

(Concept)visie bedrijventerrein Cardanuslaan

Inhoud

<i>1 Inleiding</i>	<i>3</i>
<i>2 Huidige situatie bedrijventerrein Cardanuslaan</i>	<i>3</i>
2.1 Functies	3
2.2 Grondposities	5
<i>3 Beleidskaders herstructurering bedrijventerrein Cardanuslaan</i>	<i>5</i>
3.1 Provinciaal beleid	5
3.2 Regionaal beleid Stadsregio Arnhem Nijmegen	9
3.3 Kaderstelling vanuit de gemeente Renkum	9
3.4 Overige randvoorwaarden	12
<i>4 Gebiedsvisie bedrijventerrein Cardanuslaan</i>	<i>15</i>

1 *Inleiding*

De Cardanuslaan is een klein bedrijventerrein gelegen in het midden van de kern van Doorwerth, nabij het winkelcentrum (zie *figuur 2.1*). De bedrijfslocatie bestaat uit een enkele straat, de Cardanuslaan, en wordt omsloten door woningbouw aan de Van der Molenallee, de Richtersweg en de Waldeck Pyrmontlaan. Op het bedrijventerrein zijn diverse typen bedrijven aanwezig, evenals een fitnesscentrum, een bouwmarkt en twee andere winkels. Een aantal panden aan de Cardanuslaan staat momenteel (deels) leeg en te huur.

De kwalitatieve uitstraling en het functioneren van het bedrijventerrein Cardanuslaan is momenteel niet optimaal te noemen. Een aantal bedrijfspanden op het terrein is verouderd en, zoals aangegeven, staan enkele (langdurig) leeg. Een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte en de panden is derhalve benodigd om een impuls te kunnen geven aan het economisch functioneren van de bedrijfslocatie. De gemeente streeft dan ook naar een gedeeltelijke herstructurering en transformatie van de Cardanuslaan.

2 *Huidige situatie bedrijventerrein Cardanuslaan*

Het bedrijventerrein Cardanuslaan is bruto 2,23 hectare groot en bij de verschillende aanwezige bedrijven zijn 172 personen werkzaam¹. De netto oppervlakte aan bedrijfskavels, exclusief wegen en woningen, bedraagt ca. 1,6 hectare. Op het bedrijventerrein is ten noorden van de Cardanuslaan één braakliggende kavel aanwezig. Voor deze kavel is een vrijstelling verleend ingevolge artikel 19, lid 2, van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) voor het realiseren van drie atelierwoningen (woningen met bedrijfsruimte), maar deze zijn vooralsnog niet gerealiseerd.

Het wigvormige bedrijventerrein wordt aan de zuidzijde begrensd door de terrasflat *De Dillenburg* aan de Van der Molenallee, aan de noordwestzijde door de zaagtandflats met achtergelegen groenstrook aan de Richtersweg, en aan de noordoostzijde door twee-onder-een-kapwoningen aan de Waldeck Pyrmontlaan. Het bedrijventerrein kan enkel via de aansluiting van de Cardanuslaan op de Richtersweg aan de westzijde, en de aansluiting van de Cardanuslaan op de Waldeck Pyrmontlaan aan de oostzijde worden bereikt.

Voor het verkeer dat van buiten Doorwerth komt, vormen de Kerklaan en de Van der Molenallee de belangrijkste routes vanaf de Utrechtseweg (N225) naar de Cardanuslaan. De Cardanuslaan fungeert ook als doorgaande route voor niet-bedrijfsmatig verkeer. Naast autoverkeer wordt de weg door fietsers en voetgangers gebruikt voor het bereiken van het naastgelegen winkelcentrum en voorzieningen als de apotheek en de basisschool.

2.1 *Functies*

Zoals reeds aangegeven, heeft het bedrijventerrein Cardanuslaan een zeer gemengd profiel met een verscheidenheid aan typen bedrijven. *Tabel 2.1* laat zien dat op de bedrijfslocatie onder andere een aannemersbedrijf, twee garagebedrijven, een installatiebedrijf, een bedrijf in automatische deuren, een consultancybureau, een accountantskantoor, en een belastingadvieskantoor zijn gevestigd. Vier bedrijfspanden aan de Cardanuslaan staan momenteel (gedeeltelijk) leeg.

¹ Bron: *Economische visie* van de gemeente Renkum

Figuur 2.1 Locatie van het bedrijventerrein Cardanuslaan



Op het bedrijventerrein bevinden zich naast de Hubo tevens twee bedrijfswoningen en aan de oostelijke rand vier burgerwoningen. Eveneens kunnen een aantal functies worden aangetroffen die niet direct passend zijn op een bedrijventerrein, zoals een fitnesscentrum, een bouwmarkt, een centrum voor emotionele en spirituele ondersteuning, een woonwinkel, en (sinds recent) een muziekschool met een bijbehorende winkel in muziekinstrumenten.

In *figuur 2.2* is een overzicht gegeven van de locatie van de verschillende functies en bedrijven op het bedrijventerrein Cardanuslaan.

Tabel 2.1 Bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein Cardanuslaan

Nr. ¹	Gebruiker	Gebruik	Adres	Milieu-categorie
1	De Huiskamer van Heddo	Detailhandel	W. Pyrmontlaan 12	1
2	Bouwbedrijf Otten BV	Aannemersbedrijf	Cardanuslaan 19 ²	2
3	Fitnesscenter Axtie	Fitnesscentrum	W. Pyrmontlaan 14	2
4	<i>Leegstaand</i>	-	Cardanuslaan 19a/b/c	-
5	Ritmiek muziek	Muziekschool en detailhandel in muziekinstrumenten	Cardanuslaan 21	2
6	Garage Patrick Huysmans	Autoreparatiebedrijf	Cardanuslaan 22	3.1
7	Centrum FEMS	Centrum voor emotionele en spirituele ondersteuning	Cardanuslaan 23/23a	1
8	<i>Leegstaand</i>	-	Cardanuslaan 23b/c	-
9	Mayday Design VOF	Zeefdrukkerij	Cardanuslaan 24	2
10	Harterink & Doorlag belastingadviseurs BV	Belastingadviesbureau	Cardanuslaan 25	1
11	Autoservice Doorwerth	Autoreparatiebedrijf	Cardanuslaan 25a	3.1
12	Parenco Hout BV	Handelsbemiddeling in hout	Cardanuslaan 27	1
13	<i>Leegstaand</i>	-	Cardanuslaan 29/31/33	-
14	Hubo Willemsen	Detailhandel (bouwmarkt Hubo)	Cardanuslaan 28	2
15	Record Automatische Deuren BV	Bedrijf in automatische deuren	Cardanuslaan 30	2
16	Installatiebedrijf de Vries BV	Installatiebedrijf	Cardanuslaan 32/34	2
17	<i>Leegstaand</i>	-	Cardanuslaan 36	-
18	Petersburg Consultants BV	Consultancybureau	Cardanuslaan 38	1
19	KAN Accountants BV	Accountantskantoor	Cardanuslaan 40	1

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

² Het perceel staat kadastraal bekend als Waldeck Pyrmontlaan 14.

2.2 Grondposities

De grondposities op het bedrijventerrein Cardanuslaan zijn verdeeld, zoals is weergegeven in *figuur 2.3*. De gemeente Renkum heeft afgezien van de openbare weg geen gronden in bezit op het bedrijventerrein. De bedrijfskavels zijn verder verdeeld onder een groot aantal particuliere eigenaren.

3 Beleidskaders herstructurering bedrijventerrein Cardanuslaan

Een herstructurering van het bedrijventerrein Cardanuslaan 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

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

Figuur 2.2 Functies aanwezig op het bedrijventerrein Cardanuslaan



Figuur 2.3 Grondeigenaren op het bedrijventerrein Cardanuslaan



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 Cardanuslaan 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 Cardanuslaan, 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 hoofddoelstelling 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 terechtkomen. 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 zijn de bedrijfslocaties Veentjesbrug, Klingelbeekseweg, Schaapsdrift en Parenco – Veerweg in het herstructureringsprogramma aangewezen om uiterlijk in 2013 te starten met herstructurering. Het bedrijventerrein Cardanuslaan staat op de lijst voor de langere termijn. Hoewel het de bedoeling is dat herstructurering van bedrijventerreinen op deze lijst zal worden opgepakt voor 2013, zijn de plannen daarvoor vooralsnog minder concreet.

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 bedrij-

venterreinen 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.

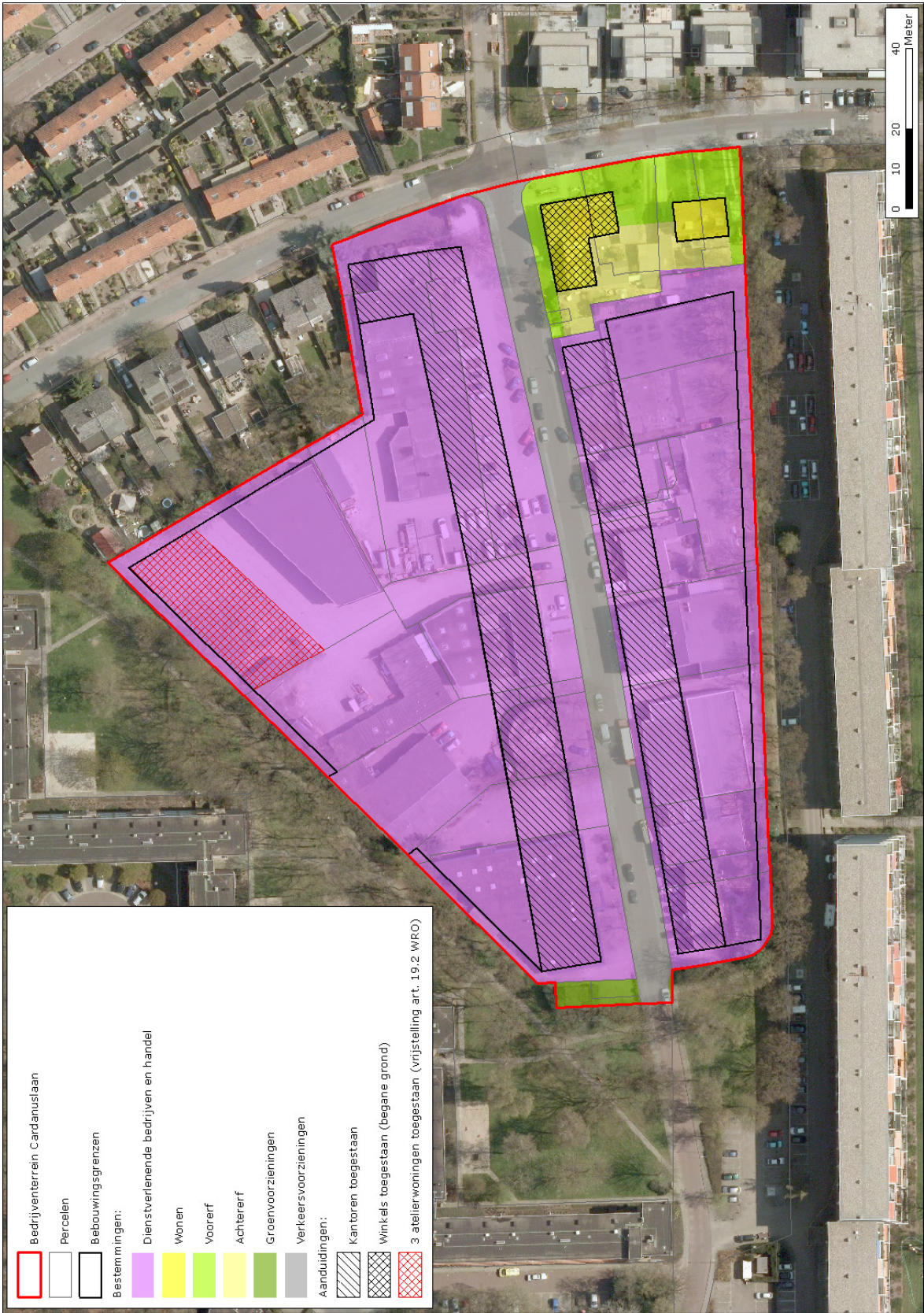
Bestemmingsplannen

Het bedrijventerrein Cardanuslaan is in zijn geheel gelegen in het plangebied van het in april 2000 vastgestelde bestemmingsplan *Richtersweg – W.A. Scholtenlaan*. De bedrijfspercelen kennen op grond van dit bestemmingsplan allen de bestemming *dienstverlenende bedrijven en handel*. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor dienstverlenende bedrijven, garagebedrijven en handel, met uitzondering van een detailhandelsbedrijf, met dien verstande dat alleen bedrijven zijn toegestaan die zijn vermeld in de categorie 1 van de in het bestemmingsplan opgenomen *Staat van bedrijfsactiviteiten*.

Voorts mogen aan de voorzijde van de bouwpercelen binnen de strook met de aanduiding *kantoren toegestaan* kantoorgebouwen worden opgericht ten dienste van een op hetzelfde perceel gelegen bedrijf. De bedrijven en kantoren mogen binnen de bebouwingsgrenzen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 6 meter.

De percelen met de vier woningen aan de Waldeck Pyrmontlaan hebben de bestemming *wonen* met de bijbehorende *voor-* en *achtererf* bestemmingen. De begane grondlagen van de woningen aan de Waldeck Pyrmontlaan 8 en 12 mogen op grond van het bestemmingsplan verder worden ingericht tot winkel (met uitzondering van een garagebedrijf of amusementshal).

Figuur 3.1 Bestemmingen op het bedrijventerrein Cardanuslaan



Zoals reeds aangegeven, is voor het perceel met het kadastrale nummer 4400 een vrijstelling verleend op grond van artikel 19, lid 2, van de WRO voor het realiseren van drie woon-werkunits (atelierwoningen).

Een overzicht van de verschillende bestemmingen die gelden binnen de contour van het bedrijventerrein Veentjesbrug is gegeven in *figuur 3.1*.

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 Cardanuslaan. Een overzicht van de mogelijke beperkingen is weergegeven in *figuur 3.2*.

Ecologische hoofdstructurering en Natura 2000

Hoewel het bedrijventerrein Cardanuslaan niet in de *Ecologische Hoofdstructuur (EHS)* is gelegen, wordt de kern van Doorwerth hier wel door omringd. Het is echter niet de verwachting dat de herstructurering 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 habitatrictlijngebied Veluwe* rondom Doorwerth gelegen. 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 herstructurering nader moeten worden onderzocht.

Geluid

Voor de (toekomstige) bedrijvigheid op het bedrijventerrein is de geluidshinder van met name de Van der Molenallee (zie *figuur 3.2*) niet relevant.

Bodem en archeologie

Ten aanzien van een groot aantal percelen op de Cardanuslaan is sprake van mogelijke verontreiniging van de bodem. Voorts heeft het bedrijventerrein, met uitzondering van de noord- en zuidwestelijke punten, een lage archeologische verwachting. Dit betekent dat onderzoek enkel noodzakelijk is als de oppervlakte van het te verstoren gebied meer dan 2.500 m² bedraagt en de diepte meer dan 30 cm. Voor de kleine delen van het bedrijventerrein met een middelhoge archeologische verwachting geldt dat onderzoek noodzakelijk is als de oppervlakte van het te verstoren gebied meer dan 500 m² bedraagt en de diepte meer dan 30 cm.

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.

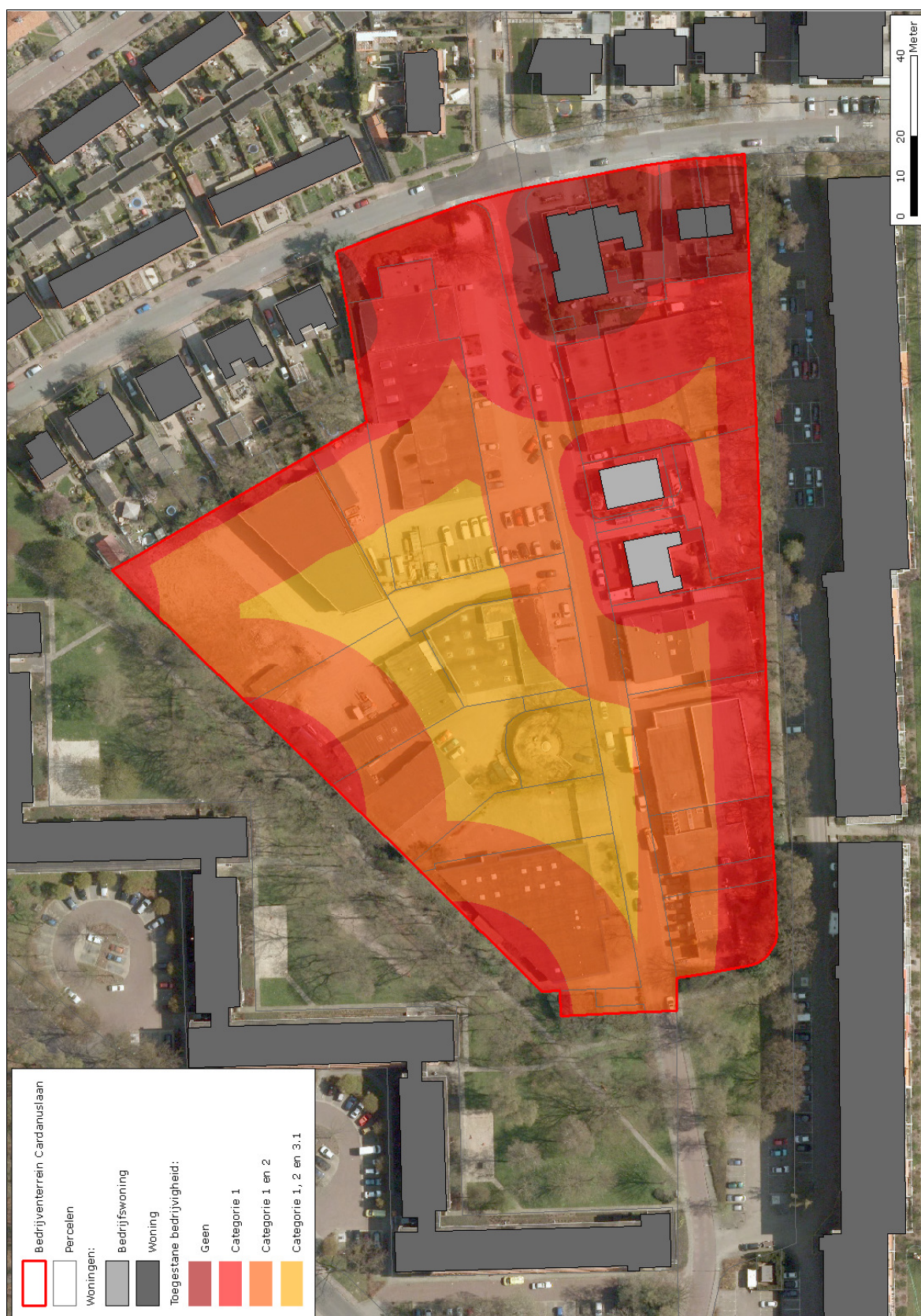
Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies van ruimtelijke kwaliteit. 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 Cardanuslaan 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.

Figuur 3.2 Beperkingen voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein Cardanuslaan



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



De milieugevoelige bestemmingen op of in de omgeving van de Cardanuslaan bedragen de woningen en bedrijfswoningen op, en de woonwijken rondom het bedrijventerrein. 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 (nieuw) type bedrijvigheid waar is toegestaan.

4 *Gebiedsvisie bedrijventerrein Cardanuslaan*

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.

Zoals uit de analyse van de huidige situatie blijkt, is de kwalitatieve uitstraling en het functioneren van de het bedrijventerrein Cardanuslaan niet optimaal. Er is bijna geen openbaar groen en mede doordat aan één zijde de bebouwing direct aan de weg ligt, is het straatbeeld smal. Daarnaast is een aantal bedrijfspanden op de bedrijfslocatie verouderd, van slechte stedenbouwkundige kwaliteit of (reeds langdurig) leegstaand.

Tevens is er sprake van een grote parkeerdruk op het terrein en op een aantal plekken wordt langs de Cardanuslaan zelf geparkeerd. In combinatie met de beperkte breedte van de weg, is het voor vrachtwagens lastig manoeuvreren en levert één en ander derhalve een verkeersonveilige situatie op.

Voor de bedrijfslocatie aan de Cardanuslaan zou de kwaliteit van de openbare ruimte en van de panden derhalve dienen te worden verbeterd. Deze verbetering kan een impuls aan het economisch functioneren van het gebied geven. Naast het verbeteren van de kwaliteit kan ook worden ingestoken op een transformatie naar een woongebied en kan een relatie worden gelegd met de centrumontwikkeling rond de Mozartlaan en de Van der Molenallee.

Voor wat betreft een gedeeltelijke transformatie naar een woongebied kan worden opgemerkt dat hier met name aan de (zuid)oostzijde van het bedrijventerrein mogelijkheden voor bestaan. Hier zijn reeds een aantal woningen aanwezig en bedrijfsbebouwing aldaar is sterk verouderd. Met woningbouwontwikkeling op deze plek kan de overgang van woon- naar werkgebied worden verbeterd. Het realiseren van woningen kan tevens een economische drager zijn voor investeringen in het verbeteren van de kwaliteit van het bedrijventerrein als geheel.

Momenteel liggen er ook enkele publieksaantrekkende en verzorgende functies op de Cardanuslaan. Het juist inzetten op een verplaatsing van deze functies naar het centrum zou een versterking voor het centrum betekenen en biedt mogelijkheden voor transformatie op het bedrijventerrein zelf.