

## **Beleidsnotitie voor vestiging van andersoortige bedrijven op bedrijventerreinen.**

### **1. Noodzaak van beleid.**

Nieuw te vestigen bedrijven op bedrijventerreinen worden in de regel getoetst aan de hand van de lijst "Staat van bedrijfsactiviteiten", welke als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd. De lijst is ontleend aan de uitgave van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten die de minimale afstanden regelt van categorieën bedrijven tot hindergevoelige functies (als woonwijk en ziekenhuis). Ten aanzien van de uitwisselbaarheid van bedrijven hebben B&W de vrijstellingsmogelijkheid om bedrijven toe te staan die naar aard, omvang en hinder zijn gelijk te stellen met de voor de onderscheiden zone aangegeven categorie bedrijven. Er is echter een groeiende categorie bedrijven die vanwege hun aard van vestiging op een bedrijventerrein worden uitgesloten, terwijl zij vanwege hun omvang en hinder daarvoor wel in aanmerking komen. Zij komen daarom niet op de bedrijvenlijst voor. Om deze groep, in het kort aangeduid als "andersoortige bedrijven", planologisch te kunnen wegzetten is deze beleidsnotitie opgesteld.

### **2. Soorten andersoortige bedrijvigheid.**

Het ministerie van Economische Zaken definieert een bedrijventerrein als volgt:

"een bedrijventerrein is een terrein dat bestemd en geschikt is voor gebruik door een of meer bedrijven uit de sectoren industrie, handel en/of dienstverlening".

Wat wordt tot deze sectoren gerekend:

- Wat betreft de industrie heeft een ieder wel een voorstelling welke vormen van bedrijven daaronder vallen.
- Handel betreft met name de groothandelsbedrijven die vanwege hun omvang en hun verkeersbewegingen niet in een woongebied thuishoren. Ook grootschalige detailhandelsvestigingen (zoals bouwmarkten, keukenwinkels e.d.) vinden we vaak op bedrijventerreinen, zij het aan de hand van nauwgezette regulering.
- Met dienstverlening wordt in deze context meestal zakelijke dienstverlening in de kantorensfeer bedoeld, maar ook ambachtelijke bedrijvigheid als riolerings- en electrainstallatiebedrijfjes.

Tot deze laatste categorie, de dienstverlening, rekenen we tevens andersoortige bedrijven die we niet in de bedrijvenlijst aantreffen. Voorbeelden zijn overdekte kartingbanen, kinderspeeljungles, klimwanden, fitnesscentra en andere sportieve recreatiecentra. In tegenstelling tot de reguliere sportinstellingen als voetbalverenigingen gaat het hier om volwaardige bedrijven met commerciële bedoelingen. Maar ook instellingen in bedrijfsvakonderwijs, bijvoorbeeld heftruckrijlessen of brandbestrijdingscursussen hebben een bedrijfsmatige inslag, een milieuzonering en vragen om een relatief grote bedrijfsoppervlakte. Deze bedrijven hebben met elkaar gemeen dat ze tevens in de avonden en zelfs in het weekend actief, dan wel toegankelijk zijn voor (een groot) publiek.

### **3. Ruimtelijke benadering.**

Andersoortige bedrijven hebben veelal een publieksgericht karakter en dienen daardoor te voorzien in een goede bereikbaarheid, welke als sociaal veilig wordt beschouwd, met name voor langzaam verkeer. Betrokkenheid tussen het andersoortig bedrijf en woonbebouwing dient zowel visueel als qua routing in stand gehouden te worden. Het gevoel van veiligheid kan wederzijdse voordelen bieden: juist in de avonden en in het weekend biedt een andersoortig bedrijf als bijvoorbeeld een fitnesscentrum een vorm van levendigheid en sociale controle in het anders zo verlaten bedrijventerrein. Andersom wordt bij de bezoeker het gevoel van veiligheid versterkt door de visuele relatie met de bewoonde wereld (de woonwijk).

### **4. Ruimtelijke beperkingen.**

Bedrijventerreinen zijn in het bestemmingsplan gezoneerd. De aanbeveling om andersoortige bedrijven op het grensgebied van bedrijventerrein en woonwijk te situeren leidt er vanzelf toe dat het bedrijf meestal van de categorie 1 of 2 is. De minimale afstand van het bedrijfsperceel tot de eerste bebouwing van een woonwijk bedraagt dan 30 meter op basis van geluidhinder.

Zoals eerder gesteld is verkeershinder een belangrijk aandachtspunt. De opvang van vooral gemotoriseerd verkeer dient goed geregeld te zijn. Er dient te worden voldaan aan de parkeerkencijfers uit de meest recente ASV. Omdat het om volumineuze inrichtingen kan gaan zijn de kencijfers van belang die verband houden met de bruto bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.). In de praktijk zullen geïnteresseerde bedrijven in ruimtelijk opzicht al beperkingen ondervinden bij het vinden van een geschikte locatie:

beperking 1: het perceel dient aan de rand van een bedrijventerrein te liggen, dus de keus is beperkt.

beperking 2: er dient op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien, en wel op basis van het bruto vloeroppervlak. Knelpunt is vaak dat een bedrijfsperceel voor het grootste deel wordt volgebouwd waardoor bijna geen ruimte overblijft voor een goed ingericht parkeerterrein. Een uitgebalanceerde combinatie van bebouwing en parkeren is vaak moeilijk te vinden omdat het publieksgerichte karakter relatief veel verkeer aantrekt.

### **5. Kleinschaligheid.**

In de huidige beleidsnota Recreatie en toerisme is het gemeentelijk toeristisch–recreatieve beleid in zijn algemeenheid gericht op het versterken/uitbreiden van de bestaande bedrijven. In het geval van gelijkwaardige belangstelling wordt de voorkeur gegeven aan een Dinkellandse initiatiefnemer boven een van buiten de gemeentegrenzen afkomstige instelling, tenzij er natuurlijk geen of niet te verwachten plaatselijke initiatieven zijn.

### **6. Resumerend.**

In het geval van vestiging van andersoortige bedrijven, als bijvoorbeeld een fitnesscentrum, klimwand, speelparadijs en bedrijfsvakonderwijs op bedrijventerreinen, dienen de volgende beperkende voorwaarden te worden gesteld:

- a. Het dient te gaan om versterking/uitbreiding van plaatselijke bedrijven of plaatselijke initiatieven. Met plaatselijk wordt bedoeld gemeente Dinkelland;
- b. Vestiging wordt toegestaan aan de rand van een bedrijventerrein, gelegen aan de kant van het dorp, met visueel contact tussen bedrijf en bestaande of op te leveren woonwijk;
- c. Er mogen geen beperkingen ontstaan bij gevestigde bedrijven (bijvoorbeeld geen aanslag op parkeerplaatsen van bestaande bedrijven);
- d. De toegangsroutes moeten sociaal veilig zijn voor het langzame verkeer;
- e. Vaak is er een relatie tussen andersoortige bedrijvigheid en horeca. Om ongewenste ontwikkelingen in het horecadeel te voorkómen dient met de ondernemer afspraken te worden gemaakt over de verhouding tussen activiteit en horeca (absoluut of relatief);
- f. Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, gerelateerd aan het bruto vloeroppervlak (b.v.o.) en de kencijfers uit de ASV.  
Voor bijvoorbeeld een fitnesscentrum: 5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> b.v.o.