

Excerpt Programma Werklocaties Limburg 2020

2.3 Uitgangspunten bij de uitgifte van terreinen

Bij het toelaten van bedrijven op bedrijventerreinen gelden de volgende uitgangspunten:

Bedrijfswoningen worden op nieuwe werklocaties niet toegestaan

Sommige bedrijven willen graag een bedrijfswoning op het terrein realiseren. Veelal wordt beveiliging als argument aangevoerd, maar de prijs van de grond op bedrijventerreinen lijkt daarbij eerder een doorslaggevende rol te spelen. Bedrijfswoningen geven al snel problemen vanuit het oogpunt van milieuwetgeving.

Uitgangspunt is dat op nieuwe bedrijventerreinen geen bedrijfswoningen worden toegestaan.

Wel zien we graag dat de vaak harde overgang tussen een bedrijventerrein en een aangrenzend gebied wordt verzacht door de ontwikkeling van een strook met bijvoorbeeld atelierwoningen of andere combinaties van wonen en werken. Het heeft de voorkeur dit in een apart bestemmingsplan te regelen en anders in de vorm van een scherp afgebakende zoning in een bestemmingsplan vast te leggen als specifieke woon-werk-locatie. In dat bestemmingsplan zal de functionele samenhang tussen woon- en werkunit aangetoond moeten worden.

Om verkeerd gebruik van woon-werk-combinaties te voorkomen zullen gemeenten nadere afspraken privaatrechtelijk moeten maken. Daarbij kan gedacht worden aan de volgende richtlijnen:

- voor het woninggedeelte gelden grondprijzen zoals elders in de gemeente worden gehanteerd voor woningen;
- er worden afspraken gemaakt over de verhouding tussen de inhoud van het bedrijfsgedeelte en dat van de woning;
- indien gebouwtechnisch gescheiden moet eerst het bedrijfsgedeelte worden gerealiseerd, daarna pas het woongedeelte;
- vastgelegd moet worden dat woning en bedrijfsruimte een onlosmakelijke ruimtelijke eenheid vormen en dus niet los van elkaar kunnen worden verkocht.

Lage hindercategorieën worden niet toegestaan

Vanuit het oogpunt van het ondersteunen van functiemenging moeten bedrijven in de hindercategorieën 1 en 2 een plek vinden buiten bedrijventerreinen. Twee uitzonderingen zijn mogelijk, namelijk:

- voor bedrijven die een sterke verkeersaantrekkende werking hebben (zijnde niet detailhandel; zie hierna);
- voor bedrijven die veel ruimte vragen (grootschalig) en daardoor moeilijk inpasbaar zijn in of tussen bestaande bebouwing.

Detailhandel en solitaire kantoren worden niet toegestaan op bedrijventerreinen

Onder meer om verschillende typen verkeerstromen niet onnodig door elkaar te laten lopen worden solitaire kantoorvestigingen en detailhandelsbedrijven niet op bedrijventerreinen toegelaten. We maken een uitzondering voor een aantal specifieke vormen van detailhandel: grove bouwmaterialen, landbouwmachines, brand- en explosiegevaarlijke stoffen en (2^e hands) auto's/boten/caravans. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit inherent aan de primaire activiteit (bijvoorbeeld van ter plekke vervaardigde goederen) is op bedrijventerreinen toegestaan. Van hinder voor de omgeving (parkeren, verkeersbewegingen en dergelijke) mag geen sprake zijn.

Dat aansluitend op een bedrijventerrein specifieke dienstenterreinen voor kantoren of detailhandel tot ontwikkeling komen is geen bezwaar. Dit kan het draagvlak voor voorzieningen vergroten. Het biedt bovendien mogelijkheden voor efficiënt gebruik van parkeerruimte als winkelend publiek buiten kantoor tijden gebruik kan maken van de parkeerplaatsen voor bedrijven. Kortom: wij zijn voor bundeling van verschillende werkfuncties, maar wel ruimtelijk gescheiden.

Grenzen aan de hoeveelheid kantoorvloeroppervlak

Vastgesteld kan worden dat het moeilijker is om een strikt onderscheid aan te brengen tussen productie- en distributieactiviteiten enerzijds en kantooractiviteiten anderzijds. Bij de twee eerstgenoemde neemt het kantorenaandeel binnen de bedrijfsgebouwen toe. Die kantooractiviteiten zijn noodzakelijk voor het functioneren van de betreffende bedrijven en moeten tot een bepaalde omvang worden toegestaan. Desalniettemin is het nodig grenzen te stellen aan het toegestane kantoorvloeroppervlak gerelateerd aan het type aanbodsegment. Dit om het karakter van een terrein te waarborgen en een te vergaande verkantoring te voorkomen. Richtlijnen voor het aandeel ondersteunende kantoorfaciliteiten zijn opgenomen in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling van de Provincie.

Zorgvuldig ruimtegebruik; geen reserveruimte

In de vorige paragraaf is hier al kort bij stil gestaan. In het verlengde daarvan kan hier nog worden opgemerkt dat aan bedrijven geen reserveruimte wordt verkocht. Gegeven de aard van de huidige bedrijvigheid (in het algemeen geen grote kapitaalgoederen meer; kleine componenten) en de hergebruiksmogelijkheden van de moderne bedrijfsgebouwen zijn er voldoende mogelijkheden voor het vinden van alternatieven als uitbreiding van de bedrijfsruimte gewenst is.

Reserverings- en optietermijnen

De lokale overheden wordt gevraagd goed te kijken naar de reserverings- en optietermijnen om te voorkomen dat langdurig claims op de beschikbare ruimte worden gelegd. Aan gemeenten wordt ten aanzien van dit punt het volgende advies meegegeven.

Aan de periode vanaf de reservering tot en met de optiefase wordt een termijn van maximaal één jaar gesteld.

Om te voorkomen dat een kavel wel wordt gekocht, maar dat er niets wordt gebouwd, moet binnen één jaar een bouwaanvraag worden ingediend.

Dat biedt nog geen garanties voor een daadwerkelijke ontwikkeling. Daarom moet als aanvullende eis worden gesteld dat binnen zes maanden na verlening van de bouwvergunning moet worden gestart met de feitelijke bouw. Volledigheidshalve kan aan de bouwperiode eveneens een grens worden gesteld.

Aan voornoemde eisen dient een financiële boeteclausule te worden verbonden of een eis tot terugleveren

Figuur 2.5: Inrichtingsprincipe werklocaties

Stedelijke diensten-terreinen			SD1	SD2
Bedrijven-terreinen	BT1	BT2	BT3	
Gebruikswaarde				
Bereikbaarheid	Vrachtauto / auto	Vrachtauto / auto / OV-halte bij terreingrens	Auto / OV-haltes op het terrein / vrachtauto	Auto / OV-haltes op het terrein (bij voorkeur bij voorstadshalte NS) / vrachtauto / fiets
Breedte wegen	2 x 4 / 1 x 8 meter voor de wegen	2 x 3,5 / 1 x 7 meter voor de wegen. Fiets(suggestie)-strook van 1,5 meter en enkelzijdig trottoir	1 x 7 meter voor de wegen. Enkelzijdig / dubbelzijdig vrijliggend fietspad van 2 / 2,5 meter en (dubbelzijdig) trottoir	1 x 7 meter voor de wegen. Dubbelzijdig vrijliggend fietspad (2,5 m), dubbelzijdig trottoir, wandelpaden
Parkeren	Vrachtauto's: op eigen terrein en speciale opstelplaats vrachtwagens in openbaar gebied. Personenauto's op eigen terrein	Vrachtauto's en personenauto's: op eigen terrein	Personenauto's: op eigen terrein aan achterzijde gebouwen of collectief. Vrachtauto's: op eigen terrein aan achterzijde gebouwen	Personenauto's: in eigen gebouwen of in gestapelde collectieve garages Vrachtauto's: op eigen terrein aan achterzijde gebouwen
Floor-space-index (FSI) ¹	minimaal 0,6	minimaal 0,8	minimaal 1,0	minimaal 1,0
Veiligheid	Sociaal redelijk veilig	Collectieve beveiliging; sociaal veilig; verkeersveilig(er)	Collectieve beveiliging; sociaal veilig; verkeersveilig; milieuveilig (EV)	Collectieve beveiliging; sociaal veilig; verkeersveilig; milieuveilig (EV)
Belevingswaarde				
Coördine-rend stedenbouw-kundige	Nee	Ja	Ja	Ja
Inpassing	Zorgvuldig, harde randen	Zorgvuldig, harde randen	Zorgvuldig, zachte overgangen, landschappelijke inpassing / inpassing stedelijk weefsel	Zorgvuldig, zachte overgangen, landschappelijke inpassing / inpassing stedelijk weefsel
Lay out	Grid- of strokenstructuur	Stroken- of campusstructuur	Campus- of eilandenstructuur	Campus- of eilandenstructuur
Representativiteit gebouwen	Functioneel	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog
Materiaal-gebruik	Divers	Hoogwaardig en eenduidiger (beton, stenen, hout)	Hoogwaardig (beton, stenen, hout), onder architectuur gebouwd	Zeer hoogwaardig (natuurlijke materialen, geen zichtbaar beton), onder architectuur gebouwd
Hekwerken	Toegestaan, maar eenduidige vormgeving	Geen hekwerken	Geen hekwerken. Groen op kavels gaat in elkaar over (eventueel collectieve buitenruimte)	Collectieve buitenruimte

¹ Floor Space Index = verhouding benutbaar inpandig vloeroppervlak ten opzichte van de kavelgrootte; gezien de benodigde ruimte voor manoeuvreren en beperkingen in meerdere lagen te bouwen voor de logistieke bedrijven, is een FSI van minimaal 0,5 acceptabel voor logistieke terreinen of het logistieke deel van een werklocatie.

Percentage groen per terrein	10 – 15%	15 - 30%	30 - 50%	50 – 60%
Groen	Smalle stroken, bomenstructuur,	Singels	Groen gegroepeerd en deels langs wegen	Veel groen, ook in vorm van (kleine) parken
Landschaping	Beperkt	Watergangen	Landschap, singels	Landschap; gezamenlijk plein (ontmoetingspunt; evenementen e.d.)
Toekomst-waarde				
Beheer openbaar gebied	Gemeente	Eigen management-organisatie	Eigen management-organisatie	Eigen management-organisatie
Gezamen-lijke voorziening-en (op basis van aanwezig draagvlak)	Mogelijk	Restaurant / vergader-faciliteiten	Restaurant / congres / vergaderfaciliteiten; fitness en kinderopvang	Maximale voorzieningen