

Bedrijfs- en voorzieningenkavels

Definitief 2019

Samenvatting

- Het **vestigen** van bedrijven-voorzieningen-kantoren is beperkt mogelijk in Oosterwold
- Deze dienen te voldoen aan de **ontwikkelregels** voor standaardkavels
- Een bedrijfs- voorzieningen- of kantoor-kavel is tenminste 2.000 m² groot
- Voor **detailhandel** geldt een maximum van 2.000 m² BVO per vestiging
- Kavels voor bedrijven, voorzieningen en kantoren kennen specifieke **grondprijzen**
- Voor **hobymatige** activiteiten worden geen bedrijven-voorzieningen-kantoren kavels uitgegeven
- Dit geldt eveneens voor activiteiten die als **beroep of bedrijf aan huis** kunnen worden aangemerkt, dat wil zeggen:
 - o Max 50% BVO voor beroeps-bedrijfsactiviteit
 - o Max 25 m² BVO detailhandel
 - o Geen hinder voor de omgeving
 - o Activiteit van de bewoner, max 1 fte in loondienst
 - o Geen horeca m.u.v. Bed & Breakfast
- Onder **bedrijven** worden activiteiten verstaan tbv het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Detailhandel is ondergeschikt en beperkt tot aan de hoofdactiviteit gerelateerde goederen.
- Onder **kantoren** worden gebouwen verstaan ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.
- Een **bedrijfskavel** omvat tenminste 250 m² BVO bedrijfsgebouw of kantoor.
- **Maatschappelijk voorzieningen** zijn (overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs en daarmee gelijk te stellen sectoren
- Als sprake is van wonen bij een maatschappelijke voorziening (**zorgwonen**) wordt de woonfunctie alleen als maatschappelijke voorziening aangemerkt, als sprake is van een indicatiestelling vanuit de Wet Langdurige Zorg. In alle overige gevallen wordt de wooncomponent als regulier wonen aangemerkt.
- Een **bedrijfswoning** bij bedrijven-voorzieningen-kantoren is mogelijk als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - o Er is sprake van een volwaardig bedrijf
 - o De noodzaak voor een bedrijfswoning wordt aangetoond
 - o Woning is ondergeschikt (max 1/3 BVO) en is voor maximaal 1 huishouden
 - o De woning is onlosmakelijk verbonden met het bedrijf
- **Commerciële voorzieningen** zijn winkels en horeca (incl. nachtverblijf)
- **Detailhandel** is maximaal 2.000 m² BVO per vestiging
- Wijziging van functies (indien planologisch mogelijk) leidt tot een nabetalingsverplichting.
- Alle genoemde bedragen zijn gebaseerd op het **prijspeil 2019**. Jaarlijks vindt aanpassing van de prijzen plaats per 1 januari.

1. Inleiding

Naast de enorme belangstelling voor Oosterwold als woongebied, komen ook steeds meer aanmeldingen van initiatiefnemers, die graag in het gebied een bedrijf willen vestigen. Dan gaat het niet alleen om de z.g. aan huis gebonden beroepen en bedrijven, maar ook om zelfstandige vestigingen, al dan niet in combinatie met een bedrijfswoning.

Datzelfde geldt ook voor belangstelling voor vestiging van voorzieningen en kantoren.

Binnen de ontwikkelregels voor Oosterwold is het mogelijk om bedrijven en voorzieningen te realiseren op de z.g. standaardkavels. In het bestemmingsplan zijn geen locaties voor deze functies opgenomen, maar is aangegeven hoeveel ruimte beschikbaar is (**art 13.10.2**).

Functie	%
Wonen	61%
Bedrijven	29%
Kantoren	4,5%
Voorzieningen	5,5%

Binnen de laatste 3 categorieën zijn op de standaardkavels de volgende functies in Oosterwold toegestaan.

13.1.a	bedrijven tot en met categorie 3.1 uit de ' Staat van Bedrijfsactiviteiten ' die als bijlage 1 is opgenomen bij deze regels met uitzondering van Bevi - inrichtingen , vuurwerkbedrijven en Wgh-inrichting ;
13.1.c	Kantoren
13.1.d	Commerciële voorzieningen
13.1.e	Maatschappelijke Voorzieningen
13.1.f	Verblijfsrecreatie

De functie op de kavel kan van invloed zijn op de kavelprijs, echter niet op de ontwikkelregels.

In het bestemmingsplan zijn tevens een aantal specifieke regels opgenomen voor dingen die niet mogen op de kavels (**art 13.11**)

Specifieke gebruiksregels (art 13.11)

Tot een gebruik, strijdig met de ontwikkelregels, wordt in ieder geval gerekend:

- a. gevoelige functies binnen de reserveringen voor uitbreiding van het wegennet en spoor;
- b. gevoelige functies binnen de vrijwaringszone van hoogspanningsleidingen;
- c. detailhandel met een oppervlakte van meer dan 2.000 m² per kavel;
- d. kassen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² per kavel;
- e. intensieve veehouderij;
- f. pelsdierfokkerij;
- g. het bieden van gokgelegenheden;
- h. seksinrichtingen;
- i. motorclubs;
- j. coffeeshops;
- k. belwinkels.

Uitgangspunt voor de kavels is dat bedrijven en voorzieningen geen hinder opleveren voor de burens. Dat is geregeld door uitsluitend bedrijven toe te staan t/m categorie 3.1 van de activiteitenlijst (13.1a) en door een bepaling dat kavels groot genoeg dienen te zijn dat eventuele hinderzones volledig op de eigen kavel komen te liggen (art 13.15.1 en 13.15.2). In de praktijk wordt dit vertaald naar een kavelgrootte van tenminste 2.000 m² en 250 m² BVO ten behoeve van het bedrijf.

13.15.1 Voldoende afstand

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden en gebruikswijzigingen geldt dat voldoende afstand in acht wordt genomen zodat er geen hinder is op aangrenzende kavels.

Ten behoeve van de beoordeling of voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt de 'beslisboom bedrijven en milieuzonering' doorlopen zoals opgenomen in de [Bijlage Beslisbomen](#).

13.15.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in [13.15.1](#) en functies op kortere afstand van elkaar toestaan, als: hiertoe een gezamenlijk verzoek wordt gedaan door de betrokken eigenaren;

het gezamenlijk verzoek wordt gedaan in de vorm van de aanvraag om één omgevingsvergunning;

is aangetoond dat voldaan wordt aan de regels uit de Wet milieubeheer;

wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in beslisboom '2.3 vrijwillige acceptatie hinder' zoals opgenomen in de [Bijlage Beslisbomen](#).

In deze notitie wordt ingegaan op de regels en voorwaarden die gelden voor de aankoop van een bedrijfs- of voorzieningenkavel.

2. Wanneer Bedrijfs-Voorzieningen-Kantoor-kavel ?

2.1 Hobbymatige activiteiten

Van een bedrijfskavel of voorzieningenkavel is geen sprake als er het gaat om hobbymatige activiteiten of een beroep of bedrijf aan huis.

Hobbymatig (art 1.40)

op recreatieve, niet bedrijfsmatige wijze, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van activiteiten die onder de Wet milieubeheer vallen en er geen activiteiten voor en door derden worden uitgevoerd;

Als hobbymatig worden in ieder de volgende situaties aangemerkt:

- Als er geen inschrijving is in het handelsregister waarbij de voorgenomen activiteit is opgenomen
- Als uit de business-case geen bedrijfsmatig handelen blijkt (resultaat, fiscale aspecten etc.)

Voorbeelden:

- Grote schuur bij de woning om een klassieke auto te restaureren
- Schuur bij een woning voor het maken van houten tafels voor incidentele (niet-bedrijfsmatige) verkoop

2.2 Beroep of bedrijf aan huis

In een aantal situaties is sprake van het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. In de gevallen waar een activiteit hieronder kan vallen, worden geen bedrijfs-voorzieningen-kantoor-kavels uitgegeven.

In het bestemmingsplan zijn hiervoor de volgende definities opgenomen:

Aan huis verbonden bedrijf (art 1.5)

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

aan-huis-verbonden beroep (art 1.6)

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

In de uitwerking in het bestemmingsplan (**art 15.1**) zijn hiervoor de volgende criteria opgenomen:

- Maximaal 50% van het totale vloeroppervlak (hoofdgebouw en bijgebouwen) mag worden benut voor de bedrijfsmatige activiteiten of beroep
- Daarvan mag maximaal 25 m2 worden gebruikt voor detailhandel
- Het gebruik leidt niet tot hinder of afbreuk aan het woonmilieu
- Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale verkeersafhandeling
- Er mag geen horeca worden uitgeoefend met uitzondering van Bed & Breakfast
- Het beroep of de activiteit wordt door de bewoner(s) uitgeoefend. Er is maximaal 1 extra fte in dienstverband toegestaan.
-

Voorbeelden:

- Kapsalon
- Klein architectenbureau
- Bed & Breakfast
- Kleinschalige verkoop tweedehandskleding
- Fietsreparatiebedrijf en verkoop van onderdelen
- Therapeutische praktijk

2.3 Bedrijven

Voor bedrijven kunnen bedrijfskavels worden uitgegeven, waarvoor een specifieke grondprijs wordt gehanteerd.

Bedrijf (art 1.11)

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

De ontwikkelregels voor bedrijfskavels zijn de regels voor standaardkavels.

2.4 Maatschappelijke voorzieningen

Voor maatschappelijke voorzieningen wordt eveneens een aparte grondprijs gehanteerd. Deze categorie is volgens het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd:

maatschappelijke voorzieningen (art 1.50)

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs en daarmee gelijk te stellen sectoren;

Bijzonder aandachtspunt vormt de situatie dat sprake is van de combinatie met een woonfunctie, bijvoorbeeld bij een zorginstelling of begeleid wonen projecten.

Woonzorgvoorziening (art 1.76)

bebouwing bestaande uit zorg gerelateerde woningen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende woonzorgfuncties, in hoofdzaak ten behoeve van de bewoners van de woningen zoals voorzieningen en functies in het kader van de gezondheidszorg, kleinschalige detailhandel, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;

Om te bepalen of er sprake is van een maatschappelijke voorziening of (deels) van een reguliere woonfunctie, wordt gekeken naar de koppeling van wonen en zorg. Alleen als de zorg expliciet is verbonden aan het verblijf in een zorglocatie, worden ook de wooneenheden beschouwd als maatschappelijke voorziening. Daarbij wordt aangesloten bij de werking van de Wet Langdurige Zorg. Voor zover in de indicatiestelling vanuit de WLZ sprake is van een indicatie voor verblijf, valt ook de wooncomponent onder de maatschappelijke voorziening (intramurale zorg).

In alle overige gevallen is sprake van een woonfunctie en wordt een kavelprijs bepaald op basis van een toedeling naar de functies wonen en maatschappelijke voorzieningen.

Voor de component wonen dient daarbij rekening te worden gehouden met de eindgebruikersregeling en de eventuele uitzondering daarop indien sprake is van sociale huur.

Een koppelbeding in een huurovereenkomst om ook een zorgovereenkomst aan te gaan, is niet bepalend voor de vraag of sprake is van een maatschappelijke voorziening.

Voorbeelden:

- Scholen,
- Gezondheidscentrum,
- Zorginstelling
- Kerk
- Dagbesteding voor mensen met een beperking
- Woonzorgvoorziening met een WLZ indicatie

2.5 Commerciële Voorzieningen

Volgens het bestemmingsplan worden onder Commerciële Voorzieningen de volgende functies verstaan:

commerciële voorzieningen (art 1.28)

winkels en horeca;

Horeca (art 1.48)

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

Verblijfsrecreatie (1.68)

recreatief nachtverblijf;

Voorbeelden:

- Detailhandel (max 2.000 m² BVO)
- Hotel
- Camping
- Restaurant of café
- Bungalowpark

2.6 Kantoren

1.43 kantoor

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

1. Bedrijfswoningen

Naast ruimte voor hobbymatige activiteiten of een beroep of bedrijf aan huis, waar sprake is van een reguliere woning, biedt het bestemmingsplan ook ruimte voor het realiseren van bedrijfswoningen op bedrijfskavels onder een aantal voorwaarden die verband houden met de noodzakelijkheid en het feitelijk gebruik.

Bedrijfswoning (art 1.14)

een (gedeelte van een) gebouw, dat kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) één persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein;

Voor het realiseren van een bedrijfswoning draait het daarbij om de noodzakelijkheid uit de definitie. Dit wordt getoetst op de volgende onderdelen:

- Volwaardig bedrijf: Er dient sprake te zijn van structurele bedrijfsactiviteiten gedurende gehele jaar. Er dient aangetoond te worden in de businesscase dat in bedrijfseconomische zin sprake is van een volwaardig bedrijf, dat wil zeggen dat het hoofdkomen van de bewoner van de bedrijfswoning afkomstig is van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.
- Blijvende noodzakelijke relatie tussen bedrijf en bedrijfswoning. Er mag geen sprake zijn van een tijdelijke situatie. Dat speelt tevens bij bedrijfsbeëindiging. De bedrijfswoning heeft dan nog steeds een bedrijfsfunctie en kan dus niet worden verkocht of gebruikt als reguliere woning.

- Woning ondergeschikt. Hoofdfunctie blijft de bedrijfsfunctie. Uitgegaan wordt van een maximum van 1/3 van het totale BVO voor de bedrijfswoning ¹.
- Noodzakelijkheid. De bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn voor het bedrijf of de voorziening. Dat kan verband houden met de volgende aspecten
 - o **Houden van toezicht, binnen en buiten de reguliere openingstijden**. Voorbeelden: ter voorkoming van calamiteiten, bijzondere bedrijfsprocessen, aan- en afvoer
 - o **Doelmatige bedrijfsvoering**
- De woning is onlosmakelijk verbonden met het bedrijf-voorziening-kantoor (ook fysiek).

Een bedrijfswoning is geen geluidgevoelige bestemming voor de eigen bedrijfsactiviteiten en is onder voorwaarden ook mogelijk op plaatsen waar reguliere woningen niet mogelijk zijn (blauw gearceerde gebieden op de initiatieven-kaart).

Let op: een bedrijfswoning kan dus niet worden verkocht of gebruikt als reguliere woning als geen sprake (meer) is van een binding met de bedrijfsactiviteiten. De reden hiervoor is tweërlei.

- De aanwezigheid van een reguliere woning bij bedrijven kan een beperking voor de bedrijfsactiviteiten vormen.
- Gebruik als reguliere woning behoeft de goedkeuring van de gebiedsorganisatie en kan leiden tot nadere (financiële) voorwaarden (onder voorbehoud van de toets of een woning op de betreffende locatie daadwerkelijk is toegestaan op grond van bijvoorbeeld geluid of slagschaduw of bedrijfsactiviteiten). Zie ook onder “omkleuring”.

Financieel:

Voor de berekening van de grondprijzen voor een bedrijfswoning wordt uitgegaan van het BVO van de woning. Op basis van de ontwikkelregels wordt hier een deel van de kavel aan toegerekend ter grootte van 8 x het BVO wonen. Deze m2 worden afgerekend tegen de dan geldende grondprijs voor wonen. Het overige wordt afgerekend tegen de grondprijs die hoort bij de betreffende functie.

Voorbeelden (prijspeil 2019):

- *Bedrijfshal van 500 m2 BVO met op de verdieping een woning van 100 m2 BVO*
- *Bedrijfsruimte van 600 m2 BVO met een via een portaal verbonden woning van 150 m2 BVO*
- *Een bedrijfskavel van 4.000 m2 met een bedrijfswoning van 125 m2 BVO leidt tot een grondprijs van minimaal $8 \cdot 125 \cdot \text{€ } 74,15 + 3.000 \cdot \text{€ } 20,45 = \text{€ } 135.500$ (0% BTW) afhankelijk van kavelvorm en terreininrichting.*

2. Aanvragen kavel bedrijven, kantoren, voorzieningen

De aanvraag voor een bedrijfs-voorzieningen-kantoor kavel dient in het intake-formulier te worden aangegeven met opgaaf van de omvang en de beoogde activiteit. Ook dient te worden aangegeven of sprake is van een combinatie met wonen.

Initiatiefnemers die een intake invullen voor een bedrijfs-voorzieningen-kantoor kavel worden uitgenodigd voor een gesprek met de gebiedsregisseur en de projectmanager initiatieven. In het gesprek worden de voorziene functies en activiteiten besproken en worden aandachtspunten voor de locatie meegegeven.

Bij alle aanvragen voor kavels voor bedrijven, voorzieningen en kantoren dient het bedrijfsmatig karakter en de economische haalbaarheid te worden aangetoond. Daarvoor wordt een business-case

¹ Naar analogie verdeling bedrijf/wonen bij landbouwkavels. Zie bestemmingsplan 13.7.g

gevraagd voorafgaande aan het intekenen van de kavel. In deze business-case dient tenminste de volgende informatie te zijn opgenomen:

- Gegevens initiatiefnemer(s)
- Organigram
- Aard en omvang van de voorgenomen activiteiten
- Omvang van de te realiseren bouwwerken
- Investeringsraming
- Financieringsplan en bewijsstukken
- Planning
- Prognose Winst en Verlies rekening
- Balansprognose
- Cash-flow prognose
- Inschrijving KvK, BTW nummer

3. Omkleuring

Bij de verkoop van een bedrijfs-voorzieningen-kantoor-kavel (al dan niet in combinatie met een bedrijfswoning) wordt in de anterieure overeenkomst en de koopovereenkomst een bepaling opgenomen dat bij het wijzigen van de functie of het verlies van de functie een nabetaling dient plaats te vinden naar de uiteindelijke functie op basis van de op het moment van wijziging geldende grondprijzen. Dit kan echter nimmer leiden tot een terugbetaling.