

## **Economische onderbouwing en afweging functieverruiming**

Datum : 31 augustus 2012  
Opdrachtgever : Gemeente Loon op Zand  
Ter attentie van : mevrouw M. Blokpoel - Courtier  
Projectnummer : 206X00356.072390\_1  
Opgesteld door : BRO (Sven Maas, Nadja Bressers en Chantal Zegers)

---

### **0. Vertrekpunt**

De gemeente Loon op Zand wordt met toenemende regelmaat benaderd door partijen die zich willen vestigen op een bedrijventerrein, waarvan de activiteiten afwijken van de oorspronkelijk gevestigde partijen op een bedrijventerrein. Specifiek ligt de vraag op bedrijventerreinpark de Hoogt voor, om hier functieverruiming toe te staan. De economische vitaliteit van dit bedrijventerrein staat onder druk en er is nauwelijks vraag vanuit 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.

In voorliggende notitie wordt een praktisch advies gegeven voor functieverruiming op bedrijventerreinen, en meer specifiek voor bedrijventerrein de Hoogt. De vraag ligt nu voor welke voorwaarden en afwegingen van belang zijn en hoe deze in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Dit advies dient als input voor het op te stellen bestemmingsplan (herziening van De Hoogt I en II).

Hierna 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.

BRO heeft een voorstel gedaan welke categorieën aan activiteiten wel, onder voorwaarden en niet op de Hoogt 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.

Vervolgens is een voorstel voor de verankering in het te actualiseren bestemmingsplan voor Bedrijventerreinpark de Hoogt opgenomen. Daarbij zijn voor zover mogelijk de ruimtelijk relevante criteria opgenomen en uitgewerkt.

## 1. Huidig 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 Bedrijvenpark de Hoogt wenselijk is.

Dit tegen de achtergrond dat de economische vitaliteit van de Hoogt 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 op Bedrijvenpark de Hoogt 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 daar de keukenbranche reeds een sterke aantrekkingskracht heeft. Overige detailhandelsbranches worden toegestaan op de terreinen / 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 m<sup>2</sup> vwo. 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.

In onderhavige notitie worden de initiatieven verder uitgewerkt en gecategoriseerd en de afwegingscriteria die hierbij horen.

## 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 kerkge-nootschappen zijn geen uitzondering.

Hierna is een niet-limitatief overzicht opgenomen van initiatieven die voorkomen en dus ook op de verruiming op de bedrijventerreinen in de gemeente Loon op Zand van toepassing kunnen zijn.

De lijst is niet-limitatief en ingedeeld naar acht categorieën, te weten: detailhandel, sport, cultuur & ontspanning, kantoor, maatschappelijk, dienstverlening 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**

<b>Detailhandel</b>	Detailhandel in dagelijkse goederen	Grootschalige detailhandel
	Detailhandel in recreatieve branches	
<b>Sport</b>	Fitnesscentrum	Sporthal/-school
	IJsbaan	Zwembad
<b>Cultuur &amp; ontspanning</b>	Atelier	Klimwand
	Amusementshal/casino	Museum
	Bioscoop	Muziekschool/-theater
	Bowlingbaan	Sauna/wellness
	Dansschool	Speeltuin/-voorziening
	Evenementenhal/-terrein	Zonbankcentrum
	Kartbaan/lasergame	
<b>Zakelijke</b>	Adviesbureau	Bedrijfsopleidingen
<b>Dienstverlening (kantoren)</b>	Advocatenkantoor / notaris	Reisbureau
	Assurantiën	Uitzendbureau
	Bank / verzekeraar	Vergaderaccommodatie
	Makelaar / accountant	
<b>Commerciële dienstverlening (diensten)</b>	Catering	Telefoonreparatie
	Drukwerk/copyshop	Stoffeerderij
	Internetwinkels / pick-up-points	Stomerij
	Praktijkruimte opleidingen	
<b>Maatschappelijke dienstverlening (maatschappelijk)</b>	Bibliotheek	Kinderdagverblijf
	Crematorium	Naschoolse opvang
	Dierenasiel/-pension	Onderwijs
	Jeugdopvang	Peuterspeelzaal
	Jongeren ontmoetingsplek	Religie / kerk
	Justitiële inrichting	Scouting
	Kazerne	Uitvaartcentrum
<b>Zorg en verzorging (maatschappelijk / dienstverlening)</b>	Dokters- tandartspraktijk	Schoonheidssalon
	Kapper	Welzijnsinstelling
	Nagelstudio	Zorginstelling/-boerderij
<b>Horeca</b>	Café	Feestzaal
	Cafeteria	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.

### 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.

## **Economische criteria**

### Positieve effecten

- Extra vestigingsmogelijkheden zorgen voor nieuwe bedrijven die zicht kunnen vestigen. Dat zorgt voor een sterker vestigingsklimaat en 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.

## **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 buitengebied. 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 m<sup>2</sup> per werknemer) kan dit voor knelpunten zorgen.
- Nieuwe (vooral verkeersintensieve) activiteiten zullen ook 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, doordat initiatieven met veel werknemers en bezoekers de uitbreidingsruimte van gevestigde ondernemers beperken.

#### Invloed op de Hoogt

- De leegstaande objecten en kavels hebben een ruimtelijke 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.

#### **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.

## **4. Afwegingskader**

De initiatieven zijn talrijk. Bij voorkeur is snel een besluit te nemen 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 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 (structurafweging)

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.

BRO adviseert onder deze categorie op te nemen:

- 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.

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.

BRO adviseert onder deze categorie op te nemen:

- 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.

BRO adviseert onder deze categorie op te nemen:

- Grootschalige detailhandel (vanaf 1.000 m<sup>2</sup>)
- 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 (qua maatvoering en betaalbaarheid) 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.

BRO adviseert onder deze categorie op te nemen:

- Grootschalige detailhandel (kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>)
- Maatschappelijke dienstverlening
- Zorg en verzorging
- Horeca

Vooraf 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:

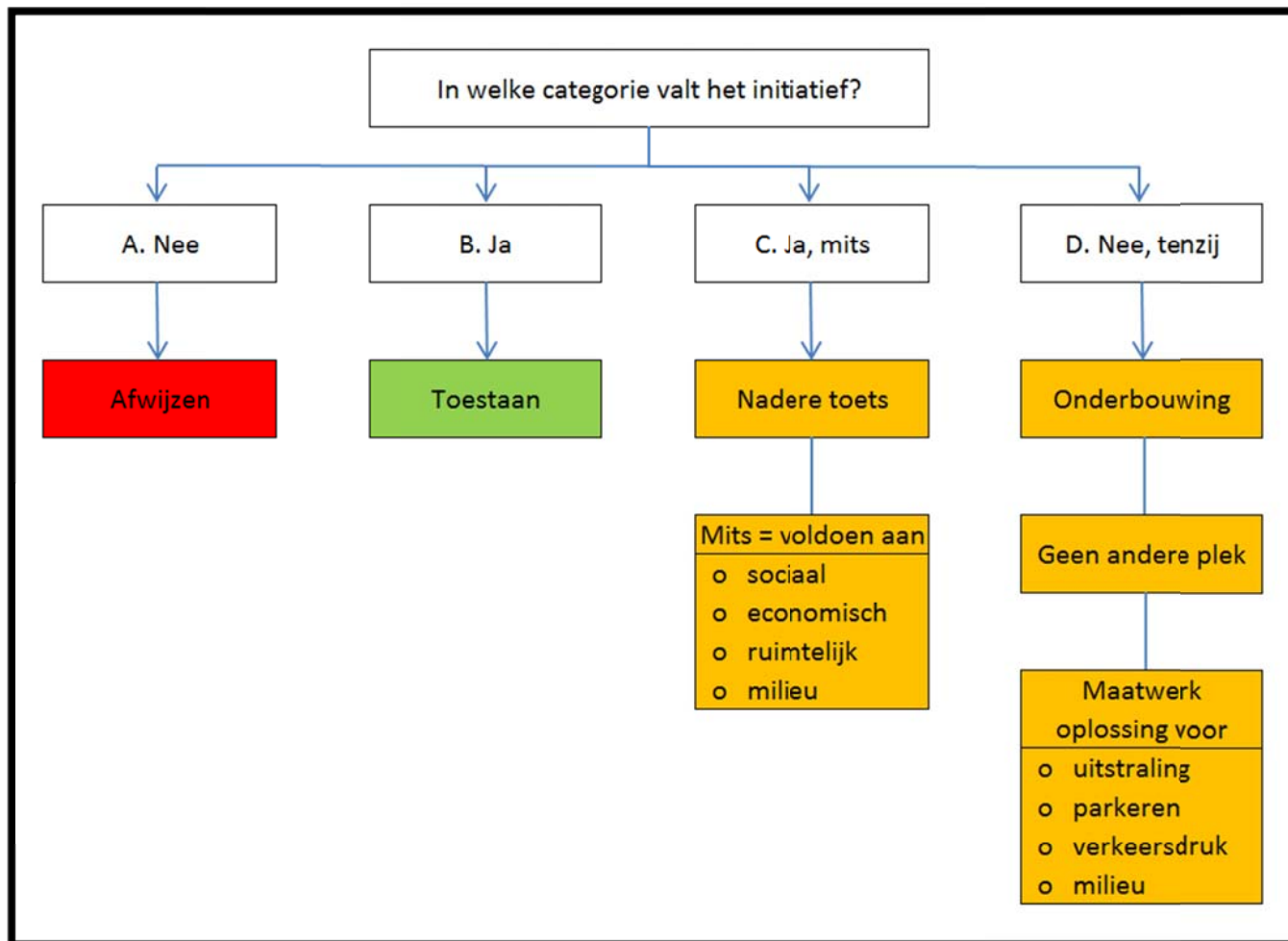
- Omvang van de kavel;
- Absolute omvang in te realiseren m<sup>2</sup>;
- Bebouwingspercentage;
- Milieucategorie;
- Parkeernorm (in relatie tot de ruimte / bebouwingspercentage).

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 weer-gegeven.



Figuur 1: afwegingskader functieverruiming de Hoogt



Bron: BRO

## 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 afwijkingsmogelijkheid binnen de bestemming Bedrijventerrein op te nemen. Via deze procedure heeft de gemeente een extra mogelijkheid om af te wegen of zij het initiatief al dan niet op de locatie willen toestaan. Daarnaast geldt voor een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid 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 afwijkingsprocedure 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.

## Bijlage 1 voorbeeldregeling

### 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 m<sup>2</sup>/werknemer;
2. matig intensief: 40 - 100 m<sup>2</sup>/werknemer;
3. hoog (intensief): < 40 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/bezoekers);
5. regelmatig: regelmatig contact met klanten of relaties die het bedrijf bezoeken (100-300 m<sup>2</sup>/bezoekers);
6. hoog (intensief): dagelijkse stroom bezoekers, substantieel onderdeel van de bedrijfsvoering, bedrijfsactiviteit gericht op klanten/bezoekers, baliefuncties etc (< 100 m<sup>2</sup>/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 dienst ruimten;

##### 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
- muziekscholen; en/of
- muziektheaters; en/of
- sauna; en/of
- theater; en/of
- wellness.

### **1.6 Detailhandel in dagelijkse goederen**

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

### **1.7 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).

### **1.8 Detailhandel grootschalig**

Detailhandel, waarvan de bruto vloeroppervlakte minimaal 1.000 m<sup>2</sup> per zelfstandige eenheid bedraagt, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen (volumieuze goederen) een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden).

### **1.9 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.

### **1.10 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.

### **1.11 Horeca**

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

### 1.12 Kantoor

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

### 1.13 Kantoorgerelateerde bedrijvigheid

- kantoren: het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder vergaderruimten.
- 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%.
- ondergeschikte kantoren: kantoren waarbij het kantoor een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is, met een kantoorhoudendheid van maximaal 20%.

### 1.14 Kantoorhoudendheid

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

### 1.15 Maatschappelijk

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

- asielzoekerscentra; en/of
- begraafplaatsen; en/of
- bibliotheken; en/of
- crematorium; en/of
- dierenasiel; en/of
- dierenpension; en/of;
- drugsopvang; en/of
- gezondheidszorg; en/of
- jeugdopvang; en/of
- justitiële inrichtingen; en/of
- kazerne; en/of
- militair oefenterrein; en/of
- militaire zaken; en/of
- openbare dienstverlening; en/of
- praktijkruimten; en/of
- religie; en/of
- uitvaartcentra; en/of
- verenigingsleven; en/of
- welzijnsinstellingen; en/of
- zorgboerderijen; en/of
- zorginstellingen.

### 1.16 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 m<sup>2</sup> bvo.
- b. Detailhandel in dagelijkse goederen, detailhandel in recreatieve branches en detailhandel in wonen, keukens en badkamers 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 brutovloeroppervlakte van het kantoor mag niet meer bedragen dan xxx m<sup>2</sup> 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 binnenplans 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.

## **Bijlagen 2: Bedrijvenlijst**







### **Bijlage 3: CROW-parkeernormen**

PM nog niet toegevoegd, als bijlage. Heeft de gemeente eigen parkeernormen die kunnen worden toegevoegd?