

(Concept)visie bedrijventerrein Klingelbeekseweg

Inhoud

<i>1</i>	<i>Inleiding</i>	<i>3</i>
<i>2</i>	<i>Huidige situatie bedrijventerrein Klingelbeekseweg</i>	<i>3</i>
2.1	Functies	3
2.2	Grondposities	6
<i>3</i>	<i>Beleidskaders herontwikkeling bedrijventerrein Klingelbeekseweg</i>	<i>6</i>
3.1	Provinciaal beleid	6
3.2	Regionaal beleid Stadsregio Arnhem Nijmegen	10
3.3	Kaderstelling vanuit de gemeente Renkum	10
3.4	Overige randvoorwaarden	12
<i>4</i>	<i>Gebiedsvisie bedrijventerrein Klingelbeekseweg</i>	<i>14</i>

1 *Inleiding*

Het bedrijventerrein Klingelbeekseweg is gelegen aan de oostzijde van de kern Oosterbeek aan weerszijden van de weg met dezelfde naam (zie *figuur 2.1*). Het terrein wordt begrensd door de spoorlijn Arnhem – Nijmegen aan de westzijde, de uiterwaarden van de Rijn aan de zuidzijde, de Slijpbeek aan de oostzijde, en het terrein van Arnheims Buiten (voorheen ook aangeduid als het KEMA terrein en het Businesspark Arnhem) aan de noordzijde.

Het betreft hier een gemengd verouderd bedrijventerrein. De bebouwing is op bepaalde locaties verouderd, en ook de inrichting en uitstraling van het bedrijventerrein laten veel te wensen over. Verder is het profiel van het terrein laagwaardig en de benutting van de ruimte niet optimaal. Onder andere een recyclingbedrijf, een autoreparatiebedrijf, een kraanbedrijf en een bedrijf in containerverhuur zijn op het bedrijventerrein gevestigd. Door de groei van deze ondernemingen en ook de ontwikkelingen in de omgeving, past dit type bedrijvigheid steeds minder goed op het bedrijventerrein.

Er zijn in het verleden verschillende plannen geweest om te komen tot een transformatie van het bedrijventerrein Klingelbeekseweg, maar hier is tot nog toe niets concreets uit voortgekomen. Het gevolg is dat nieuwe investeringen door de aanwezige ondernemers worden ontmoedigd, er niet structureel wordt gewerkt aan het verbeteren van de situatie, en derhalve een verdere achteruitgang van het bedrijventerrein.

De wens bestaat echter wel om het bedrijventerrein aan de Klingelbeekseweg te herontwikkelen. Derhalve wordt in dit document vanuit de huidige situatie en de beleidskaders toegewerkt naar een gebiedsvisie voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein.

2 *Huidige situatie bedrijventerrein Klingelbeekseweg*

Zoals reeds aangegeven, is het bedrijventerrein aan de Klingelbeekseweg een gemengde verouderde bedrijfslocatie op de rand van de stuwwal, met uitzicht over de uiterwaarden van de Rijn. Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van 3,4 hectare en wordt voor ontsloten via de Klingelbeekseweg. Deze weg verbindt de locatie via de Benedendorpsweg en de Julianaweg of de Van Toulon van der Koogweg met het centrum van Oosterbeek, en via de Hulkesteinseweg en Utrechtseweg met het centrum van Arnhem.

2.1 *Functies*

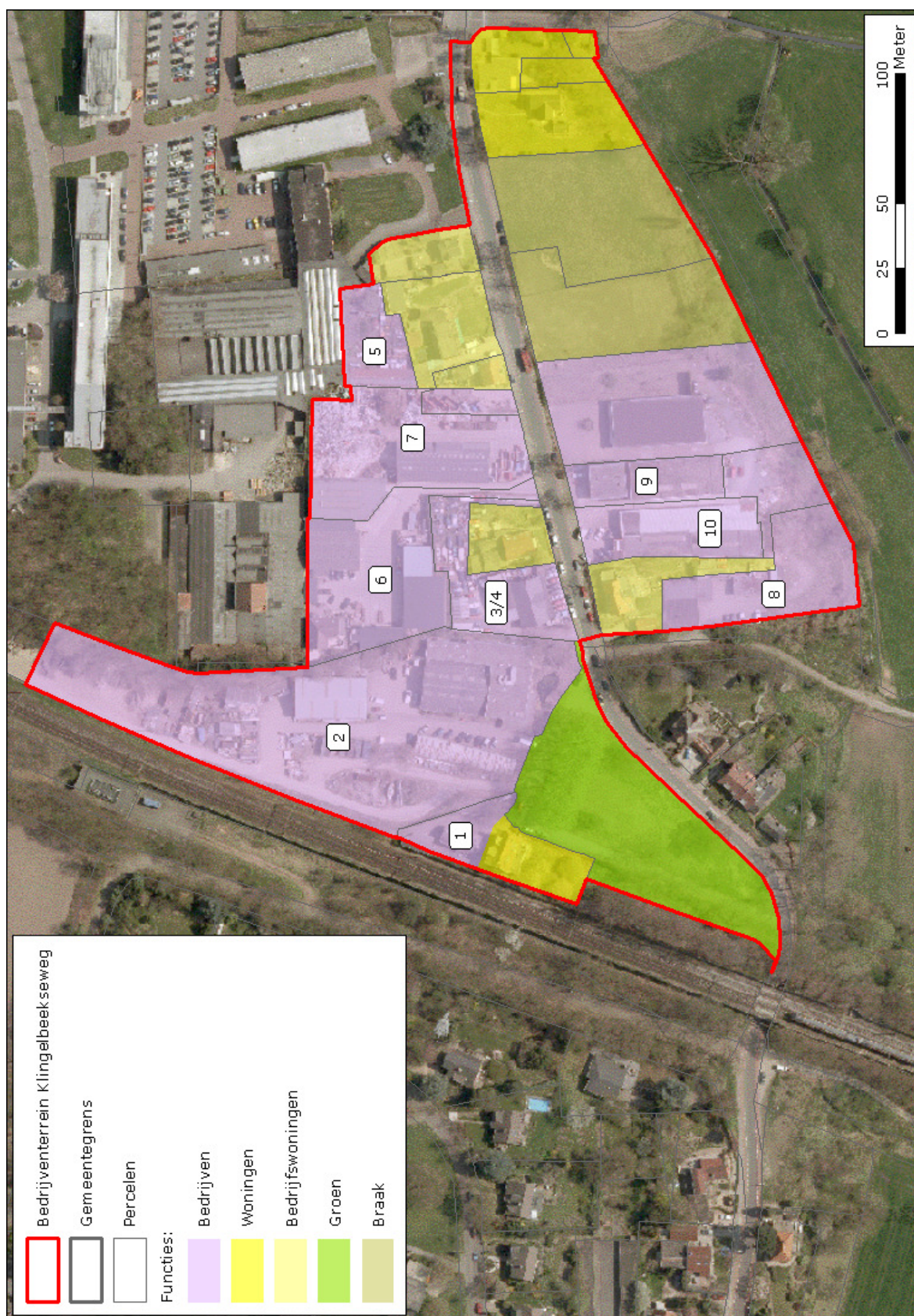
Bij de verschillende bedrijven op het terrein zijn ca. 150 werknemers werkzaam. De grootste werkgever is technisch installatiebedrijf Maessen & Hendriks. In *tabel 2.1* is een overzicht gegeven van alle bedrijven aanwezig op het bedrijventerrein. Het betreft hier allen bedrijven uit de bedrijfscategorieën 1, 2 en 3.1, met richtafstanden tot milieugevoelige functies van respectievelijk 10, 30 en 50 meter.

Het terrein van elektronisch installatiebedrijf Maessen & Hendriks maakt een verzorgde indruk, met uitzondering van het gedeelte van het terrein dat is verhuurd aan grondverzet- en kraanbedrijf J. Bouwman jr. die het in gebruik heeft als tussendepot voor grond en materialen. De bedrijven Jansen recycling en transport en J. Bouwman jr. zijn tamelijk ruimte-intensief, vanwege de opslag van materialen en het stallen van grote voertuigen.

Figuur 2.1 Locatie van het bedrijventerrein Klingelbeekseweg



Figuur 2.2 Functies aanwezig op het bedrijventerrein Klingelbeekseweg



Tabel 2.1 Bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein Klingelbeekseweg

Nr. ¹	Gebruiker	Gebruik	Klingelbeekseweg nr.	Milieu-categorie
1	Zwartkruis installaties en klussen	Ambachtelijk glas in lood bedrijf	69	1
2	Maessen & Hendriks techn. installaties BV	Elektrotechnisch installatiebedrijf	67	2
3	McMotor	Detailhandel motorfietsen	65	2
4	Autobedrijf Schoot en de Groot VOF	Detailhandel in gebruikte personenauto's	65	2
5	Garagebedrijf Wijkamp	Garagebedrijf	61	2
6	J. Bouwman jr. Oosterbeek BV	Grondverzet- en kraanbedrijf	59	3.1
7	Jansen recycling en transport BV	Groothandel in afvalstoffen	57	3.1
8	Intersprei reclame	Distributiebedrijf tijdschriften en folders	56a, 60	2
9	Ruben Robijn	Groothandel in intermediaire goederen	54	1
10	Van Eden	Opslag diverse goederen	54b	2

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

Voor deze twee bedrijven geldt overigens dat ze werken met zwaar materieel, welke door het zuidelijk deel van de kern van Oosterbeek rijden om de locatie te bereiken. Dit leidt tot geluidsoverlast en soms verkeersgevaarlijke situaties. Ook het stallen van voertuigen op de openbare weg door het auto- en motorfietsenbedrijf McMotor heeft ongewenste verkeertechnische consequenties¹. Beide bedrijven hebben op eigen terrein beperkte mogelijkheden voor het stallen van voertuigen (voor reparatie en handel), waardoor hiervoor wordt uitgeweken naar de openbare weg.

Op het bedrijventerrein bevinden zich ook negen woningen, waarvan vijf bedrijfswoningen. Daarnaast liggen aan de zuidzijde van de Klingelbeekseweg een tweetal braakliggende kavels. *Figuur 2.2* geeft een overzicht van de locatie van de verschillende functies en bedrijven op het bedrijventerrein Klingelbeekseweg.

2.2 Grondposities

De gemeente Renkum heeft op dit moment geen grondpositie op het bedrijventerrein, aangezien de gronden in eigendom zijn van de aldaar gevestigde bedrijven en andere particuliere partijen. In *figuur 2.3* worden de eigendomsverhoudingen op het bedrijventerrein weergegeven.

3 Beleidskaders herontwikkeling bedrijventerrein Klingelbeekseweg

De herontwikkeling van het bedrijventerrein Klingelbeekseweg dient plaats te vinden binnen de voorwaarden worden die worden gesteld in de verschillende beleidskaders. In de onderstaande paragrafen worden deze regionale en gemeentelijke kaders beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

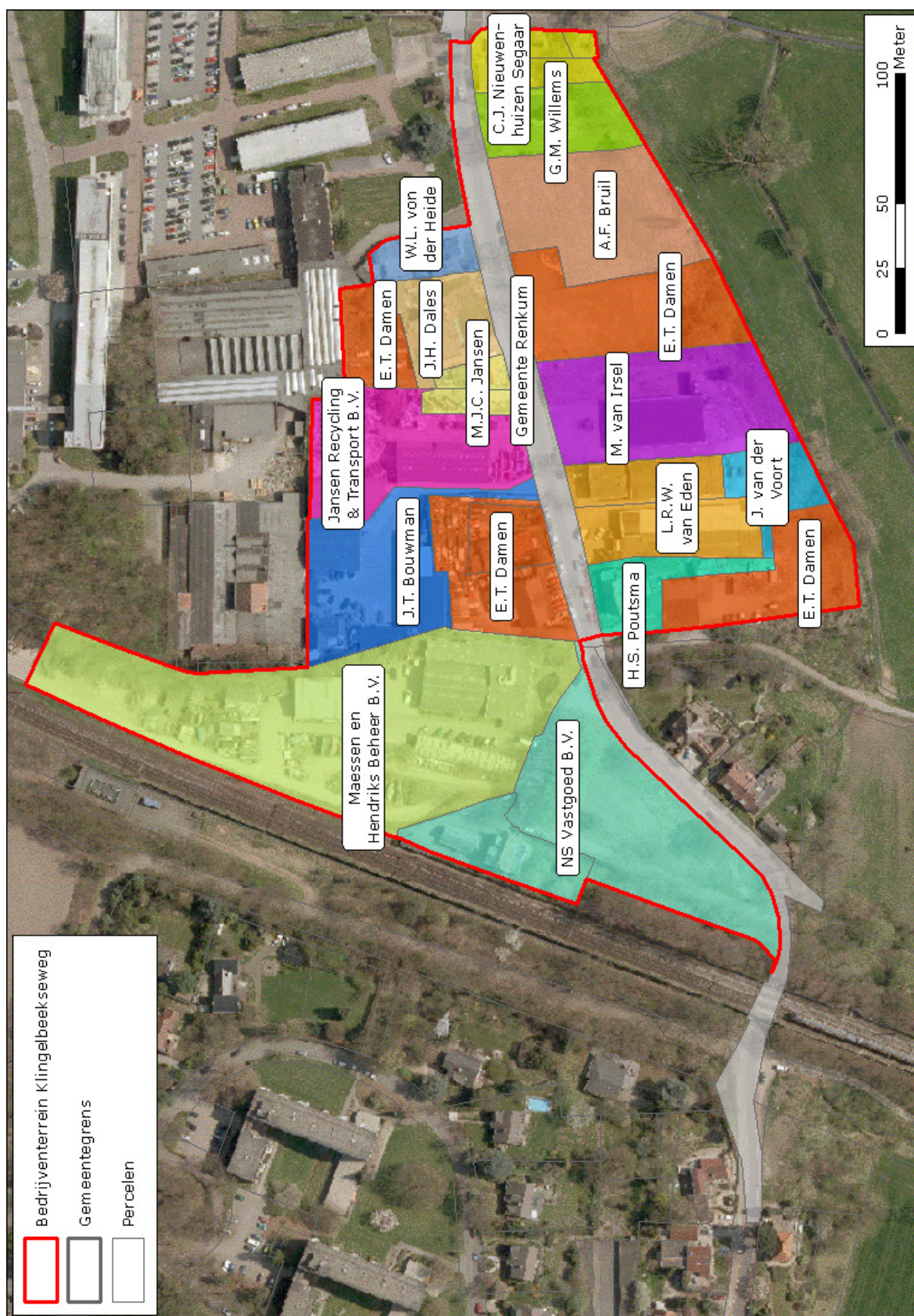
Streekplan Gelderland 2005

De voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein Klingelbeekseweg benodigde herziening van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 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.

¹ Tot voor kort stonden ook de voertuigen van Autobedrijf Schoot en de Groot gestald op de openbare weg, maar deze staan nu (tijdelijk) in een showroom aan de overzijde van de Klingelbeekseweg.

Figuur 2.3 Grondeigenaren op het bedrijventerrein Klingelbeekseweg¹



Nb. Met betrekking tot het perceel van Maessen en Hendriks Beheer BV betreft het een recht van erfpacht en opstal. Het perceel is formeel in eigendom van NS Vastgoed BV.

Het bedrijventerrein Klingelbeekseweg 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 de Klingelbeekseweg, zijn echter nog niet opgenomen in de verordening. Daarentegen wordt in de verordening wel beschreven dat nieuwe verstedelijking bij voorkeur plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied, binnen de woningbouwcontour en zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem Nijmegen, binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem Nijmegen, en binnen de zoekzones voor wonen en werken.

In *figuur 3.1* is de woningbouwcontour van de Stadsregio in het gebied rond het bedrijventerrein Klingelbeekseweg weergegeven zoals deze is vastgelegd op de verstedelijkingskaart van de *Ruimtelijke Verordening Gelderland*.

Slechts een beperkt deel van de verstedelijking kan buiten de voorgenoemde gebieden plaatsvinden. Hierbij gaat het onder andere om functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing. Tevens biedt de verordening Gedeputeerde Staten de mogelijkheid om ontheffing te verlenen ten behoeve van het bouwen buiten bestaand bebouwd gebied, buiten de woningbouwcontour en de andere reeds genoemde gebieden. Ontheffing kan onder andere worden verleend indien de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

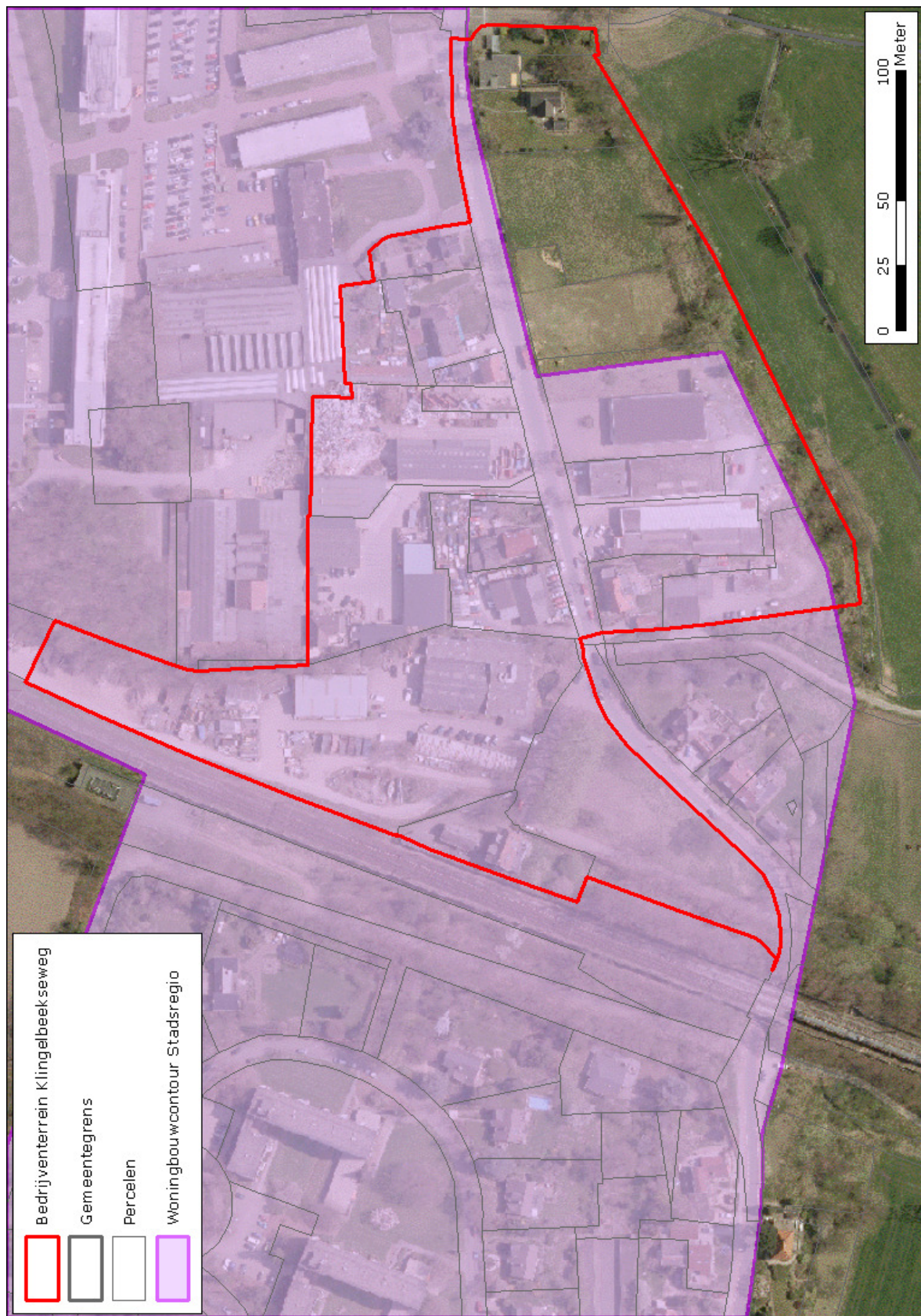
Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties

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 terreinen 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 dienen bedrijventerreinen energiezuinig en klimaatbestendig te zijn.

Uitgangspunt van het nieuwe beleid is dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen, voordat 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.

Figuur 3.1 Verstedelijkingskaart Ruimtelijke Verordening Gelderland



De Provincie onderscheidt in de *Structuurvisie* twee verschillende concepten van bedrijventerreinen: de (monofunctionele) bedrijventerreinen en de werklandschappen. Het werklandschap is een nieuw planconcept dat uitgaat van de mengbaarheid van bedrijfsfuncties met andere functies, zoals wonen en recreëren. Dit multifunctionele ruimtegebruik biedt voordelen op het gebied van ruimtebeslag, veiligheid en levendigheid.

Bij een werklandschap wordt ook de relatie gelegd tussen de werkfunctie en de directe omgeving en landschap. Een werklandschap kent een meer locatiespecifieke inrichting dan conventionele bedrijventerreinen. De voordelen van werklandschappen zijn als volgt:

- Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van locaties.
- Het geld genereren voor herstructurering door het inbrengen van verschillende functies.
- Een efficiënter gebruik van de ruimte.
- Het bieden van nieuwe keuzemogelijkheden aan bedrijven en bewoners.
- Het beter gebruik maken van de unieke kwaliteiten in een gebied.
- Een grotere sociale veiligheid door een intensiever (24 uur) gebruik van de omgeving.
- Een representatieve werkomgeving.
- Een aantrekkelijke omgeving voor werknemers.
- Een hogere vastgoedwaarde.

Een integrale gebiedsvisie moet onderdeel uitmaken van de plannen voor een werklandschap, waarin de samenhang tussen de verschillende functies wordt geschetst. Wanneer ad hoc, zonder integrale gebiedsvisie, functies in een bestaand monofunctioneel bedrijventerrein worden toegevoegd is er geen sprake van een werklandschap. Ondernemers en marktpartijen dienen zoveel mogelijk bij het opstellen van deze integrale gebiedsvisie te worden betrokken.

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 beleidsbeslissingen 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* en daarmee als toetsingskader voor lokale plannen.

Gelijk aan het *Streekplan* stelt het *Regionaal Plan* dat voor wat betreft de functies wonen en werken uitbreiding in principe enkel mogelijk is binnen de woningbouwcontour en zoekrichting woningbouw, binnen de zoekzones bedrijventerreinen, en binnen de zoekzones voor wonen en werken. Daarnaast wordt ten aanzien van de uitbreiding van bedrijventerreinen en nieuwe bedrijventerreinen gesteld dat door gemeenten zorgvuldige ruimtelijke inpassing dient plaats te vinden, inspelend op de aanwezige landschappelijke waarden, cultuurhistorie en aardkundige kwaliteiten.

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.

Voor het bedrijventerrein Klingelbeekseweg betekent dit dat een plan voor de herinrichting van dit terrein dient te worden ontwikkeld. Uitgangspunt is hierbij een betere benutting van de gronden en gebouwen en aansluiting bij het bedrijvenpark Arnheims Buiten.

Overigens wordt in het coalitieakkoord aangegeven dat vrijkomende bedrijventerreinen (in woonwijken) niet automatisch bestemd mogen worden voor woningbouw.

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.

Concreet wordt ten aanzien van het bedrijventerrein Klingelbeekseweg in de *Economische visie* genoemd dat deze bedrijfslocatie de potentie biedt voor een, ten opzichte van de huidige situatie, meer hoogwaardig profiel. Door de ligging van het bedrijventerrein langs de uiterwaarden, is het bovendien aantrekkelijk voor een woonfunctie. In combinatie met de situering naast het De Hes-west, kan het bedrijventerrein Klingelbeekseweg worden ontwikkeld tot een gemengd woonwerkgebied met een accent op bedrijvigheid in de vorm van (hightech) onderzoeksbedrijven en kantoren.

Bij de invulling van kennisintensieve bedrijvigheid moet onder meer gedacht worden aan bedrijven die actief zijn in het energie en milieutechniek cluster (kiEMT)², waardoor aansluiting wordt gezocht bij de ontwikkeling van De Hes-west. Ook kan de verbinding worden gezocht tussen de reeds aanwezige technische bedrijvigheid en de zorg economie. Immers, de zorg economie groeit en een belangrijk onderdeel van deze groei is gebaseerd op technologische innovaties.

² *kiEMT* is een netwerk van energie- en milieutechnologisch gerelateerde bedrijven, overheden en kennisinstellingen in met name de Stadsregio Arnhem – Nijmegen en de Stedendriehoek.

De *Economische visie* geeft verder aan dat bij de herinrichting van het bedrijventerrein aan de Klingelbeekseweg rekening moet worden gehouden met de bereikbaarheid en de effecten van de toenemende bedrijvigheid op de reeds bestaande hoge verkeersdruk op de toevoerwegen naar het gebied. Om de bereikbaarheid van het gehele Arnhems Buiten met het openbaar vervoer te verbeteren, is de realisatie van een nieuwe stationslocatie aan de lijn Arnhem – Nijmegen een belangrijk punt.

Structuurvisie Arnhems Buiten en ontwikkelingen De Hes-west

De *Structuurvisie Arnhems Buiten*, vastgesteld in de raadsvergadering van 19 december 2007, schetst het toekomstige karakter van het ten noorden van het bedrijventerrein Klingelbeekseweg gelegen Arnhems Buiten. De visie voor het gebied gaat uit van het concept *leven in het park*, waarbij het park een meer open en toegankelijk karakter krijgt en naast het werken ook het wonen een belangrijke functie wordt. De leefbaarheid van het park wordt verder vergroot middels het realiseren van publieksvoorzieningen, zoals winkels, horeca en kinderopvang. Het park zal worden ontwikkeld tot een gebied met ca. 4.300 arbeidsplaatsen en ca. 250 woningen.

Arnhems Buiten ligt deels in de gemeente Arnhem en deels in de gemeente Renkum en bestaat uit vier deelgebieden, te weten De Brink, Mariëndaal, Rosande en De Hes. Voor het westelijke gedeelte van het laatstgenoemde deelgebied gelegen in de gemeente Renkum, zijn de herstructureringsplannen het verst gevorderd en is reeds een masterplan en een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld.

Het programma voor De Hes-west voorziet in de ontwikkeling van nieuwbouw voor het hoofdkantoor van de KEMA en de ontwikkeling van kantoor- en bedrijfsruimten voor de markt. Het *Masterplan Hes West*, een stedenbouwkundige uitwerking van alle programmatische aspecten uit de *Structuurvisie Arnhems Buiten*, gaat uit van een ontwikkeling in het gebied van maximaal 38.321 m² bruto vloeroppervlakte.

Bestemmingsplan

Het bedrijventerrein Klingelbeekseweg is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan *Oosterbeek 1983*, met uitzondering van het uiterste noordwestelijke gedeelte dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan *Buitengebied, (correctieve) herziening 2008*. De bedrijfslocatie kent op grond van deze bestemmingsplannen verschillende bestemmingen, welke zijn weergegeven in *figuur 3.2*.

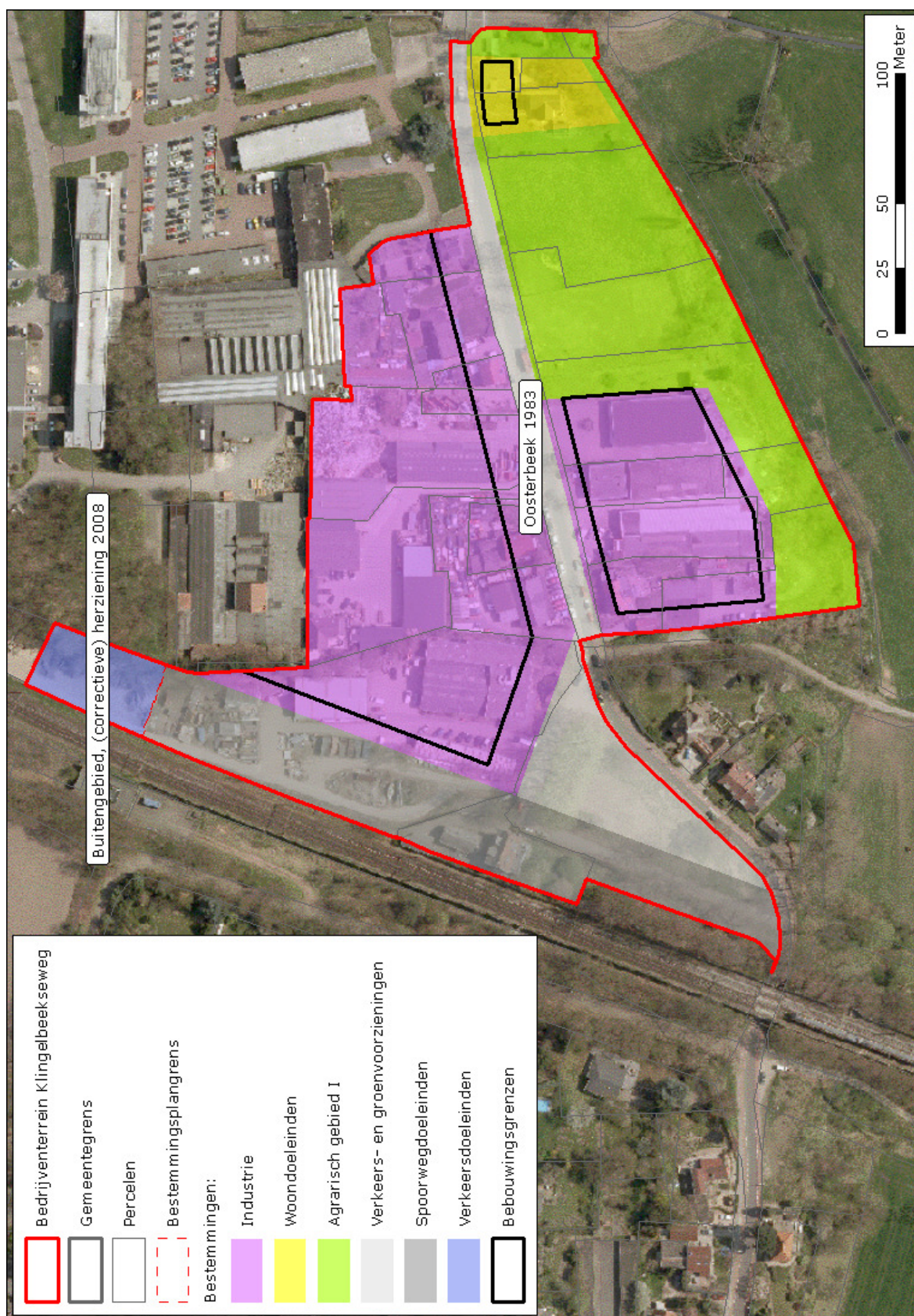
Ter plaatse van de bedrijfspanen aan de noordzijde en zuidzijde van de Klingelbeekseweg geldt de bestemming *industrie*. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het oprichten van gebouwen en inrichtingen ten behoeve van industriële bedrijven, zij het uitsluitend binnen de aangewezen bebouwingsgrenzen. Hoewel met een binnenplanse afwijking dienstwoningen zijn toegestaan, mogen binnen de bestemming *industrie* verder geen woningen worden opgericht.

Evenmin zijn woningen toegestaan op het open stuk terrein ten zuiden van de Klingelbeekseweg. Deze gronden hebben de bestemming *agrarische gebied 1* en zijn bestemd voor het behoud of herstel van landschappelijke en natuurlijke waarden, de exploitatie als bouw- of grasland, en de uitoefening van de tuinbouw zonder glas of fruitteelt. De twee woningen aan deze zijde van de weg kennen de bestemming *woondoeleinden*.

3.4 Overige randvoorwaarden

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op een aantal randvoorwaarden waar (mogelijk) rekening mee dient te worden gehouden bij een herstructurering van het bedrijventerrein aan de Klingelbeekseweg. Een overzicht van de mogelijke beperkingen voor de herontwikkeling is weergegeven in *figuur 3.3*.

Figuur 3.2 Bestemmingen bedrijventerrein Klingelbeekseweg



Ecologische hoofdstructuur en Natura 2000

Hoewel het bedrijventerrein Klingelbeekseweg niet in de *Ecologische Hoofdstructuur (EHS)* is gelegen, zijn de uiterwaarden ten zuiden van de bedrijfslocatie wel onderdeel van de *EHS natuur* (zie *figuur 3.3*) Het is echter niet de verwachting dat de herontwikkeling van het bedrijventerrein een bedreiging vormt voor deze zone.

Het bedrijventerrein is ook niet gelegen in de zogenaamde *Natura 2000* gebieden. Wel is het *Vogel- en habitatrichtlijngebied Veluwe* (een *Natura 2000* gebied) nabij gelegen, namelijk direct ten noorden van de spoorlijn Arnhem – Utrecht. Hoewel de kans gering is dat er sprake zal zijn van een negatief effect op de beschermde habitats van de Veluwe, zal dit in het kader van de herontwikkeling nader moeten worden onderzocht.

Geluid

Het bedrijventerrein valt binnen de geluidszone van de spoorweg Arnhem – Nijmegen. De geluidscontour van de spoorlijn is van invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Bij meer dan 68 dB(A) spoorweglawaai op de gevel is bijvoorbeeld een woonfunctie niet meer toegestaan.

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.

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande 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.

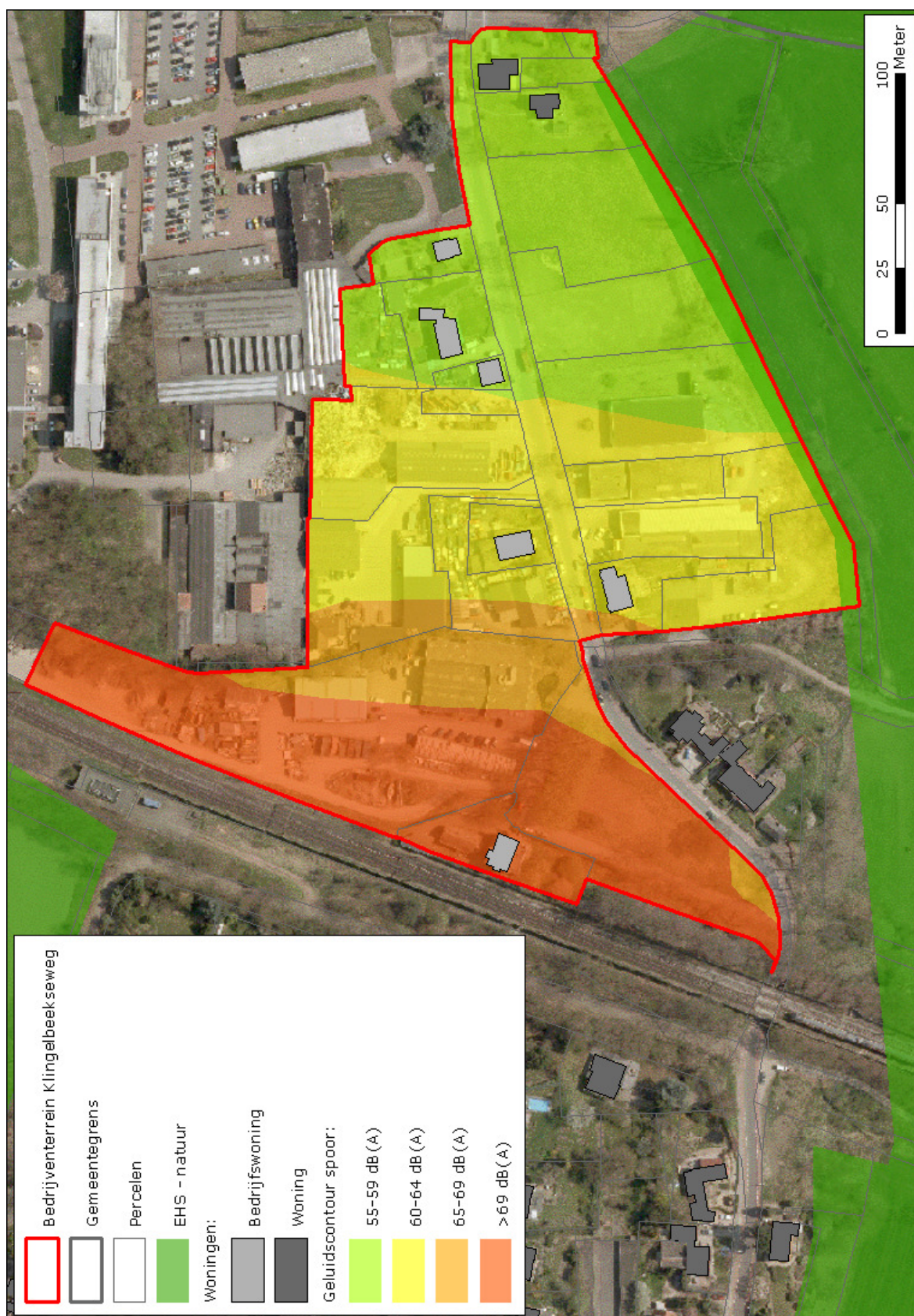
In *tabel 2.1* waren voor de verschillende bedrijven op het bedrijventerrein Klingelbeekseweg de milieucategorieën weergegeven. De bedrijven uit de milieucategorie 1 hebben een richtafstand van 10 meter tot milieugevoelige bestemmingen. Voor bedrijven uit de categorieën 2 en 3.1 bedraagt deze afstand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

In *figuur 3.4* en *figuur 3.5* zijn de inwaartse zoneringen vanuit de milieugevoelige functies weergegeven. Respectievelijk op basis van de aanwezige woningen op en rondom het bedrijventerrein, en de EHS wordt in deze figuren aangegeven welk type bedrijvigheid waar is toegestaan.

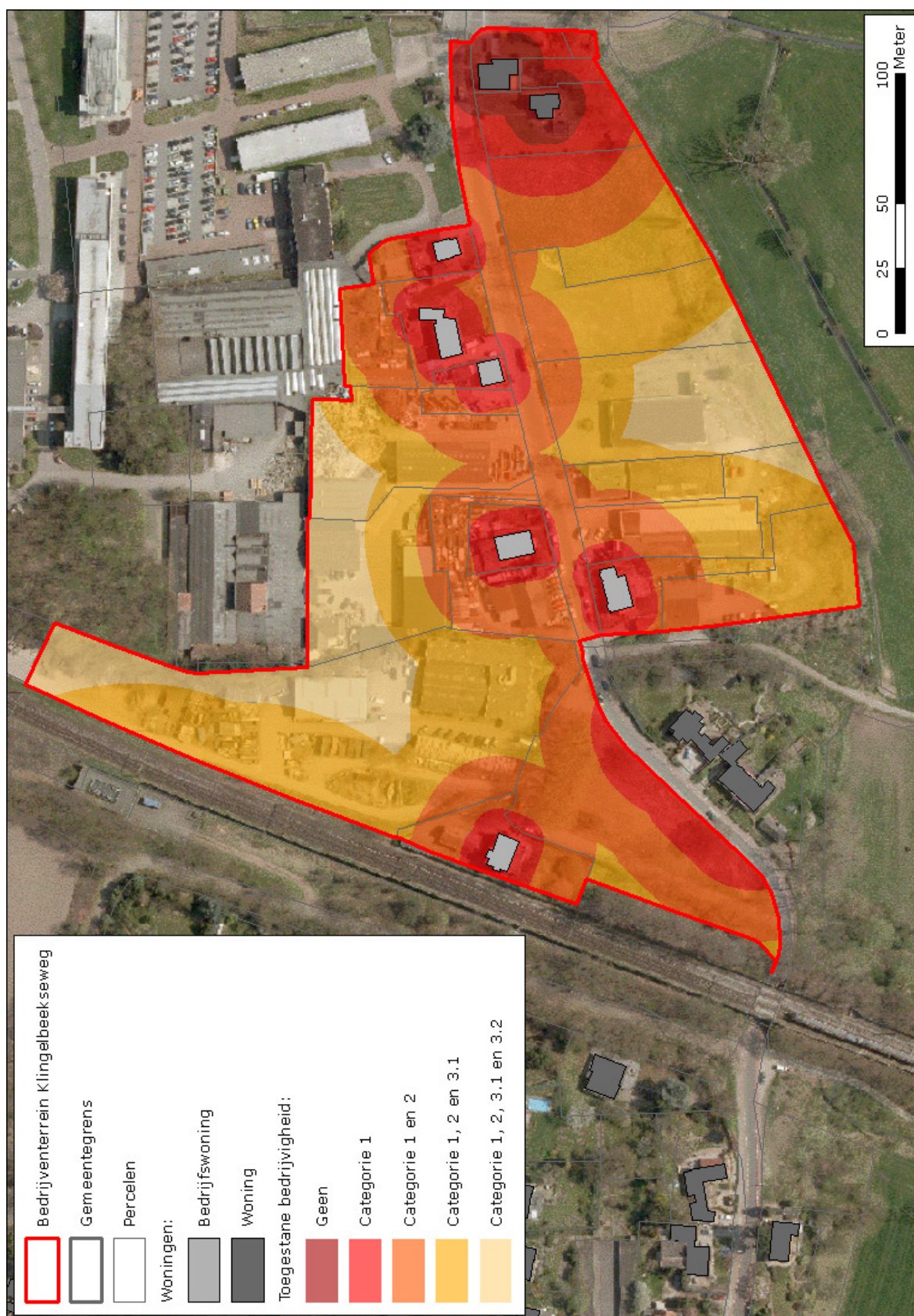
4 Gebiedsvisie bedrijventerrein Klingelbeekseweg

Uit de analyse van de huidige situatie blijkt dat het bedrijventerrein Klingelbeekseweg over het algemeen is verouderd en in zijn totaliteit een matige uitstraling heeft. Derhalve bestaat de wens de bedrijfslocatie te herontwikkelen, ook met het oog op de ontwikkeling van het naastgelegen De Hes-west. De ruimtelijke kwaliteiten van dit deelgebied van Arnhems Buiten worden namelijk verstrekt als het aangrenzende Klingelbeekseweg wat betreft inrichting en aard van de bedrijvigheid beter aansluit.

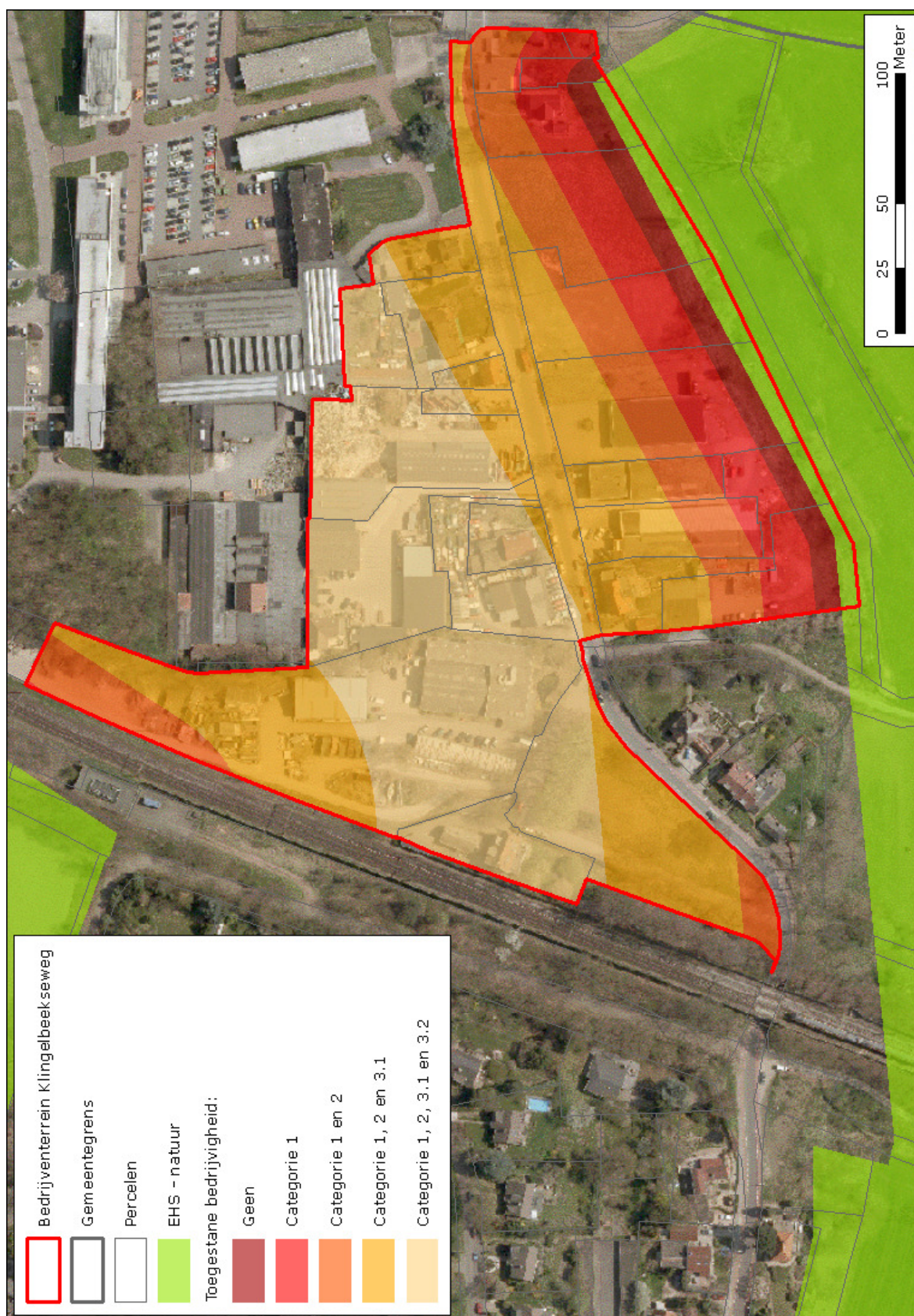
Figuur 3.3 Beperkingen voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein Klingelbeekseweg



Figuur 3.4 Milieucontouren op het bedrijventerrein Klingelbeekseweg vanuit de aanwezige woningen



Figuur 3.5 Milieucontouren op het bedrijventerrein Klingelbeekseweg vanuit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)



In de provinciale *Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties* wordt gesteld dat er eerst intensiever gebruik moet worden gemaakt van de ruimte op bestaande bedrijventerrein, alvorens er nieuwe bedrijfslocaties worden ontwikkeld. Het is hierbij noodzakelijk de kwaliteit van bedrijventerreinen te vergroten, middels het verbeteren van de vormgeving van individuele bedrijven, de stedenbouwkundige opzet van de hele bedrijventerreinen, en de leefbaarheid op de bedrijventerreinen zelf en hun omgeving.

Een nieuw planconcept van de Provincie is het werklandschap. Dit type bedrijventerrein gaat uit van de mengbaarheid van bedrijfsfuncties met andere functies, zoals wonen en recreëren. Een dergelijk multifunctioneel ruimtegebruik leidt tot een efficiënter gebruik van de ruimte, en het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van bedrijfslocaties.

Het bedrijventerrein aan de Klingelbeekseweg heeft de potentie voor een meer hoogwaardig en gemengd profiel, een wens die tevens is verwoord in de *Economische visie*. Zo zijn er momenteel reeds woningen en bedrijfswoningen gelegen op de bedrijfslocatie, en de ligging van het bedrijventerrein naast de uiterwaarden maakt het aantrekkelijk om het wonen verder te ontwikkelen.

In combinatie met de situering naast het terrein van De Hes-west, waar kantoren en bedrijven zullen worden gerealiseerd in een parkachtig landschap, kan het bedrijventerrein aan de Klingelbeekseweg worden ontwikkeld tot een woon-werkgebied met een accent op bedrijvigheid in de vorm van kennisintensieve bedrijven en instellingen. Het gaat hierbij dan om bedrijven uit maximaal de eerste of tweede milieucategorie.

Voor het realiseren van een dergelijk werklandschap met een combinatie van wonen en werken is het evenwel noodzakelijk dat (een deel van) de bestaande bedrijven aan de Klingelbeekseweg vanwege hun milieucategorieën en uitstraling worden verplaatst. De herontwikkeling van het bedrijventerrein zal dan ook moeten worden beschouwd in het licht van de herontwikkeling van andere bedrijfslocaties in de gemeente.

Voor wat betreft de woonfunctie is met name het deel van het bedrijventerrein ten zuiden van de Klingelbeekseweg geschikt voor het realiseren van woningen vanwege de aantrekkelijke ligging tegen de uiterwaarden. De braakliggende percelen in dit gedeelte van de bedrijfslocatie zijn evenwel niet opgenomen in de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Om het bebouwen van gronden buiten de contour toch mogelijk te maken, moet eerst bij Gedeputeerde Staten een ontheffing worden aangevraagd. Een dergelijke ontheffing kan worden verleend indien de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt in ieder geval nagestreefd met de herstructurering van de Klingelbeekseweg.

Voor wat betreft het verbeteren van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein is het wenselijk een meer directe aansluiting op de Utrechtseweg te realiseren. Door de nieuwe ontsluiting die in het kader van het nabijgelegen nieuwbouwplan Hoogstede wordt voorzien ontstaat in ieder geval deze meer directe ontsluiting op de Utrechtseweg.

Met betrekking tot het openbaar vervoer kan worden genoemd dat op de Utrechtseweg de huidige busverbinding waarschijnlijk wordt opgewaardeerd tot een Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) lijn, waardoor de verbinding met Arnhem en Wageningen sneller wordt. Onderzocht kan worden of het nodig is een verbinding te realiseren naar een halte aan de HOV-lijn. Wellicht kan hierbij worden aangesloten bij ontwikkelingen in deze richting bij de bedrijven op De Hes-west. Verder kan worden gepleit voor het realiseren van een nieuwe stationslocatie aan de spoorlijn Arnhem – Nijmegen.