhuisvesting op bestaande bedrijventerreinen.

#### Aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven

Als gemeente Neder-Betuwe streven we naar aantrekkelijk vestigingsklimaat voor een breed scala aan bedrijven en ondernemers. We richten ons primair op lokaal en regionaal georiënteerde bedrijven en streven naar een grote diversiteit aan verschillende soorten vestigingsmilieus om ook een diversiteit aan bedrijven te kunnen huisvesten. Zowel grote industriebedrijven als lokale bouw- en productiebedrijven en kantoren en dienstverlening. Deze mix levert een bijdrage aan een vitale lokale economie en een grote diversiteit aan banen. Primair zetten we in op het bieden van ruimte aan lokale bedrijven.

We willen ook kunnen meebewegen met de marktontwikkelingen die elkaar steeds sneller opvolgen, en daar met ons beleid ook flexibel op in kunnen spelen. Er moet bijvoorbeeld ruimte zijn voor zogenaamde hybride bedrijven en bedrijven de mogelijkheid bieden om hun vastgoed flexibel te kunnen gebruiken. In lijn met het provinciaal beleid is ons uitgangspunt dat we niet meer uitgaan van bedrijventerreinen maar van werklocaties. Dit betekent dat het uitgangspunt is een functionele verbreding van onze bedrijventerreinen.

#### Gezonde, leefbare en duurzame werkomgeving

Daarnaast zetten we in onze gemeente in op een gezonde, leefbare en duurzame omgeving. Dat geldt ook voor onze bedrijventerreinen. Dat betekent ten eerste dat we het belangrijk vinden dat werknemers in een gezonde omgeving kunnen werken zonder onaanvaardbare geluid- en geuroverlast. Daarnaast vinden we het belangrijk dat er in de werkomgeving voldoende mogelijkheden zijn om tussen het werk door op een aangename manier even te kunnen ontspannen in de buitenlucht. Derde aspect is een verkeersveilige route van huis naar het werk. Tot slot vinden we het ook belangrijk dat onze bedrijven klimaatbestendig zijn (voorkomen van hittestress en wateroverlast) en we samen een bijdrage leveren aan de energietransitie en verduurzaming.

### 3.2 Ruimtelijke hoofdkeuzes

#### Zonering

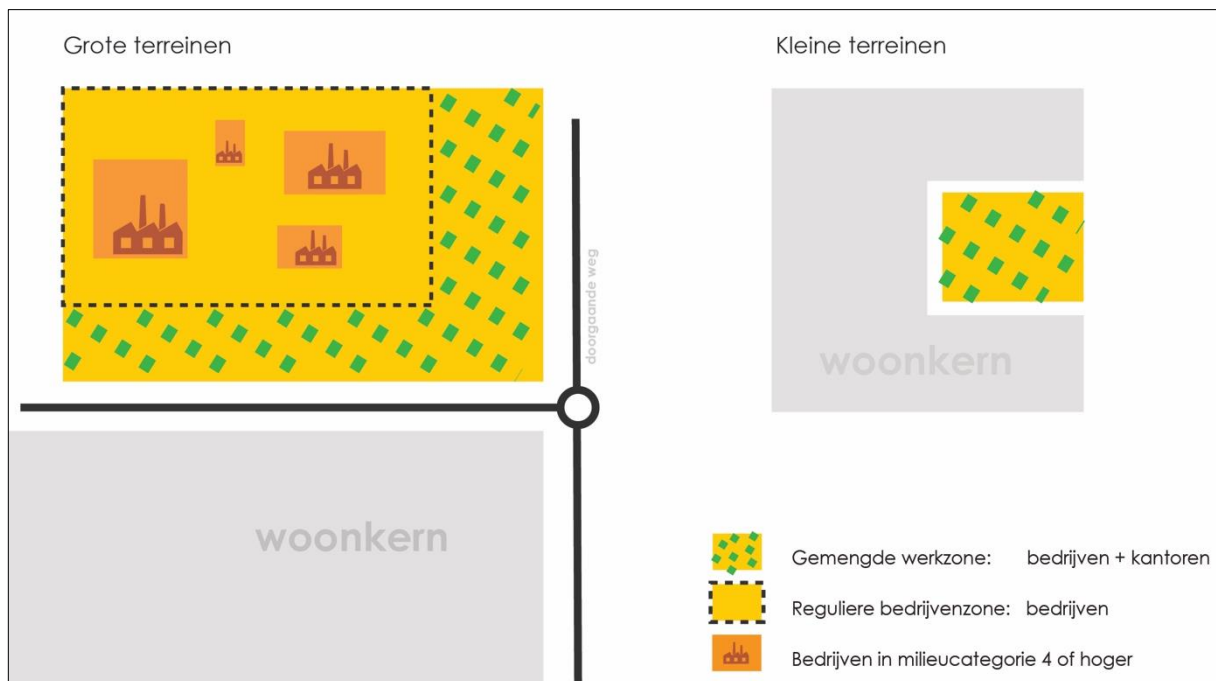
Om deze beleidsdoelen te bereiken, maken we in de toekomst op de bedrijventerreinen onderscheid in de volgende twee zones:

- Reguliere gebieden waar niets verandert in het beleid of regels, en waar ook in de toekomst ruimte blijft voor reguliere bedrijven in productie en transport met op een aantal locaties ruimte voor bedrijven met een substantiële milieubelasting (milieu categorieën 4 en 5).
- Gemengde zones waar, naast de reguliere bedrijvigheid met een beperkte milieubelasting (huidige regels), ook kantoorhuisvesting is toegestaan. De huidige planologische mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven in deze zones verandert niet, er wordt alleen de mogelijkheid voor kantoorhuisvesting aan toegevoegd, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan (zie volgende paragraaf).

### Onderscheid kleine en grote terreinen

We kiezen ervoor om de kleine terreinen Broekdijk en Tolsestraat in de toekomst te beschouwen als gemengde werklocaties. Deze bedrijventerreinen hebben een relatief kleinschalige omvang en opzet, liggen dicht tegen de kern aan, hebben enkel lichte bedrijvigheid (milieu categorieën 2 en 3) en zijn daardoor geschikt om onder bepaalde voorwaarden kantoren toe te staan. De vestiging van kantoren levert hier geen problemen op. Sterker nog, het kan bijdragen aan het vitaal houden van deze terreinen op de langere termijn.

Op de grote terreinen Bonegraaf, 't Panhuis en De Heuning zijn bedrijven aanwezig met een behoorlijke milieubelasting (milieucategorieën 4 en 5). Deze zitten vaak midden op het terrein. Naar de randen toe neemt de milieubelasting van bedrijven af. Om te voorkomen dat er onderlinge overlast of onveilige situaties ontstaan tussen kantoren en bedrijven met een milieubelasting (geur of geluid), blijven we de kern van deze terreinen ook in de toekomst beschouwen als reguliere bedrijvenlocaties. De randzones van de grote terreinen gaan we beschouwen als gemengde werklocaties waar, net als op de kleine terreinen, naast de huidige planologische mogelijkheden van reguliere bedrijven ook kantoren onder bepaalde voorwaarden zijn toegestaan. Afhankelijk van de aard en kenmerken van het terrein, streven we voor de grote terreinen naar een verhouding van circa 40% gemengde zone en circa 60% behoud van de reguliere zone. Daarmee garanderen we ook dat er in de toekomst voldoende ruimte blijft voor reguliere bedrijven.



Het conceptuele model voor de toekomstige zonering op de bestaande bedrijventerreinen

We maken in de gemengde zones geen onderscheid in kantoorhuisvesting in een niet-zelfstandig kantoorpand of bedrijfswoning, gebruik van een bedrijfspand/hal voor kantoorhuisvesting of de sloop van een bedrijfspand en nieuwbouw van een kantoorpand.

### Bijdrage aan doelen

Belangrijk is om aan te benadrukken dat zowel in de reguliere gebieden als de gemengde zones de bestaande bestemmingen en regelingen blijven bestaan. Ook de geldende bouwvoorschriften ten aanzien van bijvoorbeeld bouwhoogte en bebouwingspercentage blijven gelden. In de gemengde zones wordt de mogelijkheid voor de vestiging van zelfstandige kantoren onder voorwaarden toegevoegd.

Door uit te gaan van deze zonering bereiken we een aantal doelen:

- We bieden vestigingsmogelijkheden voor kantoren die tot nu toe zeer beperkt aanwezig waren in Neder-Betuwe. Daarmee stimuleren we een grotere diversiteit aan vestigingsmilieus, bedrijvigheid en werkgelegenheid.
- We bewegen mee met marktontwikkelingen ten aanzien van vestigingsvoorkeuren, functieveranderingen en verschijningsvormen.
- We zorgen ervoor dat er geen volledige verkleuring en verdringing kan plaats vinden en ook in de toekomst voldoende ruimte blijft voor ‘reguliere’ bedrijvigheid.
- We voorkomen dat er potentiële conflictsituaties ontstaan tussen (zelfstandige) kantoren en bedrijven met een hoge milieubelasting (milieucategorie 4 en 5).
- We zorgen ervoor dat de mogelijke toename van personenverkeer (auto en fiets) door de vestiging van kantoren beperkt blijft tot de randzones en niet doordringt tot de kern van de terreinen. Zo blijven de afgelegde afstanden op de terreinen beperkt.
- We stimuleren de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van de terreinen richting de woonkernen en de doorgaande weg door (investerings in) kantoren in de aangrenzende randzones mogelijk te maken.

### 3.3 Voorwaarden

Om onze beleidsdoelen te bereiken hanteren we verder de volgende voorwaarden voor kantoorhuisvesting op de kleine terreinen en de randzones van de grote terreinen:

1. Parkeren op eigen terrein
2. Goede bouwtechnische kwaliteit
3. Goed ruimtelijke uitstraling
4. Niet-publieksgericht (zonder baliefunctie)
5. Afstemming van het plan met de burens
6. Bijdrage aan een gezonde en duurzame werkomgeving

De voorwaarden 1 t/m 4 zijn reeds geborgd in bestaand beleid en regelgeving. De benodigde (extra) parkeren wordt op eigen terrein (niet in de openbare ruimte) opgelost en voldoet aan de parkeernormen zoals opgenomen in het gemeentelijke parkeerbeleid. De (ver)bouw van vastgoed voldoet aan de bouwtechnische kwaliteiten zoals opgenomen in het bouwbesluit en aan de geldende eisen voor de uitstraling van het pand zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota. Verder gaat het om een kantoor met een niet-publieksgerichte functie zonder baliefunctie (conform definitie van kantoor in het bestemmingsplan).

De voorwaarden 5 en 6 zijn nieuw en sluiten aan bij de nieuwe manier van werken onder de Omgevingswet. In het volgende hoofdstuk gaan we in op de zonering per terrein en werken we deze twee voorwaarden nader uit.

## H4 Beleidskader

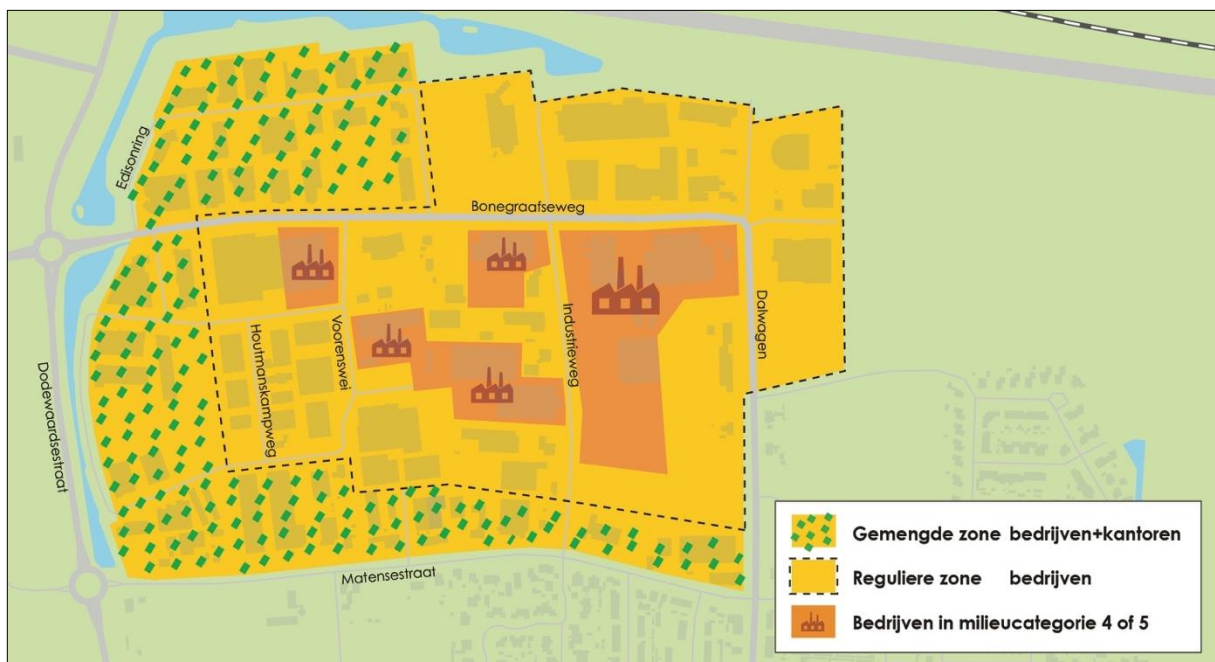
### 4.1 Uitwerking per terrein

Het conceptuele basismodel voor de toekomstige zonering op de bestaande bedrijventerreinen, zoals die in het vorige hoofdstuk aan de orde is gekomen, hebben we vertaald naar een uitwerking voor de grote drie terreinen. Bij het bepalen van de zones en begrenzingen hebben we rekening gehouden met de volgende aspecten:

- Afstand tot bedrijven in hogere milieucategorieën
- Globale verhouding 60% reguliere zone en 40% gemengde zone
- Ligging nabij de doorgaande weg en/of woonwijk
- Natuurlijke begrenzingen zoals wegen
- Dichtheid, typering en structuur van bestaande percelen en bebouwing
- Typering van bestaande bedrijvigheid
- Geschiktheid van de openbare ruimte voor personenverkeer en verblijf

#### Bonegraaf

Bonegraaf is het grootste bedrijventerrein in onze gemeente met een aantal bedrijven in hoge milieucategorieën. Romein Beton is hiervan de grootste en bevindt zich aan de oostzijde van het terrein. Dit bedrijf kan geluidhinder produceren. De gemengde zone bestaat uit het westelijke deel naast de Dodewaardsestraat en het zuidelijke deel aan de Matensestraat en woonkern van Dodewaard. We kiezen ervoor om de gemengde zone aan de noordzijde niet te ver in oostelijke richting door te trekken. Ten eerste omdat we de eerdergenoemde verhouding willen aanhouden, ten tweede omdat we voldoende afstand willen houden tussen het terrein Romein Beton en eventuele kantoorhuisvesting. En ten derde omdat we willen voorkomen dat het personenverkeer via de Dalwagen en Bonegraafseweg te veel gaat toenemen. Deze weg is bedoeld als ontsluitingsroute voor het bedrijventerrein. Een te grote toename van personenverkeer is ongewenst.

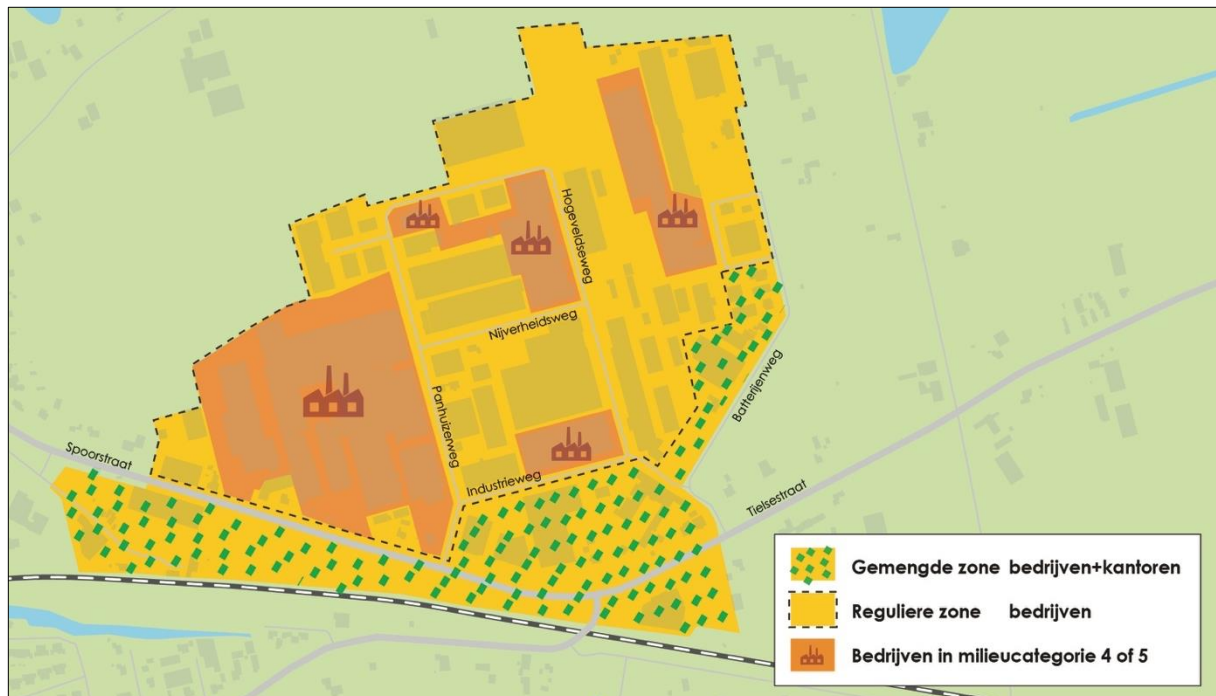


Beleidszonering Bonegraaf Dodewaard



### 't Panhuis

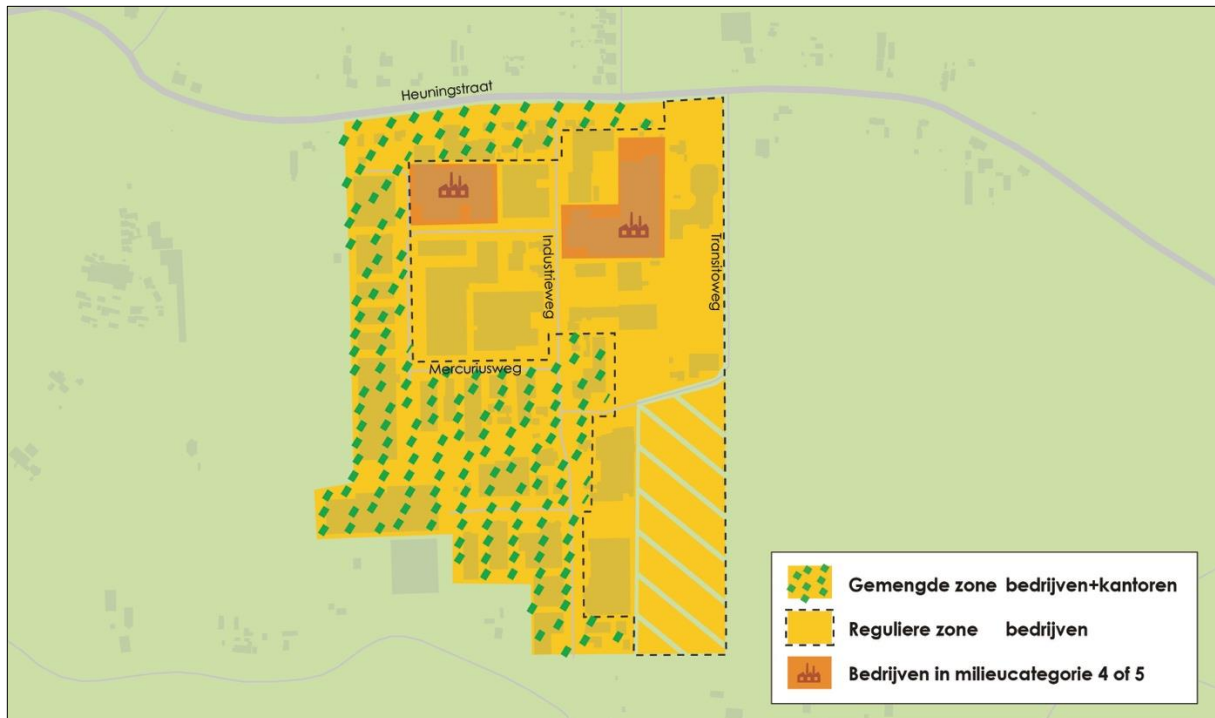
Panhuis is het tweede grote terrein in onze gemeente met ook relatief veel bedrijven in de hoogste milieucategorieën. Hier zijn Recticel aan de westzijde en Vlastuin in het midden de grootste bedrijven. De gemengde zone waar in de toekomst kantoren mogelijk zijn, bestaat uit het zuidelijke deel langs de Spoorstraat/Tielsestraat en een deel langs de Batterijenweg. In dit gebied zitten niet alleen bedrijven maar ook een bouwmarkt en een school. De Batterijenweg is de weg richting winkelcomplex Babypark. In dit gebied is de vestiging van kantoren goed mogelijk en kan het een bijdrage leveren aan de uitstraling aan richting de Spoorstraat en Batterijenweg. Verder het terrein op, in de omgeving van de milieubelastende bedrijven, is kantoorhuisvesting niet gewenst. De bebouwingsdichtheid is erg hoog.



Beleidszoning 't Panhuis Kesteren

### De Heuning

De Heuning is een middelgroot terrein. Er zijn twee relatief kleine milieubelastende bedrijven aanwezig. Deze zijn gelegen in het noordelijk deel van het terrein. In het zuidoostelijk deel is een constructiebouwbedrijf gevestigd dat veel vrachtverkeer heeft. Dit bedrijf gaat in oostelijke richting uitbreiden en zal de Transitoweg gaan gebruiken als aanrijroute. We kiezen er op De Heuning voor om het middendeel (rondom de milieubelastende bedrijven) en het oostelijke deel (rondom de Transitoweg en de toekomstige ontsluiting van De Heuning Oost) te behouden als regulier terrein. De gemengde zone bestaat uit een kleine strook langs de Heuningstraat en het midden en westelijke deel van het terrein waar vooral lichte bedrijvigheid is gevestigd.



Beleidszoning De Heuning Ochten

Tolsestraat en Broekdijk

Op de kleine terreinen Tolsestraat in Opheusden en Broekdijk in Kesteren zijn enkel bedrijven in de lichte milieucategorieën gevestigd. Op Broekdijk zijn daarnaast ook veel woningen aanwezig. De vestiging van kantoren wordt hier, onder de voorwaarden, overal toegestaan.



Beleidszoning Tolsestraat in Opheusden en Broekdijk in Kesteren

**4.2 Omgevingsdialog**

Nieuw element van de Omgevingswet is dat initiatiefnemers die een vergunning aanvragen voor een activiteit, zelf de verantwoordelijkheid krijgen om belanghebbenden in de omgeving te informeren over en te betrekken bij het plan. Dit wordt een nieuw aanvraagvereiste. De initiatiefnemer moet in de aanvraag aangeven of, en zo ja hoe overleg heeft plaats gevonden met belanghebbenden. Ook moet worden aangegeven wat er met het resultaat is gedaan. Dit willen we als een van de

voorwaarden opnemen bij het toestaan van zelfstandige kantoorhuisvesting op de bedrijventerreinen.

### Gezamenlijke doelen

We hebben als gemeente de vrijheid om zelf nader invulling te geven aan deze aanvraagvereiste. Met deze pilot geven we als gemeente Neder-Betuwe hier voor het eerst invulling aan. We kiezen ervoor dit instrument op een flexibele en lichte wijze te hanteren. We willen het vooral benutten om initiatiefnemers en directbetrokkenen te stimuleren om al in een vroeg stadium met elkaar in gesprek te gaan en vroegtijdig inzicht te krijgen in belangen, aandachtspunten en argumenten. Deze kunnen we dan meenemen in de beoordeling van initiatieven. Het inzetten van dit middel heeft een aantal doelstellingen en kan een aantal grote voordelen hebben:

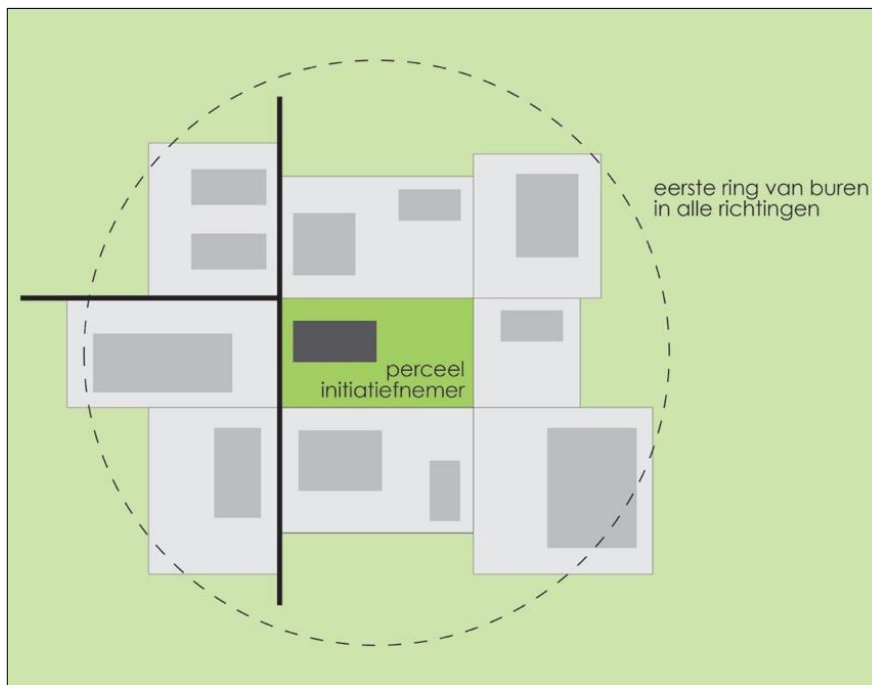
- Door dit als aanvraagvereiste op te nemen, ontstaat in een vroegtijdig stadium inzicht in de belangen van derden in de directe omgeving. Dit helpt om een zorgvuldige afweging en beoordeling te maken.
- De kwaliteit van een plan en aanvraag kan worden verhoogd door derden erbij te betrekken. Zij kunnen met aanvullingen komen waardoor de kwaliteit van de leefomgeving in totaliteit omhoog gaat.
- Door belanghebbenden vroegtijdig te betrekken bij planvorming, kan onderlinge overlast en hinder worden voorkomen en draagvlak ontstaan waardoor procedures en besluitvorming sneller kunnen gaan verlopen.

### Spelregels

Deze voorwaarde betekent dus dat op het moment dat iemand een aanvraag doet voor de vestiging van een zelfstandig kantoor in een van de gemengde zones, we van deze initiatiefnemer vragen om zijn burens te informeren en te betrekken. We hebben dit ook tijdens de discussiebijeenkomsten aan ondernemers voorgelegd en zij reageren hier positief op. Zij zien ook het belang om in een vroegtijdig stadium met elkaar in overleg te gaan om eventuele knelpunten te voorkomen. We hebben de volgende spelregels bepaald om invulling te geven aan de omgevingsdialoog:

- Met de directe burens bedoelen we eigenaren en gebruikers van percelen in alle windrichtingen (N, NO, O, ZO, Z, ZW, W, NW) in de eerste ring rondom het initiatief. We maken geen onderscheid in type functies. Het kunnen dus ook eigenaren/huurders van woningen of andere functies zijn.
- We vragen een initiatiefnemer om deze personen of instanties op de hoogte te brengen van het plan/initiatief, eventuele bezwaren en aandachtspunten te inventariseren en met hen te bespreken.
- De resultaten van de omgevingsdialoog worden opgenomen in een samenvattend verslag. Dit bestaat uit in ieder geval uit de volgende onderdelen:
  - Een compleet lijstje van eigenaren en/of gebruikers (huurders) van de eerste ring van percelen in alle windrichtingen, inclusief hun contactgegevens.
  - Eventueel een overzicht van personen/instanties waar geen contact mee is geweest en wat daarvan de reden is.
  - Een overzicht van de eventuele bezwaren/aandachtspunten die door betrokkenen naar voren zijn gebracht en vooral wat hun argumenten daarvoor zijn. De argumenten zijn belangrijk om inzichtelijk te krijgen wat de achtergrond is van een bezwaar/aandachtspunt.
  - Aangeven of, en hoe de initiatiefnemer omgaat met deze bezwaren en/of aandachtspunten. Waarom heeft de initiatiefnemer het plan/initiatief wel of niet aangepast op de ingebrachte bezwaren/aandachtspunten.
- De initiatiefnemer heeft de vrijheid om dit participatieproces zelf vorm te geven. Indien gewenst kan de gemeente op een aantal manieren een adviserende of ondersteunende rol vervullen:

- Indien gewenst leveren we een hulpmiddel aan voor het opstellen van het verslag. Hierin zijn alle onderdelen opgenomen die nodig zijn bij de vergunningaanvraag. Dit formulier is opgenomen in bijlage 2.
- Indien de initiatiefnemer daar behoefte aan heeft, kan de gemeente meedenken met de initiatiefnemer over hoe het proces in te richten en tips meegeven.
- Het verslag van de omgevingsdialoog vormt een onderdeel van de vergunningaanvraag. De gemeente betreft de resultaten van de omgevingsdialoog bij de integrale afweging en beoordeling van het initiatief. Belangrijkste vraag is: draagt het initiatief bij aan de strategische beleidsdoelen die we hebben bepaald.
- We zetten het instrument omgevingsdialoog niet in om inzichtelijk te krijgen hoeveel mensen voor of tegen een plan zijn. We zetten het primair in om argumenten voor of tegen vroegtijdig in het proces inzichtelijk te krijgen. Valide argumenten kunnen we dan meenemen in de integrale afweging.
- We gaan uit van een inspanningsverplichting. Om uiteenlopende redenen kan het zijn dat de initiatiefnemer niet aan een van de bovenstaande voorwaarden kan voldoen. Dit lezen we dan graag onderbouwd in het verslag terug.



Buren in alle windrichtingen die betrokken worden.

### 4.3 Gezonde en duurzame werkomgeving

Ander belangrijk nieuw onderdeel van de Omgevingswet is dat aspecten als gezondheid, veiligheid en duurzaamheid veel explicieter kunnen worden opgenomen in beleid voor de fysieke leefomgeving. Dit past ook bij een integrale benadering van de opgave en de leefomgeving. We hebben niet alleen economische doelen (ondernemersklimaat en werkgelegenheid), maar streven ook naar een gezonde, leefbare en duurzame omgeving op onze bedrijventerreinen. Zeker bij de vestiging van kantoren op bedrijventerreinen vinden we het extra belangrijk dat we expliciet aandacht hebben voor de gezondheid van werknemers en een gezonde werkomgeving kunnen bieden.

### Gezamenlijke doelen

In deze beleidsrichtlijnen maken we de vestiging van zelfstandige kantoren in een aantal gebieden onder voorwaarden mogelijk. Zo bieden we ruimte aan ondernemers en vastgoedeigenaren om flexibel in te spelen op marktontwikkelingen. Daarvoor is wel een opwaardering van de terreinen gewenst. Er zullen immers meer mensen op de terreinen gaan werken en verblijven. Van initiatiefnemers vragen we dan ook om met het plan/initiatief een bijdrage te leveren aan een gezonde, leefbare en duurzame werkomgeving. Deze bijdrage vormt een van de voorwaarden die wordt gehanteerd bij de beoordeling van initiatieven. Hiermee willen we initiatiefnemers stimuleren om een bijdrage te leveren aan de beleidsdoelen die we hanteren:

- Een gezonde omgeving voor werknemers van zelfstandige kantoren op de bedrijventerreinen. Bijvoorbeeld door het realiseren van schaduwrijke plekken of het realiseren van faciliteiten voor een aantrekkelijk ommetje tijdens de lunch.
- Een aantrekkelijke, groene uitstraling van bedrijventerreinen. Bijvoorbeeld door een groene erfafscheiding of het planten van bomen in het deel van het perceel richting de doorgaande weg of woonwijk.
- Een klimaatbestendig terrein door maatregelen te treffen die een bijdrage leveren aan het voorkomen van hittestress en wateroverlast. Bijvoorbeeld door het planten van bomen, een substantieel deel van het perceel groen in te richten en grasbeton te gebruiken voor parkeerplaatsen.
- Een bijdrage aan de transitie naar een groene energievoorziening. Bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen of isolatiemaatregelen.

### Spelregels

Dit betekent dat we op het moment dat iemand een aanvraag doet voor de vestiging van een zelfstandig kantoor in een van de gemengde zones, van deze initiatiefnemer vragen om met het plan/initiatief een bijdrage te leveren aan bovenstaande beleidsdoelen. Niet alleen om als gemeente onze beleidsdoelstellingen te halen, maar ook om tot hoogwaardige terreinen te komen waar iedereen als ondernemer of vastgoedeigenaar belang bij heeft. Om invulling te geven aan deze voorwaarde hebben we de volgende spelregels opgesteld:

- We vragen van initiatiefnemers om met hun plan/initiatief een bijdrage te leveren aan minimaal twee van bovenstaande doelen en in een beknopt verslag een toelichting te geven waarom voor deze doelen is gekozen en hoe deze zijn vertaald naar het plan.
- De mate waarin we een bijdrage verwachten hangt af van het aantal medewerkers van het zelfstandig kantoor. Hoe groter het aantal medewerkers hoe meer waarde we hechten aan de doelstelling een gezonde werkomgeving.
- De initiatiefnemer is, afhankelijk van het specifieke perceel of gebouw, vrij om zelf invulling te geven aan de vertaling van de doelstellingen naar het eigen plan.
- Indien gewenst kan de gemeente een adviserende of ondersteunende rol aannemen. Dat kan op de volgende manieren:
  - Indien gewenst leveren we een hulpmiddel aan voor het opstellen van het verslag waar de bijdrage aan de doelstellingen wordt toegelicht. Hierin staan alle onderdelen die horen bij deze voorwaarde en nodig zijn bij de vergunningaanvraag. Dit formulier is opgenomen in bijlage 3.
  - In het formulier is een lijst van maatregelen opgenomen waaruit de initiatiefnemer zou kunnen kiezen. Dit is bedoeld als inspiratiebron. De initiatiefnemer houdt de vrijheid om zelf keuzes te maken.
  - Als er behoefte aan is, kan de gemeente meedenken en adviseren over de wijze waarop welke doelstellingen vertaald zouden kunnen worden naar het plan.
- Het verslag van de bijdrage aan een gezonde en duurzame werkomgeving vormt een onderdeel van de vergunningaanvraag. De gemeente betreft de resultaten hiervan bij de

integrale afweging en beoordeling van het initiatief. Belangrijkste vraag is: draagt het initiatief voldoende bij aan de strategische beleidsdoelen die we hebben bepaald.

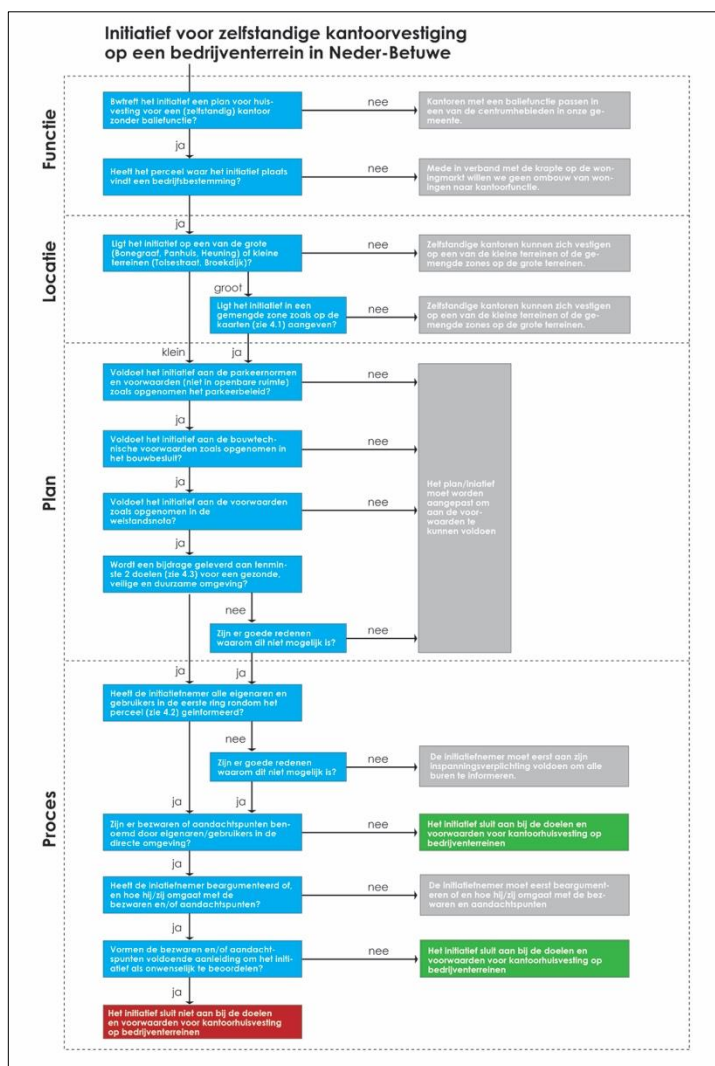
- We gaan uit van een inspanningsverplichting. Om uiteenlopende redenen kan het zijn dat de initiatiefnemer niet aan bovenstaande voorwaarden kan voldoen. Dit lezen we dan graag onderbouwd in het verslag terug. Zo kan het zijn dat een perceel al helemaal groen is ingericht en er in alle redelijkheid al sprake is van een gezonde werkomgeving.

# H5 Implementatie

## 5.1 Beoordeling initiatieven

In voorgaande hoofdstukken hebben we de opgave geanalyseerd en beleid opgesteld voor de vestiging van zelfstandige kantoorhuisvesting op onze bestaande bedrijventerreinen. Het doel van deze beleidsrichtlijnen is om aan de ene kant ruimte te bieden voor zelfstandige kantoorhuisvesting in onze gemeente en aan de andere kant aantrekkelijke, veilige, gezonde en duurzame bedrijventerreinen met behoud van voldoende ruimte voor reguliere bedrijven.

De vestiging van zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen past momenteel niet in het bestemmingsplan. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Deze beleidsrichtlijnen bieden de kaders om toekomstige aanvragen voor zelfstandige kantoorhuisvesting op een goede manier te kunnen beoordelen. Het onderstaande stroomschema dient als hulpmiddel. Hierin zijn de voorwaarden verwerkt die in de vorige hoofdstukken zijn benoemd. Het schema is ook opgenomen in bijlage 4.



Stroomschema als hulpmiddel voor de behandeling van initiatieven

De belangrijkste vraag die bij de behandeling en beoordeling van initiatieven centraal staat, is in hoeverre het initiatief een bijdrage levert aan het behalen van de beleidsdoelen zoals verwoord in paragraaf 3.1. Het stroomschema helpt bij het beantwoorden van deze vraag.

## 5.2 Vervolgstappen

Dit document bevat de beleidsrichtlijnen van de gemeente Neder-Betuwe voor vestiging van zelfstandig kantoorhuisvesting op onze bestaande bedrijventerreinen. In een volgende fase werken we dit beleid uit in een passend planologisch-juridisch instrumentarium en de wijze waarop we omgaan met toezicht en handhaving.

### Planologisch-juridische vertaling

Deze beleidsrichtlijn vormt het kader om nieuwe initiatieven die niet passen in het bestemmingsplan te kunnen beoordelen. Via de zogenaamde kruimelgevallenregeling (artikel 2.12. lid 1 onder a, sub Wabo) of een projectafwijkingsbesluit kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om medewerking te verlenen aan nieuwe initiatieven die binnen het beleid passen. Omdat er grenzen zitten aan de mogelijkheden van de kruimelgevallenregeling is het raadzaam om deze beleidsrichtlijn op te nemen in een (paraplu)bestemmingsplan of omgevingsplan.

### Toezicht en handhaving

Daarnaast gaan we na vaststelling van de beleidsrichtlijnen bepalen hoe we omgaan met huidige zelfstandige kantoren die op locaties zitten waar dat volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan.

## 5.3 Monitoren en evaluatie

Het opstellen van de beleidsrichtlijnen voor zelfstandige kantoorhuisvesting op bedrijventerreinen is benoemd als pilot om beleid samen met directbetrokkenen op te stellen en op een aantal onderdelen op een nieuwe manier te werk te gaan. Na vaststelling gaan we ervaren hoe deze aanpak in de praktijk gaat werken. Het eerste jaar zullen we als gemeente de implementatie van deze beleidsrichtlijnen dan ook goed monitoren en evalueren. De vragen die daarbij spelen zijn:

- In hoeverre wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid voor de vestiging van zelfstandige kantoren op de bedrijventerreinen? Om wat voor soort aanvragen gaat het in de praktijk?
- Bieden de gemengde zones en gebieden voldoende mogelijkheden voor de vestiging van zelfstandig kantoorhuisvesting in onze gemeente?
- In hoeverre ontstaan er knelpunten tussen kantoorhuisvesting en reguliere bedrijven op de terreinen als het gaat om veiligheid, overlast en bedrijfsvoering?
- Zijn initiatiefnemers met de huidige regeling voldoende in staat om zelfstandig met hun burens tot een goed en constructief overleg te komen?
- Hoe verloopt de behandeling van plannen en initiatiefnemers intern bij de gemeente? Bieden deze beleidsrichtlijnen voldoende houvast om inactieven op een gestructureerde, objectieve manier te kunnen beoordelen?

Afhankelijk van de antwoorden op deze vragen, evalueren we de beleidsrichtlijnen en passen we waar nodig het beleid aan. Ook een eventuele uitbreiding van een van de terreinen kan aanleiding zijn om de beleidsrichtlijnen te evalueren en te heroverwegen. Met deze pilot willen we als gemeente Neder-Betuwe oefenen met het werken onder de Omgevingswet en kijken we in de praktijk welke mogelijkheden de wet ons biedt. Deze mogelijkheden gaan we de komende periode graag samen met de eigenaren en ondernemers op onze bedrijventerreinen ervaren!



## **Bijlage 1 Milieucategorieën**

### Milieucategorie 1

Fietsenmaker, boekbinderij, kapperszaak, woning met propaantank, pottenbakkerij, tandartspraktijk, meubelzaak, sportaccommodatie, gasdrukmeet- en regelstation, riool- en poldergemaal, caravanstalling.

### Milieucategorie 2

Fietsen- en brommermaker, bedrijf met propaantank, bouwbedrijf, melkveehouderij, fruitteeltbedrijf, houtbewerkingsbedrijf, bedrijfseigen motorvoertuigstalling, manege, brood- en banketbakkerij, supermarkt en detailhandel, installatiebedrijf, groothandel.

### Milieucategorie 3

Glastuinbouw, grote horeca-aangelegenheid, benzinestation, camping/vakantiepark, drukkerij en grafisch bedrijf, opslag- en transportbedrijf, auto- en motorreparatiebedrijf, zwembad/badhuis, hout- en metaalproductiebedrijf, intensieve veehouderij, schietvereniging.

### Milieucategorie 4

Bewerkingsfabriek vleesafval, visverwerkingsbedrijf, groenten- en fruitconserveringsfabriek, melkproductenfabriek, zetmeelfabriek, mengvoeder, vervaardiging azijn en kruiden, bierbrouwerij, tabaksverwerkingsindustrie, lederfabriek, vervaardiging pulp, smeeroliënfabriek, verf- en lakfabriek, farmaceutische grondstoffenfabriek, betonfabriek.

### Milieucategorie 5

Gasbehandelingsinstallatie, vetsmelterij, destructiebedrijf, vleesmeelbedrijf, koffiebranderij, cokesfabriek, vervaardiging industriegas, landbouwchemicaliënfabriek, kruit- en vuurwerkfabriek, cementfabriek, kalkfabriek, ruwijzer- en staalfabriek, scheepsbouw- en reparatiefabriek met proefdraaien motor, vliegtuigbouw en -reparatiebedrijf met proefdraaien motor, elektriciteitsproductiebedrijf, betonfabriek, farmaceutische grondstoffenfabriek, verf- en lakfabriek, kunstmeststoffenfabriek.

### Milieucategorie 6

Olieraffinaderij, ruwijzer- en staalfabriek, kerncentrale.

## Bijlage 2 Hulpmiddel omgevingsdialoog

### VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG (AFSTEMMING MET DE BUREN)

#### Plangegevens

Naam initiatiefnemer	
Adres planlocatie	
Korte omschrijving plan	
Datum	

#### Lijst van buren

Buur 1	Naam contactpersoon	
	Bedrijf	
	Adres	
	Eigenaar en/of gebruiker?	
	Wel of niet gesproken? Waarom niet?	

Buur 2	Naam contactpersoon	
	Bedrijf	
	Adres	
	Eigenaar en/of gebruiker?	
	Wel of niet gesproken? Waarom niet?	

Buur 3	Naam contactpersoon	
	Bedrijf	
	Adres	
	Eigenaar en/of gebruiker?	
	Wel of niet gesproken? Waarom niet?	

#### Resultaten

Zijn er bezwaren en/of aandachtspunten naar voren gekomen? Zo ja, welke?

Hoe gaat u met de eventuele bezwaren en/of aandachtspunten om?

## Bijlage 3 Hulpmiddel bijdrage aan gezonde en duurzame omgeving

### VERSLAG BIJDRAGE AAN GEZONDE EN DUURZAME WERKOMGEVING

#### Plangegevens

Naam initiatiefnemer	
Adres planlocatie	
Korte omschrijving plan	
Datum	

#### Bijdrage aan gemeenschappelijke doelen

Aan welke van onderstaande gemeenschappelijke doelen voor het terrein levert u met uw plan een bijdrage?	
Aankruisen wat van toepassing is (minimaal 2)	Waarom kiest u voor deze doelstelling?
<input type="checkbox"/> Een gezonde werkomgeving	
<input type="checkbox"/> Een aantrekkelijke uitstraling van het terrein	
<input type="checkbox"/> Klimaatbestendig terrein (water of hitte)	
<input type="checkbox"/> Duurzame energievoorziening	

#### 'Groene' maatregelen

Welke maatregelen neemt u?	
Aankruisen wat van toepassing is	Waarom kiest u voor deze maatregel?
<input type="checkbox"/> 10% groen onverhard oppervlak	
<input type="checkbox"/> Planten van bomen	
<input type="checkbox"/> Een groen dak of groene gevel	
<input type="checkbox"/> Zonnepanelen op het dak	
<input type="checkbox"/> Groene erfafscheiding	
<input type="checkbox"/> Grasbeton parkeerplaatsen	
<input type="checkbox"/> Schaduwrijke verblijfsplekken	
<input type="checkbox"/> Ommetje voor de lunch	
<input type="checkbox"/> Anders, namelijk	

## Bijlage 4 Stroomschema beoordeling initiatieven

