

gemeente Loon op Zand

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Bedrijvenpark Kaatsheuvel
Bedrijvenpark De Hoogt



Kaatsheuvel | Loon op Zand | De Moer

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
2	PROJECTAFBAKENING.....	1
2.1	Benaming bestemmingsplannen	1
2.2	Begrenzing bestemmingsplangebieden	2
2.3	Wat regelt een bestemmingsplan?	3
2.4	Doel en type bestemmingsplan	3
2.4.1	<i>Conserverend versus ontwikkelingsgericht</i>	3
2.4.2	<i>Globaal versus gedetailleerd</i>	3
2.4.3	<i>Intensiveringsmaatregelen</i>	4
2.4.4	<i>Groei van bedrijven</i>	4
2.4.5	<i>Methodiek</i>	4
2.4.6	<i>Bouwvlakken</i>	4
3	BELEID.....	5
3.1	Sociaal-economisch beleidsplan	5
3.2	Revitaliseringsplan de Kets	5
3.3	Provinciaal beleid (Verordening ruimte)	5
3.4	Vigerende Bestemmingsplannen.....	6
4	Ruimtelijk streefbeeld	7
4.1	Bedrijvenpark Kaatsheuvel.....	7
4.1.1	<i>Groenstructuur</i>	7
4.1.2	<i>Verkeersstructuur</i>	8
4.1.3	<i>Ruimtelijk streefbeeld Bedrijvenpark Kaatsheuvel</i>	8
4.2	Bedrijvenpark De Hoogt	10
4.2.1	<i>Groenstructuur</i>	10
4.2.2	<i>Verkeersstructuur</i>	11
4.2.3	<i>Ruimtelijk streefbeeld Bedrijvenpark De Hoogt</i>	11
5	Functieverruiming.....	13
5.1	Huidige functionele mogelijkheden o.b.v. beleid.....	13
5.2	Mogelijke initiatieven	14
5.3	Effecten	15
5.3.1	<i>Economische criteria</i>	15
5.3.2	<i>Ruimtelijke criteria</i>	15
5.3.3	<i>Sociale effecten</i>	16
5.4	Afwegingskader	16
5.5	Voorzet juridische regeling	20
6	THEMATISCHE UITGANGSPUNTEN	21
6.1	Groen en water.....	21
6.2	Wegenstructuur	21
6.3	Parkeren.....	21
6.4	Detailhandel	22
6.5	Zelfstandige kantoren.....	22
6.6	Bedrijfswoningen	22
6.7	Bedrijfsverzamelgebouwen	23
6.8	Bedrijven en milieuzonering	23
6.9	Milieuaspecten	23
6.10	Duurzaamheid	24
6.11	Archeologie	25
6.12	Minimum omvang bedrijfskavels	25
6.13	Segmentering / clustering.....	25

1 INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 oktober 2006 ingestemd met het projectplan 'Actualisatie bestemmingsplannen'. In de afgelopen jaren zijn diverse bestemmingsplannen opgestart. Vooral de plannen voor de bebouwde kommen zijn ingestoken als beheerplannen. Soms in de vorm van een beheersverordening.

Voor de bedrijvenparken zullen de bestemmingsplannen een iets ander karakter moeten krijgen. Doelstelling van de bestemmingsplannen voor de bedrijvenparken is het bieden van een actueel planologisch kader, dat de bestaande situatie correct weergeeft en dat rekening houdt met recent vastgesteld beleid.

Daarnaast moet het bestemmingsplan voor een periode van 10 jaar voldoende ontwikkelingsruimte bieden aan de op het bedrijvenpark gevestigde bedrijven. Daarbij zal aansluiting worden gezocht in het recent vastgestelde beleid betreft vooral het Sociaal Economische beleidsplan (SEB) en het projectplan 'Revitalisering de Kets'.

De Nota van Uitgangspunten gaat over de inhoud van het bestemmingsplan. Het benoemt de onderwerpen waarvan het wenselijk is hier in het bestemmingsplan iets over te regelen. Het gaat daarbij om de juridische vertaling van de onderwerpen die gerelateerd zijn aan:

- de revitalisering van bedrijvenpark De Kets (bv. toevoegen van parkeerruimte en groei van bedrijven);
- reguliere onderwerpen die vanwege een goede ruimtelijke ordening van belang zijn (procedure, milieucategorie bedrijven, regeling voor detailhandel, bedrijfswoningen, kantoren, groen- en waterstructuur).

De Nota van Uitgangspunten is een belangrijk document voor de inhoudelijke uitwerking van het bestemmingsplan en vormt belangrijke input voor overleg met betrokkenen instanties, het inspraaktraject en het adviesbureau, dat samen met de gemeente het nieuwe bestemmingsplan opstelt. Omdat de gemeenteraad uiteindelijk het bestemmingsplan vaststelt is het wenselijk dat ook de raad kennis neemt van de Nota van Uitgangspunten.

De Nota van Uitgangspunten geeft aan waar we met de bedrijvenparken in ruimtelijk en functioneel opzicht naar toe willen. Het heeft echter maar slechts ten delen betrekking op de beeldkwaliteit van de bedrijventerreinen. Het is denkbaar dat een bepaalde functionele invulling als van nature ook een bepaalde uitstraling heeft en daarom meer passend is op bepaalde locaties. Daarom is er voor de bedrijvenparken een ruimtelijk streefbeeld gemaakt en is de in diverse stukken opgenomen wens van functieverruiming nader uitgewerkt, met alle voors en tegens. De opstelling van dit integrale raamwerk is vormgegeven met een consultatie van de ondernemers. Het bestemmingsplan is dan uiteindelijk niet meer en niet minder dan een juridisch planologische vertaling van de nota van uitgangspunten.

2 PROJECTAFBAKENING

Dit hoofdstuk gaat in op enerzijds de ruimtelijke afbakening van het projectgebied en anderzijds op een stukje inhoudelijke afbakening. Daarbij is de centrale vraag wat hoort wel en wat hoort niet meer binnen deze nota van uitgangspunten.

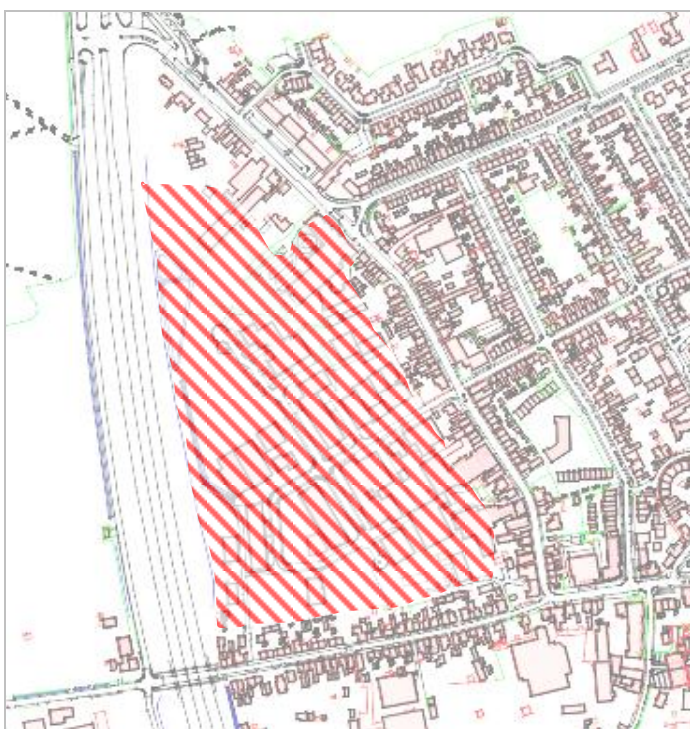
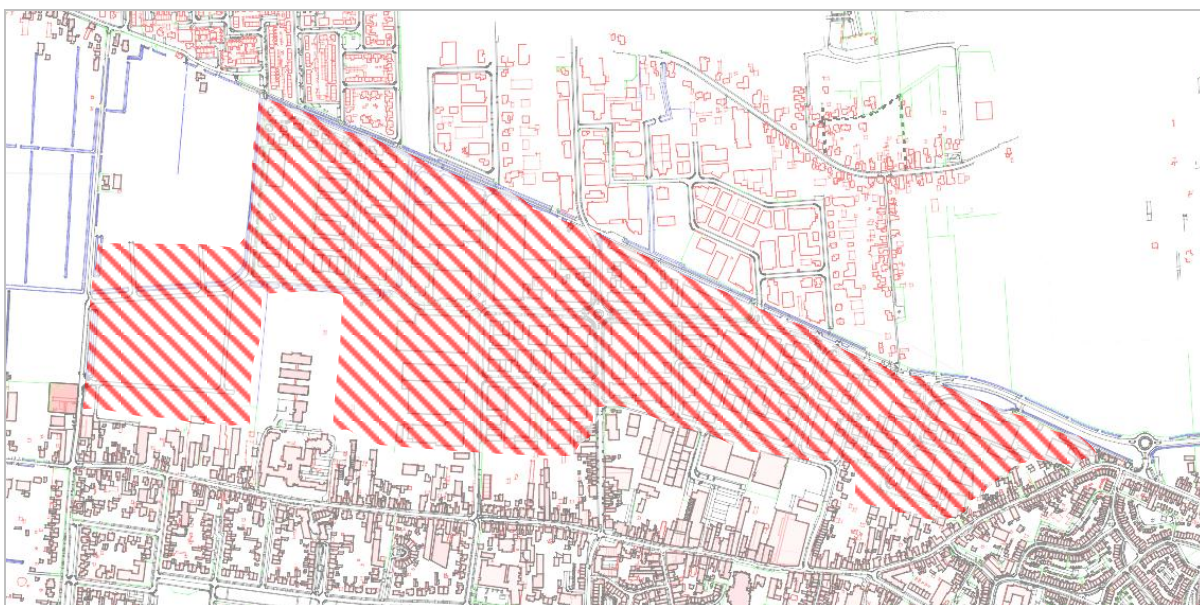
2.1 Benaming bestemmingsplannen

De bedrijvenparken van Kaatsheuvel en Loon op Zand verschillen van elkaar qua locatie, qua gevestigde bedrijven (typologieën) en qua grootte van de terreinen. Het is dan ook wenselijk een onderscheid te maken tussen de bedrijvenparken van Loon op Zand en Kaatsheuvel. Voor beide parken is een zo logisch mogelijke benaming gekozen die aansluit op de benaming in het SEB en het revitaliseringsplan.

- Bestemmingsplan 1: Bedrijvenpark Kaatsheuvel (Kets, Kets-West en Kets-West II).
- Bestemmingsplan 2: Bedrijvenpark De Hoogt (I, II en III).

2.2 Begrenzing bestemmingsplangebieden

In onderstaande figuren zijn globaal de plangebieden van het bedrijvenpark Kaatsheuvel en het bedrijvenpark De Hoogt weergegeven. Mogelijk worden bij de uitwerking van de bestemmingsplannen deze globale begrenzingen bijgesteld indien noodzakelijk.



Globale begrenzingen bedrijvenpark Kaatsheuvel en Loon op Zand

2.3 Wat regelt een bestemmingsplan?

Om de uitgangspunten te bepalen is het van belang in beeld te krijgen en houden wat het bestemmingsplan regelt.

Een bestemmingsplan regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden. De bestemmingen moeten ruimtelijk relevant zijn. Dat betekent dat ze een directe relatie hebben met de fysieke leefomgeving.

Een aantal onderwerpen kan het bestemmingsplan niet of slechts beperkt regelen, omdat het hiervoor niet het juiste instrument is. Het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld geen kwaliteitseisen bevatten. Dit geldt o.a. voor de aanbevelingen uit een beeldkwaliteitplan die betrekking hebben op welstandsaspecten. De maatvoering van gebouwen en de groenstructuur kan worden vastgelegd maar het gebruik van kleuren en materialen dient in de welstandsnota te worden opgenomen.

Voor onderwerpen als reclamebeleid, soort beplanting, profiel van wegen en het instellen van een parkeerverbod biedt het bestemmingsplan eveneens geen basis. Het bestemmingsplan is geen 'kapstok' waar allerlei vormen van beleid aan opgehangen kunnen worden.

Daar waar voor een (deel)gebied in een ruimtelijke visie keuzes worden gemaakt, onder andere wat betreft hoogtes, de situering van groenstroken en waterpartijen en het opheffen van een aantal wegen, worden deze juridisch vertaald en vastgelegd in het bestemmingsplan.

Het is niet de bedoeling om een beeldkwaliteitplan direct te koppelen aan het bestemmingsplan door het onderdeel te laten vormen van het bestemmingsplan en in de regels ook naar te verwijzen (bv. als toetsingskader voor ontheffingen). Een beeldkwaliteitplan kan een meerwaarde bieden voor het gebied. Om dit plan niet als een gemeentelijk dictaat te laten ervaren is het wenselijk dit te initiëren vanuit bijvoorbeeld parkmanagement.

2.4 Doel en type bestemmingsplan

Een bestemmingsplan streeft twee doelen na. Enerzijds wordt met het vaststellen van het bestemmingsplan voldaan aan de wettelijk verplichte actualisatie. Anderzijds een toekomstgericht planologisch kader voor de bedrijvenparken. De onlangs verrichte nulmeting vormt de basis voor het vastleggen van de bestemmingen.

2.4.1 Conserverend versus ontwikkelingsgericht

Het plangebied is op hoofdlijnen volledig ontwikkeld, er is wel een deel waar nog nieuwe kavels liggen, maar die zijn al opgenomen in nu vigerend beleid. Dus ook deze kavels kunnen in feite conserverend worden opgenomen. De basis van het bestemmingsplan heeft een conserverende insteek.

Dit betekent overigens niet dat er geen enkele vorm van uitbreiding mogelijk is voor de bedrijven. In het SEB wordt geconcludeerd dat de economische vitaliteit van de bedrijvenparken onder druk staat. In functionele zin zullen zodoende voorstellen worden gedaan voor verruiming.

Verzoeken om uitbreidingsmogelijkheden en functiewijzigingen kunnen worden meegenomen voor zover ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar en passend binnen het beleid. De bestemmingsregeling wordt daarnaast in ieder geval geactualiseerd waarbij rekening wordt gehouden met het meest recente (en meer flexibele) beleid.

2.4.2 Globaal versus gedetailleerd

Bij het opstellen van een bestemmingsplan gekozen kan worden voor een globaal of een meer gedetailleerd bestemmingsplan. Een globaal bestemmingsplan is heel geëigend bij ontwikkelgerichte plannen, zodat er nog voldoende ruimte is in het schuiven met kavels en openbare ruimte. In

bestaande stedelijke structuren wordt al snel en ook logisch gekozen voor een meer gedetailleerd bestemmingsplan.

Een gedetailleerd bestemmingsplan (op straatblokniveau) is ook beter te bevatten voor betrokkenen (vooral de ondernemers) omdat het dichtter staat bij de feitelijke situatie. In de communicatie over het plan is dit een voordeel: er is minder uitleg nodig omdat het bestemmingsplan minder abstract is. De gedetailleerde regeling dient voldoende flexibiliteit te bevatten, zowel rechtstreeks als door middel van ontheffingsmogelijkheden.

2.4.3 Intensiveringsmaatregelen

Intensiveringsmaatregelen zijn bedoeld om optimaal gebruik te maken van de ruimtelijke mogelijkheden (zuinig ruimtegebruik) en worden meegenomen door bijvoorbeeld bebouwingspercentages en bouwhoogte te vergroten. De actuele regelgeving van de Kets West II dient daarbij als basis.

2.4.4 Groei van bedrijven

Door middel van het vastleggen van de maximale hoogte, maat en omvang van de bebouwing kan worden ingespeeld op de wens om bedrijfskavels uit te breiden. Het accent bij het faciliteren van de uitbreidingsmogelijkheden ligt op het toestaan van bebouwingmogelijkheden in de hoogte. De standaardregels die in de Kets West II (Bedrijvenpark Kaatsheuvel) zijn toegepast vormen hierbij de leidraad. Die regels bieden verder nog mogelijkheden om de afstand tot perceelgrenzen te verminderen en het maximale bebouwingspercentage te verhogen.

2.4.5 Methodiek

Voor de eenduidigheid wordt voorgesteld om qua methodiek aan te sluiten op de Kets West II, maar daarnaast wordt ook zo veel mogelijk aangesloten bij het gemeentelijke Handboek Ruimtelijke Plannen en het nieuwe bestemmingsplan De Hoogt III.

2.4.6 Bouwvlakken

Voor het opnemen van bouwvlakken zijn twee methodieken mogelijk:

- een bouwvlak per bedrijfspand;
- een groot bouwvlak op straatblokniveau met een bebouwingspercentage.

In de Kets West II is gekozen voor bouwvlakken op straatblokniveau. Echter bij de Kets West II is sprake van een ontwikkelingsplan. Deze methodiek wordt wel voorgesteld, waarbij op specifieke punten om weloverwogen redenen voor een iets gedetailleerde bouwvlak kan worden gekozen.

3 BELEID

3.1 Sociaal-economisch beleidsplan

Het Sociaal Economisch Beleidsplan (hierna SEB), vastgesteld door de gemeenteraad op 3 november 2011, geeft aan dat het uitbouwen van de economische prestaties en het benutten van toekomstpotenties aandacht vragen in onze gemeente. De economische prestaties dienen minimaal op niveau te blijven en gevestigde en nieuwe bedrijven moeten de ruimte krijgen zich te ontwikkelen.

Het bestaande kwaliteitsbeeld op de diverse bedrijvenparken is gevarieerd. Er is sprake van een functionele verrommeling, wat wil zeggen dat er op vrijwel alle terreinen een zeer grote diversiteit aan gebruikers is gevestigd. Enkele delen van de parken vragen om een kwaliteitsimpuls (revitalisering inclusief beeldkwaliteitplan).

Ruimte voor uitbreiding is slechts minimaal aanwezig op de bestaande bedrijvenparken. De terreinen zijn nagenoeg geheel uitgegeven en intensief benut. Het nieuwe Bedrijvenpark Kaatsheuvel biedt uitbreidingsmogelijkheden. De beschikbare ruimte op Bedrijvenpark de Hoogt voorziet niet in de vraag die vanuit de markt aanwezig is en vraagt nog meer specifiek om functieverruiming.

Het nieuwe ondernemen en de economische omstandigheden vragen om een vernieuwde visie op bedrijvenparken. Alle genoemde aspecten dienen in het bestemmingsplan te worden meegenomen.

3.2 Revitaliseringsplan de Kets

In het projectplan 'Revitalisering de Kets' is een aantal maatregelen opgenomen, die meegenomen moeten worden bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan.

- *maatregel 1*: aanleggen parkeerstrook Luxemburgstraat (aanleg van parkeervak in groenstrook);
- *maatregel 2*: aanleg parkeerplaats Belgiëstraat (niet passend binnen geldende bestemmingsplan);
- *maatregel 3*: aanpassen van een kruispunt (Belgiëstraat / Amerikastraat);
- *maatregel 4*: aanleg fietspad Belgiëstraat.

3.3 Provinciaal beleid (Verordening ruimte)

Vanaf 1 maart 2011 geldt de Verordening Ruimte. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels, die een directe doorwerking hebben naar gemeentelijke (bestemmings)plannen.

Regels voor bestaande bedrijvenparken en kantorenlocaties (artikel 3.7)

In de toelichting bij het bestemmingsplan moet ingegaan worden op de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden die er zijn voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik (gronduitgifteprotocol, SER-ladder). Uiteindelijk zal het bestemmingsplan zich moeten verhouden tot de regionale afspraken uit het Regionale Ruimtelijk Overleg (RRO).

Oneigenlijk ruimtegebruik (artikel 3.6)

Oneigenlijk ruimtegebruik moet conform de Verordening worden tegengegaan. Onder oneigenlijk ruimtegebruik op een middelzwaar tot zwaar bedrijvenpark wordt verstaan:

- Bedrijfswoningen;
- Bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met het ter plaatse gelegen bedrijf.
- Bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf met een bestemmingsvlak van meer dan 5.000 m².

Regels voor bestaande bedrijven in kernen in landelijk gebied (artikel 3.8)

Bedrijven mogen een bestemmingsvlak hebben van maximaal 5.000 m². Uitzonderingen gelden er voor bestaande bedrijven die al een bestemmingsvlak hebben dat groter is dan 5.000 m².

Indien in de toelichting een verantwoording wordt opgenomen om toch een bestemmingsvlak van meer dan 5.000 m² toe te staan, moet blijken dat:

- Het aan financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreekt om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte middels zuinig ruimtegebruik.
- Er aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse.
- De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijvenpark op een nabijgelegen stedelijk concentratiegebied, een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein of een ander bedrijvenpark in de gemeente.

De consequenties van en strijdigheden met het vigerende beleid worden – indien aan de orde - benoemd per onderdeel in het hoofdstuk 'thematische uitgangspunten'.

3.4 Vigerende Bestemmingsplannen

In de huidige bestemmingsplannen is detailhandel als volgt gedefinieerd: 'het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit'. Binnen de vigerende plannen zitten kleine verschillen in de mate waarin detailhandel wel of niet mogelijk is.

Dit biedt weinig tot geen ruimte voor de gewenste functieverruiming en zorgt er ook voor dat er een versnippering is van de mogelijkheden voor al dan niet detailhandel op de bedrijventerreinen. In verband met de leesbaarheid van deze notitie is besloten de opsomming van de huidige vigerende mogelijkheden achterwege te laten.

4 Ruimtelijk streefbeeld

Aangezien in een bestemmingsplan alleen ruimtelijk relevante zaken kunnen worden geregeld is het van belang dat de in het coalitieprogramma opgenomen wens/opdracht tot een functieverruiming op de bedrijvenparken wordt gekoppeld aan ruimtelijke zaken. Tevens is het heel goed denkbaar dat er ook diverse ruimtelijke aspecten, naast de functionele, van belang zijn voor de economische vitaliteit van de bedrijvenparken. Zoals in de inleiding ook is aangegeven heeft een bepaalde functionele invulling als van nature ook een bepaalde uitstraling. Dat biedt dus tevens ook mogelijkheden om een kwaliteitsverbetering op de bedrijvenparken en een verbetering van de vitaliteit te combineren.

Om de toekomstrichting in ruimtelijke zin te bepalen is voor beide bedrijvenparken een ruimtelijk streefbeeld gemaakt. Daarbij zijn de groene hoofdstructuur, de uitgangspunten uit het gemeentelijke verkeersplan, de stedenbouwkundige structuur en de lopende ontwikkelingen input voor het ruimtelijk streefbeeld voor beide bedrijvenparken. Mede gezien het feit dat de beide bedrijvenparken in feite de voorkamers zijn van het beide dorpen. Met name bij Kaatsheuvel zal dat extra gaan spelen als de realisatie van het nieuwe winkelhart tot uitvoering komt.

4.1 Bedrijvenpark Kaatsheuvel

4.1.1 Groenstructuur

Op basis van het groenbeleidsplan is onderstaande groenhoofdstructuur voor het bedrijvenpark Kaatsheuvel vastgelegd. De groenhoofdstructuur concentreert zich langs de hoofdroutes. Op het bedrijvenpark is op 1 plaats een stevig groenelement aanwezig. Dit is de bomenstructuur nabij de achterzijde van de Vossenberghoeve. De kwaliteit van deze groene 'Cour' is dusdanig dat die een waardevolle uitstraling heeft op zijn omgeving.

In het groenstructuurplan is ook opgenomen dat er aandacht moet zijn voor de overgangen naar het buitengebied.



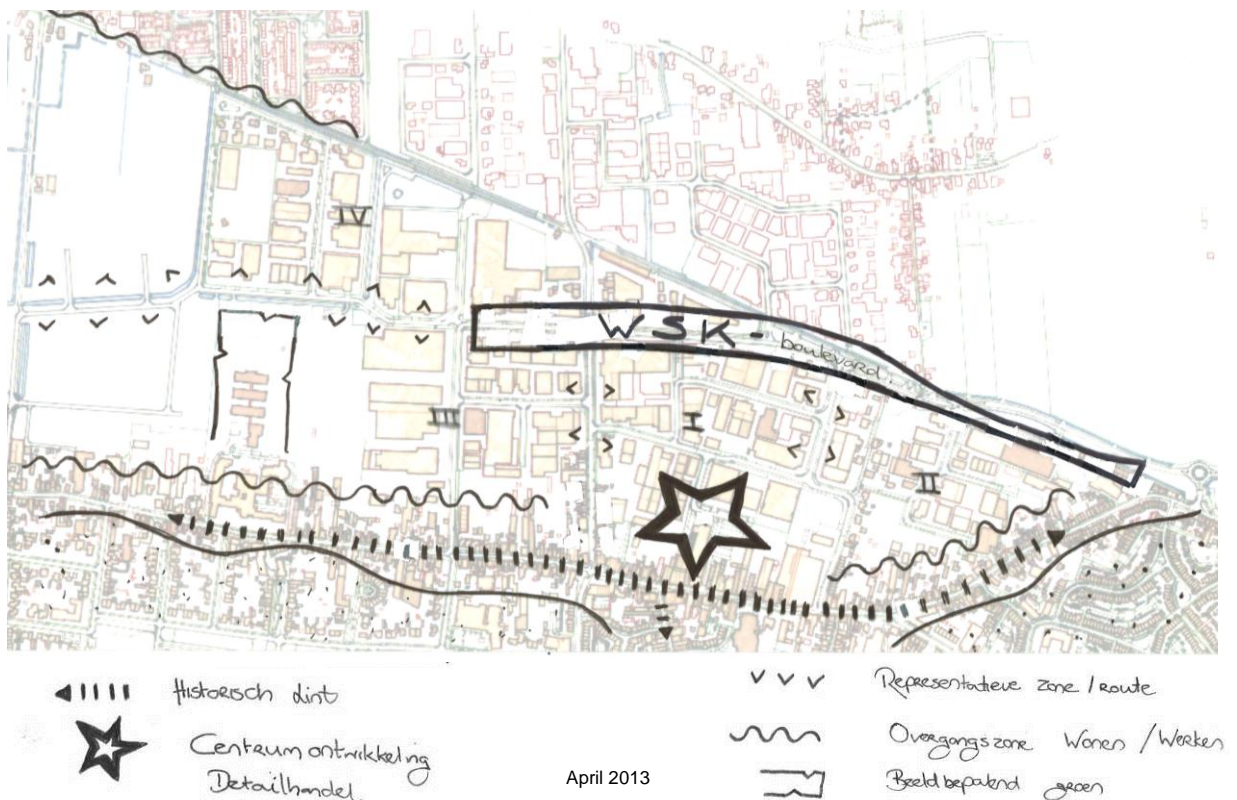
4.1.2 Verkeersstructuur

Het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan kent wegen met een stroomfunctie en overige wegen. Voor de wegen met een stroomfunctie geldt een snelheid van 50 km/u. Op het bedrijventpark Kaatsheuvel zijn eigenlijk twee hoofdroutes te onderscheiden. In noord/zuid richting is dat de Jan de Rooijstraat en in west/oost-richting de Belgiëstraat / Bevrijdingsweg.



4.1.3 Ruimtelijk streefbeeld Bedrijvenpark Kaatsheuvel

Aan de hand van bovenstaande beleidsuitgangspunten, maar zeker ook met input vanuit de ontwikkelingsvisie Winkelhart Kaatsheuvel is onderstaand streefbeeld geschetst.



Hierna per deelgebied/aspect een beknopte toelichting.

Historische lint en centrumontwikkeling

Daarbij zijn het historische lint en de ontwikkeling rondom het centrum als sterke elementen opgenomen in het zuidelijk deel van het plangebied. Vooral de uitstraling van de toekomstige centrumontwikkeling zal naar verwachting een impact hebben op het gebied ten noorden daarvan. Dit gebied is aangemerkt met een I.

Representatieve zone

Op basis van de hoofdroutes uit groen en verkeersbeleid is daarlangs een zone aangemerkt als representatieve zone. Hierin is de ruimtelijke wens vastgelegd dat er zo veel mogelijk voorkanten van bedrijven met bijvoorkeur een representatieve (kantoor)ruimte worden gepositioneerd.

Woon-, sanitair en keukenboulevard (WSK)

Langs de bevrijdingweg zijn al diverse keuken, sanitair en woonwinkels gevestigd. Deze boulevard zou versterkt moeten worden. De representatieve uitstraling van zo'n boulevard is wenselijk als entreegebied.

Beeldbepalend groen

De groene "Cour" nabij de Vossenberghof wordt als dermate kwalitatief ervaren dat die is opgenomen in het ruimtelijk streefbeeld. De kwalitatieve uitstraling ervan is een waardevol rustpunt in de stenig buitenruimte van het bedrijventerrein.

Overgangszone

Aangezien het bedrijventerrein op een aantal plaatsen direct grenst aan de rand van woonbebouwing en aan het historische lint is aandacht op ruimtelijke gebied op die plaatsen van belang. Hierbij moet gedacht worden aan bebouwing met een kleine korrelgrootte om de overgang naar de woningbouw, welke vaak kleine is van korrelmaat geleidelijk de laten zijn.

Deelgebieden

In het ruimtelijke streefbeeld zijn 4 deelgebieden te onderscheiden. Deze gebieden kunnen door hun ligging op het bedrijvenpark een andere functionele invulling krijgen vanuit ruimtelijke oogpunt. Hierbij is nog geen rekening gehouden met wensen/eisen vanuit het sociaaleconomische beleidsveld.

Deelgebied I

Deelgebied 1 is gelegen aan de noordzijde van de centrumontwikkeling en wordt omsloten door 3 zones met een gewenste representatieve uitstraling. Op basis van deze ruimtelijke eigenschappen is het heel goed denkbaar dat op dit deel van het bedrijvenpark in de toekomst een transformatie in functies gaat plaatsvinden. Daarbij kunnen de standaard bedrijfsfuncties langzaam omvormen tot bedrijfsfuncties met meer publieksfunctie of zelf tot detailhandel waarbij de korrelgrootte van de bebouwing aansluit bij de bebouwing van de omliggende bedrijfspanden. Het gaat dan vooral om groot volume detailhandelfuncties, niet zijnde PDV, die echt doelgerichte bezoekers aantrekt. Zo kan worden gedacht aan een grote bouwmarkt, een grote fietswinkel, een grote elektronica winkel. Het gaat dan dus niet alleen om het volume van de te ter verkoop aangeboden producten, zoals bijv. PDV, maar ook om het volume van de winkel (de benodigde korrelgrootte). Daarbij wordt dus niet gedacht aan kleinschalige winkelfuncties die het ook vaak van impuls aankopen moeten hebben, die passen ruimtelijke gezien veel beter in de centrumontwikkeling en in het oude lint. Hierbij wordt ook niet gedacht aan winkels die een grote doorstroom hebben in bezoekers, zoals bijvoorbeeld supermarkten, daarvan is in de centrumontwikkeling al van aangegeven dat die worden voorzien in het noordelijk deel van de centrumontwikkeling omdat die enerzijds voor interactie met het resterende centrum kunnen gaan zorgen en anderzijds omdat daar ook voldoende ruimte is voor de parkeerbehoefte van dergelijke functies.

Deelgebied II

Dit deelgebied ligt omsloten door het oude lint en representatieve zones. Met name op de overgang naar het oude lint zou het ruimtelijke gezien wenselijk zijn bebouwing te situering met een beperkte korrelgrootte, in functioneel opzicht zou dan bijvoorbeeld gedacht kunnen worden aan een combinatie tussen wonen en werken.

Deelgebied III

Deelgebied III ligt wel omsloten door representatieve zones en het oude lint, maar door zijn totale omvang kan hier veel beter de overgang worden gemaakt tussen het oude lint en de woonfuncties enerzijds naar een meer reguliere bebouwing anderzijds. Daarbij blijft de overgang naar het oude lint en de groen "Cour" wel een punt van aandacht.

Deelgebied IV

Dit deelgebied kan worden beschouwd als een authentiek bedrijvengebied. Hier is ruimte voor grootschalige bedrijfsbebouwing, zoals dat ook in de huidige bestemmingsplannen is opgenomen. Alleen aan de Belgiëstraat is het ruimtelijk gezien wenselijk een representatieve uitstraling na te streven, zoals hiervoor geschreven. Aangezien helemaal in het noordelijk deel van deelgebied IV een woongebied is gelegen (gemeente Waalwijk) blijft het van belang ook die overgang goed vorm te geven. Dit is nu gedaan door aan de noordzijde de bedrijfswoningen te situeren met bedrijfsbebouwing er achter (zuidzijde).

4.2 Bedrijvenpark De Hoogt

4.2.1 Groenstructuur

Op basis van het groenbeleidsplan is onderstaande groenhoofdstructuur voor het bedrijvenpark De Hoogt vastgelegd.



De groenhoofdstructuur concentreert zich langs de hoofdroutes. Aan de westzijde van het bedrijvenpark is een groen decor aanwezig als afscheerming naar de N261. Dit draagt enerzijds wel bij aan een dorps uitstraling, maar zorgt er ook voor dat dit bedrijvenpark vanaf de N261 nauwelijks zichtbaar is. In het groenstructuurplan is ook opgenomen dat er aandacht moet zijn voor de overgangen naar het buitengebied.

4.2.2 Verkeersstructuur

Het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan kent wegen met een stroomfunctie en overige wegen. Voor de wegen met een stroomfunctie geldt een snelheid van 50 km/u. Over het bedrijvenpark De Hoogt moet in de toekomst de hoofdroute komen te liggen voor de ontsluiting van de kern Loon op Zand. Deze zal pas in totaliteit vorm kunnen krijgen nadat het perceel van Van Roosmalen, gelegen in het noorden van bedrijvenpark De Hoogt tot ontwikkeling wordt gebracht. De resterende wegen in de kern zijn 30km/u wegen. Wel zijn aan de Hoge Steenweg drie binnenterreintjes die ieder een eigen ontsluitingslusje hebben.



4.2.3 Ruimtelijk streefbeeld Bedrijvenpark De Hoogt

Aan de hand van bovenstaande beleidsuitgangspunten, maar zeker ook met input vanuit het recent vastgestelde bestemmingsplan De Hoogt III, en de keuze voor de toekomstige ontsluitingsstructuur is onderstaand streefbeeld gemaakt.



- ∨ ∨ ∨ Accentueerings entseerpunt mogelijk
- ∨ ∨ ∨ Representatieve zone
- — — — — Historisch lint
- ~~~~~ Groen decor

Historische lint

Het historische lint is als sterk element opgenomen langs het plangebied. Het bedrijventerrein ligt daar vlak naast en bij de overgang zal dit nadrukkelijk aandacht moeten krijgen om geen ruimtelijke confrontaties te krijgen.

Representatieve zone

Op basis van de hoofdroutes uit groen en verkeersbeleid is daarlangs een zone aangemerkt als representatieve zone. Hierin is de ruimtelijke wens vastgelegd dat er zo veel mogelijk voorkanten van bedrijven met bijvoorkeur een representatieve (kantoor)ruimte worden gepositioneerd.

Op 2 plaatsen grenst de representatieve zone aan de bestaande (woon)bebouwing. Aangezien de hoofdontsluiting van de totale kern Loon op Zand in de toekomst wordt vorm gegeven over het bedrijvenpark kunnen de entree best een verbijzondering krijgen in ruimtelijke zin. In functionele zin zal hier de overgang tussen reguliere bedrijfsfuncties en de aanwezige woonfuncties zorgvuldig moeten worden ingepast.

Groen Decor

Door de aanwezigheid van het sterke bomenrij langs de N261 krijgt het bedrijvenpark een introvert karakter. Het groene decor is echter ook een prachtige achtergrond tegenover de vaak sobere bedrijfsbebouwing en daarmee is het ook als kwaliteit aangemerkt.

Deelgebieden

In het ruimtelijke streefbeeld zijn geen deelgebieden onderscheiden. Dit komt omdat het bedrijventerrein maar klein van formaat is en het introverte karakter de ruimtelijke samenhang nodig heeft om uiteindelijk toch een kwalitatief geheel te komen.

Gezien de omvang van het bedrijventerrein en de nabijheid van het oude lint is het heel goed voorstelbaar dat hier op de overgangzone tussen historische lint en de rest van het bedrijvenpark ruimte wordt geboden aan woonwerk functies. Door de ligging ten opzichte van het bestaande centrum van de kern Loon op Zand is het ruimtelijk niet wenselijk hier groot volume detailhandelsfuncties (winkels met een grote korrelgrootte) een plek te geven, er is natuurlijk wel ruimte voor de nu ook al aanwezige PDV winkels.

5 Functieverruiming

Het 'Coalitieakkoord Loon op Zand 2010 – 2014' geeft nadrukkelijk aan dat een verruiming van mogelijkheden op bedrijvenparken gerealiseerd moet worden door bijvoorbeeld ook kleinschalige arbeidsintensieve bedrijvigheid toe te staan (met accenten op toerisme en recreatie, vrije tijd en zorg).

Daarnaast bestaat er, concreet voor de bedrijvenparken, al jaren behoefte bij ondernemers om functieverruiming niet alleen in perifere detailhandel toe te staan. Deze functieverruiming is wenselijk en nodig om de economische vitaliteit van de bedrijvenparken in stand te houden en te verbeteren. De economische vitaliteit van dit bedrijventerrein staat nl. onder druk en er is nauwelijks vraag vanuit de reguliere bedrijventerreinondernemers.

Het bieden van functieverruiming voorziet in aantrekkelijke effecten. Voorbeelden zijn het wegnemen van leegstand, nieuwe ondernemers en dynamiek op het bedrijventerrein, vaak gaat dit gepaard met investeringen in het vastgoed en extra werkgelegenheid. Maar er zijn niet alleen maar positieve effecten. Er wordt namelijk ruimte in gebruik genomen die eerder voor andere (meer reguliere) activiteiten beschikbaar was, nieuwe activiteiten kunnen vanuit milieu- of verkeerstechnisch oogpunt conflicteren met het bestaande gebruik.

De vraag ligt voor welke voorwaarden en afwegingen van belang zijn en hoe deze in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. In dit hoofdstuk wordt kort stilgestaan bij het huidige beleid. Vervolgens worden een niet-limitatieve lijst van mogelijke nieuwe activiteiten opgesomd. Daarna worden de positieve en negatieve effecten van functieverruiming op bedrijventerreinen uiteengezet.

Uiteindelijk wordt er een voorstel opgenomen welke categorieën aan activiteiten al dan niet onder voorwaarden kunnen worden toegestaan en welke activiteiten niet op bedrijvenparken zouden kunnen worden toegestaan. Per categorie is een toelichting gegeven. Met behulp van de beslisboom is snel inzicht te verkrijgen in de te doorlopen procedure en eventuele uit te werken aanvullende aspecten.

Tot slot is aangegeven hoe een en ander kan worden verankerd in de te actualiseren bestemmingsplannen voor de bedrijvenparken. Daarbij zijn voor zover mogelijk de ruimtelijk relevante criteria opgenomen en uitgewerkt.

5.1 Huidige functionele mogelijkheden o.b.v. beleid

Het beleid voor de bedrijventerreinen in de gemeente Loon op Zand ligt vast in de geldende bestemmingsplannen. Het Sociaal-Economisch beleidsplan is het meest recente beleidsstuk. In het Sociaal Economisch Beleidsplan 2011 – 2015 is aangegeven dat functieverruiming op de bedrijvenparken wenselijk is.

Dit tegen de achtergrond dat de economische vitaliteit onder druk staat en er nauwelijks vraag vanuit 'reguliere bedrijventerreinondernemers' is. Daarom wordt toegestemd om de vestiging van perifere branches toe te staan die het terrein 'levend' houden en waarvoor in de wijken en centrumgebieden van Kaatsheuvel en Loon op Zand geen plaats gevonden kan worden.

In het beleidsplan is opgenomen dat supermarkten en kleinschalige detailhandel in de recreatieve branches in ieder geval worden uitgesloten, omdat ze een negatieve invloed hebben op de vitaliteit van de centra van de kernen Loon op Zand en Kaatsheuvel. Tot de recreatieve branches behoren warenhuizen, kleding en mode, schoenen en lederwaren. Het aanbod aan wonen, keukens en badkamers blijft zoveel mogelijk geconcentreerd op de Kets omdat de keukenbranche daar al een sterke aantrekkingskracht heeft. Overige detailhandelsbranches worden deels toegestaan op de bedrijvenparken.

De PDV vestigingen die worden toegestaan, dienen in lijn met het provinciale beleid en het voorkomen van concurrentie met de kern Loon op Zand een minimale omvang te hebben van 1.000 m² wvo. Kleinere maatvoeringen kunnen over het algemeen prima in het centrum of de wijk terecht. Daarnaast

dient in ieder geval voldaan te worden aan de CROW-parkeernormen, opvang van de verkeersintensiteiten en een veilige ontsluiting.

5.2 Mogelijke initiatieven

Bij nieuwe initiatieven op een bedrijventerrein wordt snel verwezen naar detailhandel en kantoren. Dit terwijl de diversiteit aan activiteiten die op een bedrijventerrein gevestigd zijn enorm is. Nieuwe initiatieven zoals fitnesscentra, kartbanen, kinderopvang en kerkgenootschappen zijn geen uitzondering.

Hierna is een overzicht opgenomen van initiatieven die in den lande voor komen en dus ook op de verruiming op de bedrijvenparken in de gemeente Loon op Zand van toepassing kunnen zijn.

De lijst is niet-limitatief en ingedeeld naar 8 categorieën, te weten: detailhandel, sport, cultuur & ontspanning, zakelijke dienstverlening, commerciële dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zorg & verzorging en horeca. Dit betreft geen voorgeschreven categorisering. Zo kan op verschillende manieren met kantoren worden omgegaan; als aparte bestemming, of als onderdeel van dienstverlening.

Tabel 1: Overzicht mogelijke initiatieven naar categorie

Detailhandel	Detailhandel in dagelijkse goederen Detailhandel gericht op recreatief winkelen	Traditionele PDV-branches
Sport	Fitnesscentrum IJsbaan	Sporthal/-school Zwembad
Cultuur & ontspanning	Atelier Amusementshal/casino Bioscoop Bowlingbaan Dansschool Evenementenhal/-terrein Kartbaan/lasergame	Klimwand Museum Muziekschool/-theater Sauna/wellness Speeltuín/-voorziening Zonbankcentrum
Zakelijke dienstverlening (kantoren)	Adviesbureau Advocatenkantoor / notaris Assurantiën Bank / verzekeraar Makelaar / accountant	Bedrijfsopleidingen Reisbureau Uitzendbureau Vergaderaccommodatie
Commerciële dienstverlening (diensten)	Catering Drukwerk/copyshop Internetwinkels / pick-up-points Praktijkruimte opleidingen	Telefoonreparatie Stoffeerderij Stomerij
Maatschappelijke dienstverlening (maatschappelijk)	Bibliotheek Crematorium Dierenasiel/-pension Jeugdopvang Jongeren ontmoetingsplek Justitiële inrichting Kazerne	Kinderdagverblijf Naschoolse opvang Onderwijs Peuterspeelzaal Religie / kerk Scouting Uitvaartcentrum
Zorg en verzorging (maatschappelijk)	Dokters- tandartspraktijk Kapper	Schoonheidssalon Welzijnsinstelling

dienstverlening)	Nagelstudio	Zorginstelling/-boerderij
Horeca	Café	Feestzaal
	Cafetaria	Hotel/Pension/Bed & Breakfast
	Coffeeshop	Lunchroom
	Discotheek	Restaurant

NB: de hiergenoemde initiatieven komen veelvuldig voor en worden in de praktijk ook zo betiteld. Ten behoeve van een juiste doorvertaling van praktijk naar de juridische regeling (paragraaf 5 en bijlage 1), is de bovenstaande indeling licht aangepast. Achter de categorieën in de linker kolom zijn tussen haakjes de juridisch gehanteerde begrippen opgenomen.

5.3 Effecten

Het verruimen van de activiteiten die op een bedrijventerrein terecht kunnen, kan positieve en negatieve effecten hebben. Hierna zijn de belangrijkste effecten uitgewerkt en vervolgens vertaald naar de situatie op de Hoogt. We onderscheiden economische, ruimtelijke en sociale afwegingscriteria.

5.3.1 Economische criteria

Positieve effecten

- Extra vestigingsmogelijkheden zorgen voor nieuwe bedrijven die zich kunnen vestigen. Dat zorgt voor een sterker vestigingsklimaat en een sterkere economische structuur.
- Meer bedrijvigheid zorgt voor een sterker netwerk aan bedrijven in de gemeente en regio. Toeleveranciers en klanten (omzet) kunnen dichterbij worden gevonden. Dit heeft een positieve invloed op de ondernemersvrijheid.
- Voor vastgoedeigenaren ontstaan nieuwe mogelijkheden voor verhuur of verkoop. Leegstand trekt een zware wissel op de bedrijfsresultaten en leidt steeds vaker tot faillissementen.

Negatieve effecten

- De vestiging van nieuwe bedrijven en activiteiten, kan tot conflicten met bestaande bedrijven leiden. Bijvoorbeeld ten aanzien van parkeren en milieu.
- Ook kan het de doorontwikkeling van bestaande bedrijven beperken, in geval dat zij willen groeien. De plek is namelijk ingenomen door een nieuw initiatief.
- Vestiging van bepaalde consumentgerichte activiteiten kan de voorzieningenstructuur van het centrum onder druk zetten en tot ontwrichting leiden, waardoor voorzieningen uit het centrum verdwijnen en het centrum uiteindelijk niet meer leefbaar is.

Invloed op de Hoogt

- Leegstand is er al geruime tijd op de Hoogt en deze wordt nauwelijks ingevuld. Voor nieuwe of zittende ondernemers is de ruimte beperkt aantrekkelijk.
- Door ruimte aan nieuwe activiteiten te bieden, krijgt het terrein een impuls. Daarbij mogen geen activiteiten zich vestigen die conflicteren met zittende ondernemers en mag geen duurzame ontwrichting ontstaan.
- Door de ruimte te bieden op de Hoogt krijgen initiatieven een plek die in de huidige situatie nergens anders in de gemeente / kern terecht kunnen.

5.3.2 Ruimtelijke criteria

Positieve effecten

- Door nieuwe activiteiten kan de leegstand worden bestreden en lege kavels worden ingevuld.

- Nieuw gebruik gaat doorgaans gepaard met investeringen in kavels en vastgoed, wat zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het gebied.
- Door nieuwe activiteiten toe te staan, kunnen voorzieningen zich vestigen die vaak verspreid over de gemeente gevestigd zijn, waaronder ook in wijken en het buitengebied¹. Hiermee ontstaat een concentratie van verkeersstromen en kunnen problemen elders worden beperkt.

Negatieve effecten

- Door nieuwe activiteiten toe te laten, kan een intensievere verkeersstroom ontstaan. Vooral bij consument aantrekkende voorzieningen en activiteiten met een hoge arbeidsdichtheid (aantal m² per werknemer) kan dit knelpunten opleveren.
- Nieuwe (vooral verkeersintensieve) activiteiten kunnen een verhoging van de parkeerdruk als gevolg hebben.
- Nieuwe activiteiten en extra voorzieningen om parkeren te regelen op de eigen kavel kunnen ten koste gaan van de laad en los mogelijkheden op de eigen kavel. Dit mag niet leiden tot laden en lossen in het openbaar gebied.
- Nieuwe activiteiten kunnen ook leiden tot milieuconflicten met gevestigde ondernemers, die hierdoor niet meer kunnen doorgroeien. Dit kan gebeuren als initiatieven met een groot aantal werknemers en bezoekers zorgen voor (groeps)risico's en daarmee de uitbreidingsruimte van gevestigde ondernemers beperken.

Invloed op de Hoogt

- De leegstaande objecten en kavels hebben een ruimtelijk negatieve invloed op de Hoogt. Door nieuwe activiteiten kan de uitstraling sterk verbeterd worden.
- Zaak is wel de mogelijke negatieve effecten uit te sluiten. In de eerste plaats door specifieke activiteiten zoals wonen uit te sluiten. Maar ook door andere initiatieven te toetsen. Zoals op criteria als milieu en op parkeren en laden en lossen op eigen terrein.

5.3.3 Sociale effecten

Positieve effecten

- Nieuwe activiteiten zorgen voor werkgelegenheid. In eerste instantie bij de nieuwe gebruiker zelf. Maar ook bij toeleveranciers en afnemers zal dit indirect effect hebben.

Negatieve effecten

- Bij de vestiging van bepaalde voorzieningen (vooral consument aantrekkend) kan vestiging op bedrijventerreinen leiden tot duurzame ontwrichting van de structuur van het centrum.

Invloed op de Hoogt

- Het aantrekken van nieuwe banen is gunstig voor de Hoogt. Maar voorkomen dient te worden dat er ontwrichting zal optreden. Dat betekent dat specifieke functies / activiteiten worden uitgesloten op de Hoogt.

5.4 Afwegingskader

De initiatieven zijn talrijk. Bij voorkeur moet snel een besluit kunnen worden genomen over een initiatief. Maar in ieder geval dient duidelijk te zijn welke procedure gevolgd moet worden om de afweging te kunnen maken. In deze paragraaf wordt een afwegingskader geschetst. In dit

¹ Dit effect heeft betrekking op voorzieningen en bedrijvigheid die knelpunten in de wijk of het buitengebied veroorzaken. Voor vormen van bedrijvigheid en voorzieningen die geen overlast veroorzaken, blijft de gemeente het werken in wijk faciliteren en stimuleren.

afwegingskader worden de stappen die van belang zijn bij toetsing van een initiatief uitgewerkt en weergegeven in een beslisboom.

Stap 1: wenselijkheid initiatief op bedrijventerrein (structuurafweging)

Voordat besloten kan worden of een specifiek initiatief op een locatie toegelaten wordt, dienen keuzes gemaakt te worden. De keuze richt zich op de vraag of een initiatief vanuit principe-overweging wenselijk is. Er zijn vier mogelijkheden:

1. Nee, het initiatief past niet op een bedrijventerrein;
2. Ja, het initiatief past op een bedrijventerrein;
3. Het initiatief past onder voorwaarden op een bedrijventerrein, maar moet wel voldoen aan een aantal extra eisen. Ja, mits regel;
4. Het initiatief past niet op een bedrijventerrein, behalve in uitzonderingsgevallen. Nee, tenzij regel;

Ad. 1. Bepaalde activiteiten horen niet op bedrijventerreinen thuis. Dan gaat het om bijzondere functies die een specifiek vestigingsmilieu vragen zoals woningen. Ook activiteiten die de bestaande voorzieningenstructuur dusdanig aantasten dat deze onder druk komt te staan vallen hieronder.

Onder deze categorie worden opgenomen:

- Woningen
- Detailhandel in dagelijkse goederen en recreatieve branches (supermarkt, drogist, mode etc)

Woningen beperken het handelen van bestaande bedrijven dusdanig dat ze uitgesloten worden. Conflicten ten aanzien van milieu en verkeer liggen voor de hand. Het toestaan van detailhandel in dagelijkse goederen zal grote gevolgen hebben op de voorzieningenstructuur in Loon op Zand. Het kerngebied rond het Oranjeplein zal hier aanzienlijk onder leiden. Het uitsluiten kan eveneens gelden voor de terreinen in Kaatsheuvel.

Ad. 2. Activiteiten die bij uitstek geschikt zijn voor vestiging op een bedrijventerrein en die hier ook altijd al gevestigd zijn geweest, zijn direct toe te staan. Daarbij gaat het om activiteiten zoals handel en reparatie, opslag en distributie, logistiek, productie, industrie etc.

Onder deze categorie worden opgenomen:

- De huidige indeling uit het bestemmingsplan. Daarmee kunnen eenduidig de rechten worden overgenomen. Uiteraard kunnen hier ook bestemmingen aan toe worden gevoegd.

Ad. 3. Diverse categorieën activiteiten wordt onder voorwaarden extra ruimte geboden op de Hoogt. De initiatieven zijn in principe welkom op een bedrijventerrein, omdat ze geen bestaande structuren aantasten en passen in het gebruiksprofiel van een bedrijventerrein.

Onder deze categorie worden opgenomen:

- Detailhandel in traditionele PDV-branches (vanaf 1.000 m²)
- Sport
- Cultuur & ontspanning
- Zakelijke dienstverlening
- Commerciële dienstverlening

Voor het beperken van de leegstand en bieden van nieuwe impulsen op het terrein zijn nieuwe

activiteiten nodig. Activiteiten die een bijdrage kunnen leveren aan het voorgaande en een positief effect hebben op de economische, ruimtelijke en sociale prestaties van de Hoogt.

De benoemde categorieën zijn de moderne vormen van de economie, die prima kunnen functioneren op een bedrijventerrein. Op andere locaties is nauwelijks geschikte ruimte (t.a.v. bijvoorbeeld maatvoering) aanwezig om zich te vestigen. Van groot belang is tevens dat de bestaande structuren niet worden aangetast door de nieuwe activiteiten.

Ad. 4. Bij initiatieven met de 'nee, tenzij' regel bestaat er een voorkeur om de initiatieven op andere specifieke plek te accommoderen. Voornaamste redenen zijn dat ze dusdanig conflicteren met bestaande / traditionele gebruikers dat de bedrijfscontinuïteit en/of veiligheid (verkeer, milieu) in het gedrang kan komen.

Onder deze categorie worden opgenomen:

- Detailhandel in traditionele PDV-branches (kleiner dan 1.000 m²)
- Maatschappelijke dienstverlening
- Zorg & verzorging (m.u.v. zorginstellingen en zorgboerderijen, deze worden uitgesloten)
- Horeca

Vooral initiatieven waar veel consumenten en kinderen, die voor een belangrijk deel ook per fiets naar de locatie komen, vallen hieronder. Tevens is de vestiging in of nabij het centrum vanuit clustering van voorzieningen een overweging hierbij.

Mochten er geen alternatieve locaties beschikbaar zijn, kunnen er onder voorwaarden uitzonderingen worden gemaakt. Daarbij moet onderbouwd worden waarom andere locaties niet geschikt zijn. En welke inspanningen worden verricht om vestiging op de Hoogt mogelijk te maken. Zie hiervoor ook stap 2.

Stap 2: inpasbaarheid op de kavel (locatieafweging)

In de eerste stap is de afweging vooral op structuurniveau gemaakt, waarin economische en sociale aspecten evident zijn. Deze effecten spelen bij de locatieafweging op maat geen rol meer.

Daarbij gaat het erom of een initiatief is in te passen op de locatie zelf. De ruimtelijke criteria zijn hierin doorslaggevend. Zeker ook omdat op die criteria regie is te voeren en regels kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Vertrekpunt daarbij is dat een initiatief (uitbreiding bestaand of vestiging nieuw) niet conflicteert met al gevestigde gebruikers en geldende rechten. Om te beoordelen of een initiatief niet alleen vanuit het geldende beleidskader, maar ook in de praktijk inpasbaar is, dient voldaan te worden aan de criteria en randvoorwaarden die voor de locatie gelden.

Op basis van objectieve en meetbare criteria kan getoetst worden of het initiatief kan worden ingepast, hierbij kan gedacht worden aan:

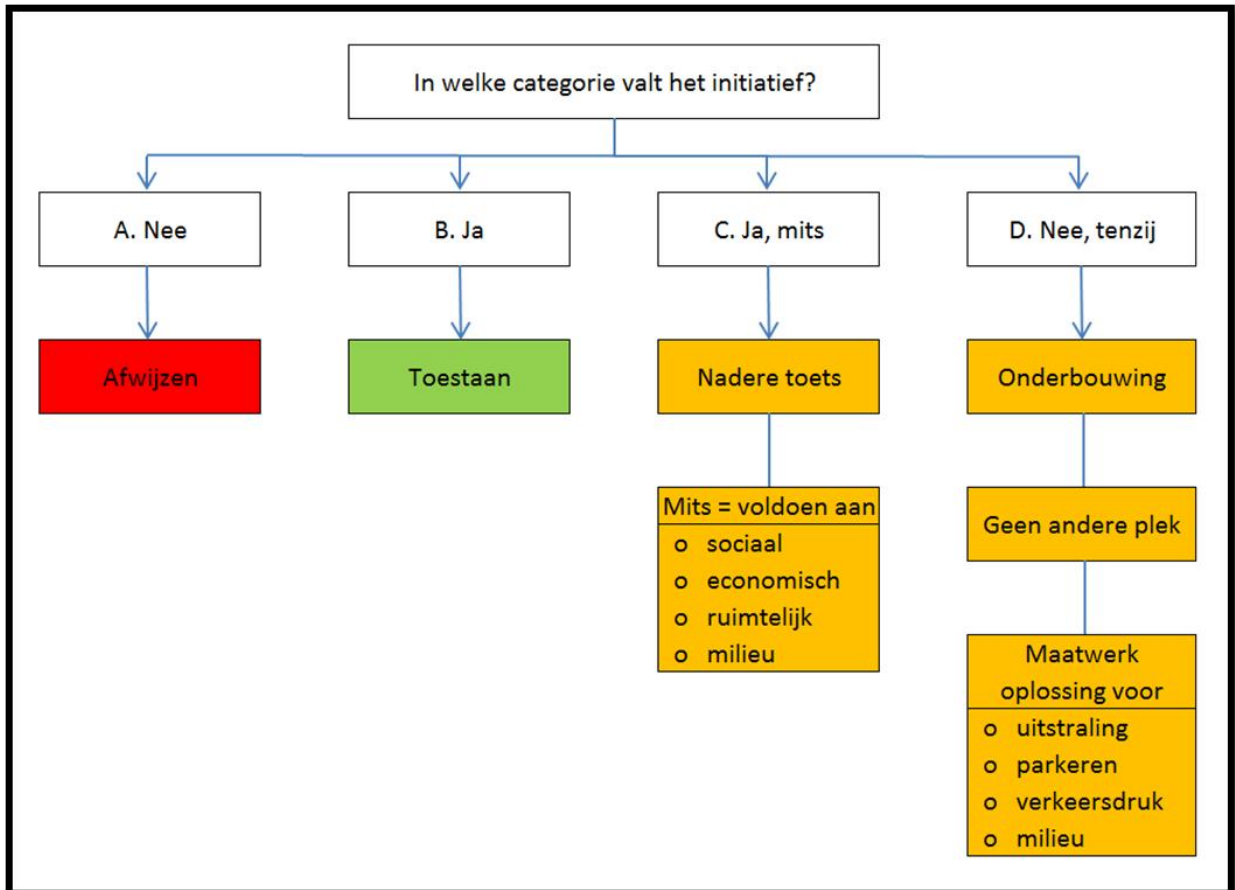
- Omvang van de kavel;
- Absolute omvang in te realiseren m²;
- Bebouwingspercentage;
- Milieucategorie;

- Parkeernorm (in relatie tot de ruimte / bebouwingspercentage).

In de regeling in de volgende paragraaf zijn de criteria daar waar mogelijk uitgewerkt. Eventueel kunnen nog aanvullende criteria gesteld worden waaraan het initiatief getoetst wordt op aspecten zoals beeldkwaliteit, uitstraling, materiaalgebruik etc.

De schematische vertaling van de afwegingen is in figuur 1 op de volgende pagina weergegeven.

Figuur 1: afwegingskader functieverruiming de Hoogt



5.5 Voorzet juridische regeling

Op de vorige pagina is het schema opgenomen met daarin 4 categorieën. Zoals reeds eerder aangegeven zijn er vier mogelijkheden:

1. Nee, het initiatief past niet op een bedrijventerrein.
2. Ja, het initiatief past op een bedrijventerrein.
3. Het initiatief past onder voorwaarden op een bedrijventerrein, maar moet wel kunnen voldoen aan een aantal extra eisen. Ja, mits regel.
4. Het initiatief past niet op een bedrijventerrein, behalve in uitzonderingsgevallen. Nee, tenzij regel.

Indien bovenstaande categorieën worden verwerkt in een bestemmingsplanregeling, ziet dat er als volgt uit:

1. De initiatieven die niet passen op een bedrijventerrein worden expliciet uitgesloten in de bestemming 'Bedrijventerrein', onder het kopje 'specifieke gebruiksregels'.
2. De initiatieven die wel passen op een bedrijventerrein worden positief bestemd, onder het kopje 'bestemmingsomschrijving' van de bestemming 'Bedrijventerrein'.
3. De initiatieven worden niet direct mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', hiervoor dient een aparte (binnenplanse) procedure doorlopen te worden. Ons voorstel is om voor die initiatieven een binnenplanse afwijkmogelijkheid binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' op te nemen. Via deze procedure heeft de gemeente een extra mogelijkheid om af te wijken of zij het initiatief al dan niet op de locatie willen toestaan. Daarnaast geldt voor een binnenplanse afwijkmogelijkheid de reguliere procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), wat betekent dat de vergunning binnen in principe 8 weken na ontvangst van de volledige aanvraag, verleend kan zijn. Een initiatiefnemer hoeft dan niet lang te wachten op een vergunning en de gemeente heeft wel een nadere afwegingsmogelijkheid.
4. De initiatieven zijn in principe niet toegestaan, en worden dan ook uitgesloten in de bestemming 'Bedrijventerrein', onder het kopje 'specifieke gebruiksregels'. Indien de gemeente een verzoek hiervoor ontvangt dient hiervoor een aparte (buitenplanse) procedure doorlopen te worden in de vorm van bijvoorbeeld een partiële herziening, een afwijkmogelijkheid op basis van de Wabo of een wijzigingsbevoegdheid.

In bijlage 1 is een voorbeeldregeling opgenomen waarin bovengenoemde aspecten zijn verwerkt. Categorie 1 (nee) is opgenomen in artikel 2.4.1, categorie 2 (ja) staat in artikel 2.1 en categorie 3 (ja, mits) staat in artikel 2.5.1 t/m 2.5.8. Voor de begrippen die van belang zijn is een omschrijving opgenomen. Bijgevoegde regeling is een voorbeeld, dat onderbouwd wordt door deze notitie. De van toepassing zijnde onderdelen zijn grijs gemarkeerd. Uiteraard zijn aanvullingen en wijzigingen mogelijk.

6 THEMATISCHE UITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk zijn de verschillende elementen uit de voorgaande hoofdstukken samengevoegd en afgewogen. Gezamenlijk zijn dit de uitgangspunten voor het opstellen van de bestemmingsplannen voor de bedrijvenparken.

6.1 Groen en water

Groen en water worden positief bestemd, met name langs de randen van de bedrijvenparken. Groen en water vergroten de aantrekkelijkheid van het bedrijvenpark en dragen bij aan de duurzaamheid van de parken. De bestemmingen groen en water bevatten de belangrijke (hoofd)groen- en waterstructuren. Binnen de bestemmingen groen en water is een omvorming naar bijvoorbeeld parkeerplaatsen niet gewenst.

In het belang van het beheren van de openbare ruimte zullen eventuele infrastructurele aanpassingen dan wel de aanleg van parkeerplaatsen plaats moeten vinden binnen de bestemming 'Verkeer'. Die bestemming bevat dus bijvoorbeeld ook de groene reststroken. Het is niet de bedoeling dat dergelijke voorzieningen de (hoofd)groenstructuur van de bedrijvenparken aantasten.

6.2 Wegenstructuur

De hoofdinfrastructuur wordt bestemd als 'Verkeer'. Eventueel kunnen er ondergeschikte wegen tussen bestaande bedrijfskavels in de toekomst bij een bedrijfskavel getrokken worden. Dit zal via een ontheffingsprocedure mogelijk worden gemaakt (onder voorwaarden).

6.3 Parkeren

Bij parkeren spelen twee aspecten die met elkaar samenhangen: de eis dat er bij uitbreidingsplannen of functiewijzigingen in de parkeerbehoefte wordt voorzien en het vastleggen van parkeernormen in het bestemmingsplan.

- Voorzien in parkeerbehoefte

Bij uitbreidingsplannen of functiewijzigingen moet aan de parkeerbehoefte worden voldaan. Dat kan door aan te tonen dat er geparkeerd kan worden op eigen terrein of dat er gebruik wordt gemaakt van de collectieve parkeervoorzieningen. Het voldoen aan de parkeerbehoefte is nodig omdat het leidt tot een goede doorstroming van het verkeer, het bijdraagt aan de verkeersveiligheid en het zorgt voor een rustiger straatbeeld en dus tot een kwalitatief hoge uitstraling van het bedrijvenpark.

- Opnemen van parkeernormen

Vooralsnog zijn de parkeernormeringen geregeld via de bouwverordening. Even was er sprake van dat dit niet het geval meer zou zijn bij de nieuwe bouwverordening. Dan is het noodzakelijk het parkeren via het bestemmingsplan te regelen. Het gemeentelijk parkeerbeleid vormt dan de grondslag voor de te hanteren parkeernormen. Binnen onze gemeente is dit opgenomen in de nota 'Parkeerkencijfers gemeente Loon op Zand' in combinatie met publicatie 182 van de CROW. Gezien de datum is dit niet de meest wenselijk situatie.

Het opnemen van parkeernormen in het bestemmingsplan bevordert de kenbaarheid van en inzichtelijkheid in de parkeernormen, maar maakt het bestemmingsplan minder flexibel. Als er afgeweken wordt van de in het bestemmingsplan voorgeschreven parkeernorm dient er een afwijkingsprocedure te worden gevoerd.

Voorgesteld wordt om ten behoeve van de parkeernorming vooralsog vast te houden aan de regeling in de bouwverordening.

6.4 Detailhandel

Er is gekeken naar de mogelijkheid en wenselijkheid van detailhandel in brede zin op de bedrijvenparken, maar concluderend kan gesteld worden dat een echt volledig directe verruiming op dit vlak niet gewenst is. Detailhandel in brede zin wordt vooral tegengegaan om de aantrekkingskracht van de (kern)winkelgebieden in stand te houden. Dit is in lijn met het SEB. Het is echter heel denkbaar dat bij het toestaan van de meer grootschalige detailhandel, niet zijnde PDV wel een afwijkingsbevoegdheid wordt toegestaan zoals voorgesteld in het afwegingkader op pagina 19.

Er is ook een specifiek zone waarin we nastreven de branches Wonen, Sanitair en Keukens willen versterken. Dit betreft de zone langs de Bevrijdingsweg. Dit heeft een tweeledig doel, de Bevrijdingsweg is de hoofdtoegangsroute naar de 'run-zone' van het nieuwe winkelhart. Deze willen we een representatieve uitstraling geven. De winkels in de branches Wonen, Sanitair en Keukens willen van nature ook een representatieve uitstraling om de belevingswaarde op te krikken. Het mes snijdt daarbij dus aan twee kanten.

Binnen de detailhandel spelen er tot slot allerlei actualiteiten rondom de zogeheten 'webwinkels'. Waar het gaat om het vestigen van een webwinkel op een bedrijvenpark, waarbij hoofdzakelijk sprake is van een afhaalmagazijn / pick up point, kan medewerking worden toegezegd via een ontheffing. Door middel van een ontheffing kun je als gemeente nog sturen op aspecten die het algemeen belang raken. Als er echter een nadrukkelijke etalagefunctie wordt opgenomen is er toch echt meer sprake van detailhandel en dat is niet wenselijk op een bedrijvenpark.

6.5 Zelfstandige kantoren

Zelfstandige kantoren zijn momenteel in de vigerende bestemmingsplannen en in de provinciale regelgeving.

Desondanks is er de wens om kleinschalige kantoren mogelijk te maken op de bedrijvenparken, mede vanuit de opgetreden vervaging tussen kantoren en bedrijven (te denken valt bijvoorbeeld aan bedrijven in de ICT sector) en de regionale / lokale behoefte die er blijkt te bestaan.

Mogelijkheden functieverruiming

In het bestemmingsplan zullen zelfstandige kantoren weliswaar niet rechtstreeks toegestaan worden, maar zal wel een ontheffingsmogelijkheid opgenomen worden om – onder een aantal voorwaarden zoals voldoende parkeergelegenheid – zelfstandige kantoren als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk te maken.

Risico factor

Het toestaan van zelfstandige kantoren op bedrijvenparken is in strijd met de Verordening ruimte en kan dus mogelijk bij het vooroverleg tot discussie leiden

6.6 Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning is als volgt gedefinieerd: 'een woning bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting, gelet op de aard van het bedrijf, een bestaansvoorwaarde voor dat bedrijf vormt'.

Binnen de vigerende bestemmingsplan wordt er verschillend omgegaan met dit onderdeel. Soms zijn de niet toegestaan en bevat het bestemmingsplan geen vrijstellingsmogelijkheid. In andere plannen zijn ze aangeduid toegestaan en soms is er een mogelijkheid voor een binnenplanse vrijstelling.

Tegenwoordig is het, gezien de toegenomen mobiliteit en moderne communicatiemiddelen bijna nooit noodzakelijk, vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering, om op het bedrijfsperceel zelf te wonen om toezicht te kunnen houden. Nieuwe bedrijfswoningen worden, mede vanuit een gewenste zonering van wonen en werken, niet toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen worden positief bestemd als deze legaal aanwezig zijn.

6.7 Bedrijfsverzamelgebouwen

Onder bedrijfsverzamelgebouw wordt verstaan: een gebouw dat dient om verschillende bedrijven te huisvesten. Het gaat om lichte bedrijfsactiviteiten met een beperkte uitstraling op de omgeving (cat. 1 en 2 bedrijven). Categorie 3-bedrijven zijn in beginsel uitgesloten vanwege de bedrijfshinder die ze kunnen veroorzaken voor de andere bedrijven in het gebouw. Bedrijfsverzamelgebouwen zijn gericht op (door)starters en zzp'ers. Sommige gebouwen bieden plek aan ondernemingen van allerlei pluimage en andere gebouwen zijn juist een verzamelaarsplaats voor bedrijven in specifieke branches, zoals zakelijke dienstverlening of creatieve beroepen.

Bedrijfsverzamelgebouwen passen op een bedrijvenpark, mits het niet gaat om bedrijven in zware categorie en om grootschalige kantoorlocaties en mits er op eigen terrein voldoende in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Conclusie is dus dat bestaande bedrijfsverzamelgebouwen positief worden bestemd. Uit de te voeren inspraak kan blijken dat er nog meer behoefte is aan bedrijfsverzamelgebouwen.

6.8 Bedrijven en milieuzonering

Binnen de vigerende bestemmingsplannen wordt er verschillend omgegaan met dit aspect. Dat is mede veroorzaakt door een wijziging in de wetgeving en de locatie binnen het bedrijvenpark ten opzichte van de woonomgeving. Op bedrijvenpark Kaatsheuvel komen, in verschillende zones weliswaar, de categorieën 1 t/m 4.2 voor. Op bedrijvenpark de De Hoogt zijn de categorieën 2 t/m 3.2 toegestaan.

Als er grote lawaaimakers (op grond van artikel 41 van de Wet geluidhinder) op het bedrijvenpark worden toegestaan dient er een geluidzone in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Eventueel is het mogelijk om in het bestemmingsplan een afwijkingsregeling op te nemen waarbij nadere voorwaarden gesteld kunnen worden.

Tijdens de inventarisatiefase zal worden bekeken in hoeverre er ruimte geboden kan worden aan bedrijven van een zwaardere categorie. Het streven is om een zo hoog mogelijke bedrijfscategorie voor bedrijven toe te staan.

Reeds aanwezige bedrijven met een categorie 1-aanduiding worden positief bestemd. Nieuwe categorie 1-bestemmingen worden niet toegestaan. Aan bedrijven met een categorie 2-aanduiding wordt wel ruimte geboden. Deze worden passend gevonden bij een 'dorps' bedrijvenpark. Van belang is daarbij wel om te voorkomen dat ze hinder opleveren voor bedrijven met een hogere milieucategorie.

Risico factor

Vanuit provinciale regelgeving is het niet toegestaan om ruimte te bieden aan oneigenlijk ruimtegebruik, waaronder categorie 1 en 2-bedrijven. Dit kan dus tot discussie leiden in het vooroverleg

6.9 Milieuaspecten

Geluidhinder en externe veiligheid zijn de belangrijkste milieuaspecten waarmee rekening dient te worden gehouden. Op beide bedrijvenparken zijn op dit moment geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit extern veiligheid inrichtingen (Bevi).

Bevi-bedrijven

Het is wenselijk om terughoudend om te gaan met het toestaan van nieuwe bedrijven, waarbij sprake is van opslag van gevaarlijke stoffen. Opslag van enige omvang kan er toe leiden dat naburige bedrijven in hun bedrijfsvoering worden aangetast omdat ze kostbare investeringen moeten plegen om aan de milieunormen te kunnen voldoen. De bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zal gescreend worden op Bevi-inrichtingen (aspect veiligheid). In hoeverre er ruimte is voor Bevi-inrichtingen is mede afhankelijk van de inventarisatie van reeds aanwezige (legale) bedrijfswoningen.

Plaatsgebonden risico

In aanvulling op de wettelijke eisen hanteert de gemeente voor het gebiedstype bedrijvenparken het volgende ambitieniveau voor het plaatsgebonden risico:

Inrichtingen/Objecten	Beleid PR
Bestaande BEVI bedrijven	Toestaan onder voorwaarde: geen groei van de PR= 10^{-6} -contour. Mogelijkheden ter verbetering risicosituatie onderzoeken.
Nieuwe BEVI bedrijven	Toestaan, onder de voorwaarden dat de 10^{-6} contour binnen de eigen perceelgrens blijft of op openbaar gebied ligt en er geen groei van het GR is.
Bestaande overige risicovolle bedrijven	Toestaan onder voorwaarde: geen groei van de PR= 10^{-6} -contour. Mogelijkheden ter verbetering risicosituatie onderzoeken.
Nieuwe overige risicovolle bedrijven	Toestaan, onder de voorwaarden dat de 10^{-6} contour binnen de eigen perceelgrens blijft of op openbaar gebied ligt en er geen groei van het GR is.
Bestaande kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR= 10^{-6} -contour.
Nieuwe kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR= 10^{-6} -contour.
Bestaande beperkt kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR= 10^{-6} -contour, tenzij gewichtige redenen
Nieuwe beperkt kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR= 10^{-6} -contour, tenzij gewichtige redenen

Consequenties

Bedrijvenparken zijn in principe het meest geschikte gebiedstype om risicovolle bedrijven toe te laten. Dit betekent echter niet dat deze bedrijven onbeperkt toegelaten worden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe risicovolle bedrijven. Bestaande Bevi-bedrijven blijven toegestaan onder voorwaarde dat de PR= 10^{-6} -contour van deze bedrijven niet verder groeit.

Nieuwe Bevi-bedrijven of overige risicovolle bedrijven worden toegelaten onder de voorwaarden dat de 10^{-6} contour binnen de eigen perceelgrens blijft of op openbaar gebied ligt en er geen groei van het GR is. Het is dus niet toelaatbaar dat de 10^{-6} contour van risicovolle bedrijven over het perceel van particulieren of andere bedrijven komt te liggen.

Er wordt naar gestreefd dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt. Indien noodzakelijk voor het in stand houden van de industriële activiteiten of voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties zal de gemeente Loon op Zand een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR toestaan, mits daarvoor zwaarwegende belangen bestaan. Volgens de wettelijk vastgelegde verantwoordingsplicht groepsrisico zal de gemeente een eventuele overschrijding goed moeten onderbouwen conform de daarvoor geldende criteria.

6.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een aspect dat een bestemmingsplan hoofdzakelijk kan faciliteren als het een nieuw te ontwikkelen gebied betreft (o.a. rekening houden met zongericht verkavelen of warmtelevering door gebruik van restwarmte). Dat is bij dit bestemmingsplan niet het geval. Voor een deel heeft duurzaamheid bovendien te maken met kwaliteits- en inrichtingseisen. Dat zijn aspecten die het bestemmingsplan niet regelt. Wel is het mogelijk om hier in een toekomstig beeldkwaliteitplan aandacht aan te besteden.

In het bestemmingsplan kan wel rekening worden gehouden met compact bouwen en intensivering van bebouwingsmogelijkheden, evenals met het toestaan van kleine windturbines met een bepaalde bouwhoogte (voor eigen gebruik). Compact bouwen is eigen aan bedrijfsgebouwen omdat er weinig verlies aan ruimte plaatsvindt door de wijze van bouwen ("blokkendozen").

6.11 Archeologie

Op de archeologische verwachtingenkaart van december 2011 hebben de Kets en de Hoogt een hoge verwachting en de Kets-West voor het grootste gedeelte een middelhoge verwachting gekregen. De Kets-West II is onlangs onderzocht en heeft geen archeologische verwachting gekregen.

Gezien de globaliteit van de huidige gegevens en de uitkomsten bij de Kets West II wordt een integrale aanduiding te belastend gevonden. Mocht dit bij de nadere uitwerking van het archeologisch beleid noodzakelijk zijn dan zal een parapluplan worden opgesteld.

6.12 Minimum omvang bedrijfskavels

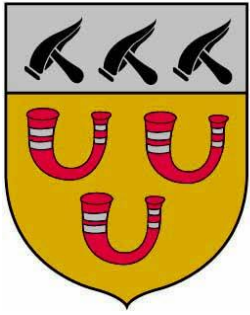
Soms wordt in bestemmingsplannen een minimumoppervlakte voor bedrijfskavels opgenomen met als reden om te voorkomen dat er te kleine bedrijven ontstaan. Er is geen reden om een minimale omvang voor bedrijfskavels op te nemen. In de provinciale verordening zijn hier geen eisen aan gesteld en vanuit gemeentelijk oogpunt mag een bedrijvenpark ook ruimte bieden aan bedrijven met kleine kavels.

6.13 Segmentering / clustering

Bij segmentering gaat het er om dat het juiste bedrijf op de juiste plaats zit (bv. alle transportbedrijven in eenzelfde deelgebied). Segmentering kan een bedrijvenpark een scherper profiel geven waardoor bedrijven beter kunnen kiezen op welk soort bedrijvenpark zij gevestigd willen zijn. Hierdoor ontstaat een clustering van bedrijven die gemeenschappelijke belangen hebben en eenzelfde soort bedrijfsomgeving zoeken.

Aangezien het hier om bestaande terreinen gaat zijn zou segmentering alleen in samenspraak met bestaande bedrijven vorm kunnen krijgen. Hieronder wordt in ieder geval een voorzet gedaan voor een mogelijke segmentering op termijn, gebaseerd op de gewenste uitstraling van hoofdinfrastructuur, de mate van verkeersaantrekkende werking en de ligging nabij winkelgebieden en centrum.

Een nadere uitwerking van de gewenste en mogelijke segmentering en clustering dient plaats te vinden in samenwerking met ondernemers. Daarbij dient het ruimtelijk streefbeeld zoals hiervoor opgenomen als input.



gemeente Loon op Zand

BIJLAGE 1

Voorbeeldregeling voor in bestemmingsplan bedrijvenpark



Kaatsheuvel | Loon op Zand | De Moer

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Arbeidsintensiteit:

Het aantal werknemers per oppervlakte-eenheid; daarbij wordt het navolgende onderscheid gemaakt:

1. laag (extensief): > 100 m²/werknemer;
2. matig intensief: 40 - 100 m²/werknemer;
3. hoog (intensief): < 40 m²/werknemer.

1.2 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.3 Bezoekersintensiteit:

Het aantal bezoekers van een bedrijf en/of voorziening. Daarbij kan het volgende onderscheid gemaakt worden;

4. laag (extensief): vrijwel nooit of incidenteel bezoekers in het kader van de bedrijfsvoering (> 300 m²/bezoekers);
5. regelmatig: regelmatig contact met klanten of relaties die het bedrijf bezoeken (100-300 m²/bezoekers);
6. hoog (intensief): dagelijkse stroom bezoekers, substantieel onderdeel van de bedrijfsvoering, bedrijfsactiviteit gericht op klanten/bezoekers, baliefuncties etc (< 100 m²/bezoekers).

1.4 Bruto vloeroppervlakte

De gezamenlijke vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels, horeca of andere bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnruimte en overige dienstruimten;

1.5 Cultuur en ontspanning

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning waaronder:

- ateliers; en/of
- attractieparken; en/of
- bioscopen; en/of
- bowlingbanen; en/of
- casino's; en/of
- creativiteitscentra; en/of
- dansscholen; en/of
- dierentuinen; en/of
- evenemententerreinen; en/of
- musea; en/of
- sauna; en/of
- theater; en/of
- wellness.

1.6 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel, die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals detailhandel in de branches auto's, boten,

caravans, vrachtwagens, keukens, badkamers, sanitair, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen.

1.7 Detailhandel in dagelijkse goederen

Detailhandel in voedings- en genotmiddelen (foodsector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen.

1.8 Detailhandel in de recreatieve branches (recreatief winkelen)

Detailhandel, waar sfeer en beleving, verblijven en ontspannen en combinatieaankopen leidend zijn en waar het kijken en vergelijken centraal staat. De consument wil veel keuzemogelijkheden hebben en worden geprikkeld (impuls)aankopen te doen. Deze aankopen worden met een wisselende frequentie gedaan en men is bereid een grotere afstand af te leggen. Het betreft branches zoals warenhuizen, de modische branche (zoals schoenen, kleding en lederwaren).

1.9 Detailhandel grootschalig

Detailhandel, waarvan de bruto vloeroppervlakte minimaal 1.000 m² per zelfstandige detailhandelsvestiging bedraagt.

1.10 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé, met dien verstande dat een kapper niet is toegestaan.

1.11 Fitness en sport

Bedrijfsmatige voorzieningen en activiteiten, niet zijnde detailhandel en horeca, gericht op vrijetijdsbesteding, op het gebied van sport en ontspanning waaronder fitnesscentra, sportscholen, zwembaden, sauna's.

1.12 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.13 Kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.14 Kantoorgerelateerde bedrijvigheid

1. kantoren: het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder vergaderruimten.
2. kantoorachtige bedrijven: bedrijven met productieruimte en/of assemblageruimte, zoals ateliers/studio's/praktijkruimtes in de vorm van een werkplaats, gecombineerd met kantoorruimte als onderdeel van het bedrijf waarin het ontwerpen en de voorbereiding van productie plaatsvindt, met een kantoorhoudendheid van maximaal 80%.
3. ondergeschikte kantoren: kantoren waarbij het kantoor een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is, met een kantoorhoudendheid van maximaal 20%.

1.15 Kantoorhoudendheid

Percentage van de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel dat als kantoor mag worden gebruikt.

1.16 Maatschappelijk

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

4. asielzoekerscentra; en/of
5. begraafplaatsen; en/of
6. bibliotheken; en/of
7. crematorium; en/of
8. dierenasiel; en/of
9. dierenpension; en/of;
10. drugsopvang; en/of
11. gezondheidszorg; en/of
12. jeugdopvang; en/of
13. justitiële inrichtingen; en/of
14. kazerne; en/of
15. militair oefenterrein; en/of
16. militaire zaken; en/of
17. openbare dienstverlening; en/of
18. praktijkruimten; en/of
19. religie; en/of
20. uitvaartcentra; en/of
21. verenigingsleven; en/of
22. welzijnsinstellingen; en/of
23. zorgboerderijen; en/of
24. zorginstellingen.

1.17 Winkelvloeroppervlakte

Het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van de bruto vloeroppervlakte van een detailhandelbedrijf, inclusief etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Bedrijventerrein

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorie 1 t/m 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. ondergeschikte kantoren, met een kantoorhoudendheid van maximaal 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel;
- d. opslag en uitstalling;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. wegen, voet- en fietspaden;
- h. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

2.2 Bouwregels

2.2.1 Algemeen

2.2.2 Bouwvlak

2.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd die waarvoor krachtens de Wet algemene bepalingen geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, indien dit noodzakelijk is in verband met het bewerkstelligen van voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoeken, met name op hoeken van wegen en paden.

2.4 Specifieke gebruiksregels

2.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in 2.1 sub b;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige kantoren of zelfstandige kantoorruimten, anders dan bedoeld in 2.1 sub c;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kantoorachtige bedrijven;
- d. wonen;
- e. sport;
- f. cultuur en ontspanning;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. horeca;
- i. dienstverlening;
- j. handel en opslag van vuurwerk;
- k. de verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg;
- l. de verkoop van motorbrandstoffen met lpg;
- m. de vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

2.5 Afwijken van de gebruiksregels

2.5.1 Bedrijfscategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 2.1 juncto 2.4 ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 2.1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 2.1 niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 2.1 niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

2.5.2 Detailhandel

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 2.4 sub a ten behoeve van grootschalige detailhandel, waarbij voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. De minimale oppervlakte bedraagt 1.000 m² bvo.
- b. Detailhandel in dagelijkse goederen en detailhandel in recreatieve branches zijn niet toegestaan.
- c. De vestiging mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking mag hebben dat dit kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- d. Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd op eigen terrein, waarbij voldaan dient te worden aan de CROW-parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels.
- e. Er mag geen sprake zijn van een duurzame ontwrichting van de bestaande voorzieningenstructuur, waarbij aangetoond dient te worden dat inwoners van de gemeente Loon op Zand op aanvaardbare afstand hun dagelijkse inkopen kunnen blijven doen.
- f. Aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving.
- g. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige beperking voor de reeds gevestigde bedrijven.

2.5.3 Sport

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 2.4 sub e ten behoeve van fitness en sportvoorzieningen, waarbij voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. De vestiging mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking mag hebben dat dit kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- b. Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd op eigen terrein, waarbij voldaan dient te worden aan de CROW-parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels.
- c. Aangetoond dient te worden dat geen passende alternatieve locaties beschikbaar zijn.
- d. Aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving.
- e. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige beperking voor de reeds gevestigde bedrijven.

2.5.4 Cultuur en ontspanning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 2.4 sub f ten behoeve van functies in de vorm van cultuur en ontspanning, waarbij voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. De vestiging mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking mag hebben dat dit kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- b. Seksinrichtingen en/of prostitutie zijn niet toegestaan.
- c. Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd op eigen terrein, waarbij voldaan dient te worden aan de CROW-parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels.
- d. Aangetoond dient te worden dat geen passende alternatieve locaties beschikbaar zijn.
- e. Aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving.
- f. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige beperking voor de reeds gevestigde bedrijven.

2.5.5 Dienstverlening

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 2.4 sub i ten behoeve van dienstverlening, waarbij voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. Aangetoond dient te worden dat geen passende alternatieve locaties beschikbaar zijn.
- b. De vestiging mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking mag hebben dat dit kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

- c. Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd op eigen terrein, waarbij voldaan dient te worden aan de CROW-parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels.
- d. Aangetoond dient te worden dat geen passende alternatieve locaties beschikbaar zijn.
- e. Aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving.
- f. Er is sprake van een lage arbeids- en/of bezoekersintensiteit.
- g. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige beperking voor de reeds gevestigde bedrijven.

2.5.6 *Vergroten kantoorhoudendheid*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 2.1 sub c, voor het vergroten van de kantoorhoudendheid tot een maximum van 40%, indien er een aantoonbare behoefte is voor de uitbreiding van de kantoorfunctie.

2.5.7 *Zelfstandig kantoor*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 2.4 sub b, voor het toestaan van een zelfstandig kantoor, onder de volgende voorwaarden:

- a. Er is een aantoonbare behoefte voor een zelfstandig kantoor.
- b. Er is sprake van hergebruik van een bestaand gebouw dat reeds eerder in gebruik is geweest voor een bedrijfsmatige functie.
- c. De bruto-vloeroppervlakte van het kantoor mag niet meer bedragen dan xxx m² per bouwperceel.
- d. Door middel van specifiek onderzoek dient te worden aangetoond, dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving.
- e. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige beperking voor de reeds gevestigde bedrijven.
- f. Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd op eigen terrein, waarbij voldaan dient te worden aan de CROW-parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels.

2.5.8 *Kantoorachtige bedrijven*

Burgemeester en wethouders verlenen omgevingsvergunning voor het binnenplannen afwijken van het bepaalde in 2.4 sub c, voor het toestaan van kantoorachtige bedrijven, onder de volgende voorwaarden:

- a. Er is een aantoonbare behoefte voor een kantoorachtig bedrijf, passend binnen of vergelijkbaar met de categorieën xxx van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.
- b. Er is sprake van hergebruik van een bestaand gebouw dat reeds eerder in gebruik is geweest voor een bedrijfsmatige functie.
- c. Er is sprake van een kantoorhoudendheid van maximaal 80% van de bedrijfsvloeroppervlakte.
- d. Er is sprake van hergebruik van een bestaand gebouw dat reeds eerder in gebruik is geweest voor een bedrijfsmatige functie.
- e. Aangetoond dient te worden dat geen passende alternatieve locaties beschikbaar zijn.
- f. Er dienen activiteiten uitgevoerd te worden waarvoor naast de kantoorruimte tevens bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd worden in opslag, productie of logistieke sfeer.
- g. Aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving.
- h. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige beperking voor de reeds gevestigde bedrijven.
- i. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de bestaande voorzieningenstructuur.
- j. Er is sprake van een lage arbeids- en/of bezoekersintensiteit.
- k. Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd op eigen terrein, waarbij voldaan dient te worden aan de CROW-parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels.
- l. Er mag geen sprake zijn van onderverhuur aan solitaire kantoorgebruikers.



Gemeentewinkel

Bezoekadres
Postadres

Nieuwe Markt 5, Kaatsheuvel
Postbus 7, 5170 AA Kaatsheuvel
Telefoon 0416 - 289111
Fax 0416 - 289289
Website: www.loonopzand.nl
E-mail: info@loonopzand.nl

Gemeentekantoor

Bezoekadres
Postadres

Modelleur 13, ingang B, Kaatsheuvel
Postbus 7, 5170 AA Kaatsheuvel
Telefoon 0416 - 289111
Fax 0416 - 289289