

# KvK – Checklist Bestemmingsplan voor Ondernemersverenigingen

## Inhoud

- Doel Checklist Bestemmingsplan
- Procedure Bestemmingsplan
- Hoe kunt u snel overzicht krijgen?
- Aandachtspunten voor Ondernemersvereniging:
  - Algemeen: ruimtegebruik / bestemming
  - Specifiek per categorie gebied

## Doel Checklist Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bepaalt wat er in een gemeente met de ruimte mag gebeuren. In een bestemmingsplan staat of en hoe er gebouwd mag worden en waar de percelen voor gebruikt mogen worden. In principe geldt een bestemmingsplan voor een periode van 10 jaar. Een bestemmingsplan bestaat uit 3 delen: de regels, de toelichting en de plankaart.

Er is een vaste procedure voor de totstandkoming van bestemmingsplannen. U kunt daar op verschillende manieren invloed op uitoefenen, als individueel bedrijf, maar ook als ondernemersvereniging of andere belangenorganisatie.

De **checklist** is bedoeld voor belangenorganisaties als tool om (voor)ontwerp bestemmingsplannen te beoordelen. Het is belangrijk om snel essentiële onderdelen uit een bestemmingsplan te toetsen. Eerst wordt ingegaan op de globale procedure, daarna specifieker op verschillende onderwerpen binnen een bestemmingsplan.

## Procedure Bestemmingsplan

Vaak wordt eerst een voorbereidingsbesluit genomen, om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, en een voorontwerp gepubliceerd. Dit voorontwerp wordt dan besproken met verschillende instanties en wordt vrijgegeven voor inspraak. Zijn de ondernemers tijdig in het proces betrokken? In deze voorfase is vaak nog veel te bereiken, er ligt nog minder vast in de planvorming.

De gemeente kondigt het "ter visie leggen" van een (voorontwerp) bestemmingsplan aan. Dat kan in een bewonersbrief, een huis-aan-huisblad, op de website van de gemeente en/of [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Iedereen heeft dan de gelegenheid om hierop te reageren. De binnengekomen reacties worden vanuit de gemeente beantwoord en eventueel verwerkt in het ontwerpplan, in een Nota van inspraak en overleg wordt dit vastgelegd.

## Ontwerp – Zienswijze inbrengen

De gemeente stelt vervolgens een ontwerpbestemmingsplan op. Dit ontwerp moet 6 weken ter visie worden gelegd. Meestal op het gemeentehuis, de gemeentelijke website én via [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl). Bent u het niet eens met het plan dan moet u in deze periode uw 'zienswijze' kenbaar maken aan de gemeenteraad. Doet u dit niet? En wordt het bestemmingsplan vastgesteld? Dan verspeelt u uw rechten en kunt u geen beroep instellen of verzoek doen om voorlopige voorziening.



Vaststelling – Bekendmaking

Na de periode van 6 weken moet de gemeenteraad binnen 12 weken het bestemmingsplan vaststellen. Daarna heeft zij 2 weken de tijd om het besluit bekend te maken. Als provincie of Rijksoverheid een reactieve aanwijzing geeft op onderdelen van een bestemmingsplan, treedt het bestemmingsplan maar deels in werking.

Beroep – Raad van State

Bent u het niet eens met het besluit van de gemeenteraad? Dan kunt u beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente geeft in de bekendmaking van het vaststellingsbesluit aan in welke periode u beroep kunt instellen. De periode bedraagt altijd 6 weken. Daarna treedt het bestemmingsplan in werking. De gemeente kan beginnen met de uitvoering van het plan of onderdelen daarvan.

Om beroep in te stellen moet u uw zienswijze kenbaar hebben gemaakt tijdens de ontwerpfasen van de bestemmingsplanprocedure. Heeft u dat niet gedaan? Dan kunt u alleen beroep aantekenen tegen wijzigingen die de gemeenteraad heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Verzoek om een voorlopige voorziening

Wilt u tegenhouden dat er op basis van een nieuw plan al wordt gebouwd? Dan kunt u, als u beroep heeft ingesteld, ook een 'verzoek om een voorlopige voorziening' indienen. Wordt uw verzoek toegekend? Dan schort dit de inwerkingtreding van het besluit op tot een beslissing is genomen over het beroep.

Als u bij de rechter tegen een besluit in beroep gaat, betaalt u griffiegeld. Dat betaalt u ook als u een verzoek indient voor een voorlopige voorziening. U krijgt het griffiegeld terug als u een zaak wint.

**Hoe kunt u snel overzicht krijgen?**

Gemeenten moeten bij het opstellen van bestemmingsplannen gebruik maken van de wettelijk verplichte RO standaarden. Het is belangrijk om eerst de "aanleiding van het plan" en "visie op het plangebied" te lezen in de toelichting, zo bent u snel op de hoogte van de doelen van het plan. Daarin staat meestal of het een conserverend plan betreft, dat vooral de huidige situatie vastlegt of een toekomstgericht plan met ontwikkelingsprojecten.

Wat verder belangrijk is?

1. Gedurende welke periode ligt het plan ter inzage?
  - Wanneer moet de reactie(voorontwerp) of zienswijze binnen zijn?
  - Is er een informatieavond, wanneer?
2. Wordt u als ondernemersvereniging actief betrokken in de procedure?
3. Heeft er een inventarisatie van bestaande bedrijven plaatsgevonden en is die gecheckt met de zittende ondernemers?

ALGEMEEN: Maak gebruik van [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [Google Streetview](https://www.google.nl/maps/@52.138678,5.081476,15z) om snel een indruk te krijgen van de inhoud van het plan en de ruimtelijke omgeving.

Raad  
van State



## KvK – Checklist Bestemmingsplan voor Ondernemersverenigingen

Globaal worden 5 categorieën onderscheiden om een gebied weer te geven:

- A. **Centrum/winkelgebied**, m.n. detailhandel, ambachten, diensten, horeca
- B. **Bedrijventerrein/kantorenwijk**, m.n. industrie, handel, diensten
- C. **Woongebied**, met ondersteunende voorzieningen en bedrijven aan huis
- D. **Gemengd gebied**, mengvorm van A, B en/of C
- E. **Buitengebied**, agrarisch i.c.m. wonen, recreatie en bedrijfsfuncties



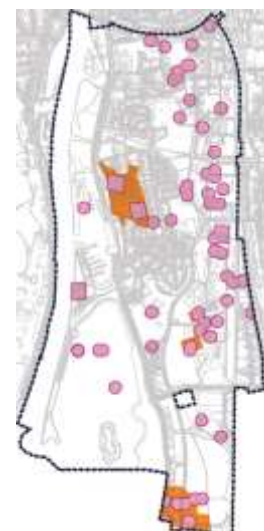
### Aandachtspunten voor Ondernemersvereniging

#### Algemeen: Ruimtegebruik / Bestemming

1. Sluit de ontwikkeling die in het bestemmingsplan wordt vastgelegd aan bij de visie van de ondernemersvereniging en de gevestigde bedrijven?
2. Hoe past de ontwikkeling in het beleid van de provincie of de regio?  
Is bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden met de [Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking](#) ? Zijn hierin argumenten te vinden voor bedrijfsleven?
3. Krijgen de betreffende bedrijven voldoende ruimte? Zijn de wensen van zittende ondernemers geïnventariseerd en in het planproces betrokken?
4. Is herstructurering nu of in de komende jaren nodig voor het gebied? Worden deze kansen voor herstructurering opgepakt of vooruit geschoven? Zijn er zaken in de buitenruimte (zowel publiek als privaat) die u graag anders ziet?
5. Is leegstand één van de aanleidingen voor het plan? Wat wordt er gedaan om bestaande leegstand aan te pakken?
6. Is er voldoende divers aanbod aan kavels en/of bedrijfsruimtes? Zijn de kavels courant? (zo min mogelijk schuine kavels)
7. Is er een thema aan de locatie gehangen? Past dit bij de afzetbaarheid van de panden en terreinen? Is dit thema juridisch handhaafbaar?
8. Wat zijn de gevolgen voor ondernemers op bedrijfslocaties in de omgeving en voor hun mogelijkheden in de toekomst ?
9. Let op wijziging van bedrijfsbestemmingen. Soms kunnen bedrijven "weg bestemd" zijn zonder dat daar in de toelichting over gerept wordt.
10. Wil de gemeente bedrijven uitplaatsen? Check of er genoeg waarborgen voor die bedrijven zijn ingebouwd. De daadwerkelijke bestemmingswijziging mag pas plaatsvinden als het bedrijf definitief vertrokken is. Ook moet het mogelijk zijn om het bedrijf te kunnen verkopen aan een gelijksoortig bedrijf. Daarnaast moet in de toelichting van het plan duidelijk staan wat de gemeente wil op bepaalde locaties en waarom en waar alternatieve locaties beschikbaar zijn.
11. Wat zijn de mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik: gebruik van minimale bouwhoogtes en bebouwingspercentages, bouwen onder de grond, parkeren op dak, bouwen tot aan perceelgrens?



12. Is bij de inrichting van het nieuwe of te her ontwikkelen terrein rekening gehouden met sociale veiligheid en criminaliteitsbeheersing, zie o.a. [Ontwerp Veilige Omgeving](#)
13. Hebben gevestigde bedrijven globaal dezelfde (of meer?) mogelijkheden als in het oude plan?
14. Hoe zijn de bedrijven in het plan bestemd? Hebben zij een specifieke bestemming gekregen (bv. Bt – timmerbedrijf) of zijn zij algemeen bestemd (B2 – bedrijfsdoeleinden categorie 2)? Hier adviseren om in te zetten op een globale bestemming i.v.m. flexibiliteit in toekomstig gebruik en vergroten verkoopbaarheid..
15. Flexibiliteit in een bestemmingsplan biedt als voordeel dat geen tijdrovende, kostbare procedures nodig zijn indien uitbreiding binnen de huidige bestemming niet mogelijk is. Ontheffing/flexibiliteit is mogelijk ten aanzien van bouwen en/of gebruik. Flexibiliteit kan in bestemmingsplan ingebouwd worden door:
- Mogelijkheid tot nadere uitwerking;
  - Wijzigings- en of vrijstellingsbevoegdheid;
  - Voorlopige bestemming.
- N.b. (te) Veel flexibiliteit leidt tegelijkertijd tot verlies van rechtszekerheid, m.n. voor de gebruikers in de omgeving.*
16. Is aan het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan gekoppeld? Zo ja, zijn die eisen realistisch?
17. Zijn begrippen als detailhandel, beroep aan huis, bedrijf aan huis, perifere detailhandel, grootschalige detailhandel, maatbestemming etc. goed in de begrippenlijst opgenomen? Soms zijn begrippen vergeten of te beperkend of bieden juist teveel flexibiliteit.
18. Archeologische waarde: heel vaak is dit een lastige beperking voor de ondernemers. Zij kunnen niet 1-2-3 bouwen, zelfs eenvoudige verbouwingen vergen archeologisch onderzoek dat zij zelf moeten bekostigen. Archeologische waarde kan aanleiding zijn om beperking op te leggen aan de toegestane diepte om grond te bewerken.
19. Is er voldoende aandacht voor ontsluiting? Past het in verkeer en vervoersplan van de gemeente en/of mobiliteitsbeleid van provincie?
- Voor de beoordeling van de benodigde capaciteit van hoofdinfrastructuur kan uitgegaan worden van de verhouding intensiteit/capaciteit (I/C). De I/C verhouding mag in de spits niet boven de 0,8 komen.*



### A. Specifiek voor Centrum/winkelgebied

20. Ligt er een structuurvisie of detailhandelsvisie ten grondslag aan het bestemmingsplan?
21. Substantiële uitbreiding aantal winkelmeters in centrumgebieden kritisch bekijken i.v.m. overbewinkeling, veranderend consumentengedrag, toenemende winkelleegstand etc.
22. Door toenemende leegstand liezen veel gemeenten voor een kleiner kernwinkelgebied. Wat betekent dit voor detailhandel die buiten dit kerngebied “achterblijft”? Worden zij gestimuleerd om te verhuizen? Worden zij specifiek bestemd? Wat zijn gevolgen voor toekomstig gebruik en verkoopbaarheid?
23. Solitaire detailhandelsvestigingen zo mogelijk voorkomen.
24. Alle bestaande detailhandel als dusdanig bestemmen. Branche- of assortimentsbepalingen zijn niet toegestaan, tenzij ze ruimtelijk relevant zijn.
25. Zijn er voldoende horeca-mogelijkheden in centrum-/winkelgebieden?
26. Is er rekening gehouden met laad- en losmogelijkheden en bevoorrading?
27. Let op scheve concurrentieverhoudingen, bv. bij planning mega-store in kleine kern met kleine behoefte uit de markt, dit verdringt bestaande detaillisten in een grotere omgeving.
28. De bepaling van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient vraaggestuurd tot stand te komen. Er zijn in principe geen algemene parkeernormen toe te passen omdat de situatie in iedere kern anders is. Het is afhankelijk van functies in het gebied, parkeervoorzieningen elders, etc. CROW-normen geven indicatie.
29. Indicatief bedraagt de maximale loopafstand naar een winkelvoorziening die een consument wil afleggen ongeveer 150 meter. Bij winkelcentra met een groot aanbod en dat gericht is op funshoppen, accepteert de bezoeker een langere afstand. Bij buurt en dorpscentra is het 50-100 meter. (info: CROW-loopafstanden)
30. Parkeren is een afgeleide functionaliteit: parkeren dient altijd integraal met andere vraagstukken te worden benaderd. Er dient rekening gehouden te worden met de verkeerscirculatie, en de detailhandelsstructuur c.q. publieksfuncties.
31. Betaald parkeren en parkeerverwijssysteem zijn instrumenten om te komen tot een optimale bezettingsgraad van parkeervoorzieningen, gericht op centrumgebieden / funshoppen. Aandacht nodig voor optimale verdeling van lang en kort parkeren, onderscheid maken tussen parkeren bezoekers, bewoners en personeel.

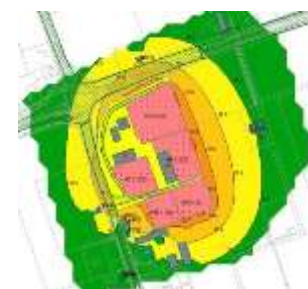


kennisplatform  
**CROW**



## B. Specifiek voor Bedrijventerrein/Kantorenwijk

32. Belangrijke, centrale vraag voor milieuaspecten (geluid, geur, externe veiligheid) is: Gaat beleid van gemeente uit van “maximale mogelijkheden voor bedrijven”, of “het veroorzaken van zo min mogelijk overlast?”
33. Zijn er geluidszones op het terrein voor geluid producerende bedrijven? Was dit in het oude plan ook al zo? Zit er een actueel geluidsruimte-onderzoek bij het bestemmingsplan? Milieugevoelige bestemmingen zover mogelijk van de gevoelige functies. De bedrijven in de lagere milieucategorie bij voorkeur aan de randen van het terrein.
34. Is er een bedrijfsinventarisatielijst opgenomen in de toelichting? Is die gecheckt met de zittende ondernemers?
35. Zijn er braakliggende kavels op het terrein? Wat zijn de mogelijkheden op deze kavels?
36. Kunnen er individuele winkels of kantoren op het bedrijventerrein gevestigd worden? Worden de mogelijkheden van andere bedrijven hierdoor beperkt (milieuhinder)?
37. Zijn er (nieuwe) maatschappelijke voorzieningen op het terrein mogelijk? En belemmeren deze de bedrijfsvoering?
38. Is de afstand van het bouwvlak tot de perceelgrenzen acceptabel? Mag de buitenruimte gebruikt worden voor bedrijfsmatige activiteiten, of moet alles groen en/of parkeren worden?
39. Is er een dubbele ontsluiting? Is er nagedacht over een keermogelijkheid/ draaicirkel voor vrachtwagens?
40. Is de waterberging op bedrijventerreinen voldoende geregeld? Met name in laaggelegen gebieden kan dit een item zijn.
41. Bedrijfswoningen en woonboten kunnen zeer beperkend zijn voor een bedrijventerrein. Geadviseerd wordt geen nieuwe bedrijfswoningen op bedrijfsterreinen toe te laten. Eventueel alleen toestaan op categorie 1 en 2 bedrijventerreinen (woon-werklocaties).
42. In bijna elk plan met bedrijvigheid wordt gewerkt met een Staat van Bedrijfsinrichtingen. In de toelichting moet de noodzaak van het in acht nemen van een bepaalde afstand tot gevoelige bestemmingen in de omgeving goed onderbouwd worden.
- N.b. In veel gevallen gebruiken gemeenten de VNG-uitgave "bedrijven-en-milieuzonering" met de daarin opgenomen categoriale bedrijvenindeling. Deze indeling is gebaseerd op een gemiddelde milieubelasting van een bedrijf en niet gerelateerd aan een bepaalde lokale of regionale situatie. Deze situatie moet de gemeente onderzoeken evenals de toe te laten categorieën bedrijven en vervolgens met elkaar in relatie brengen. De gemeente mag dus niet klakkeloos zonder eigen onderzoek de VNG uitgave overnemen in het bestemmingsplan.*



**(vervolg voor Bedrijventerrein/Kantorenwijk:)**

43. Check of bedrijven niet via de bedrijvenlijst worden “weg bestemd”.
44. Ligt een (nieuwe) woonwijk vlakbij een bedrijventerrein? Zorgt dit voor belemmeringen voor de bestaande bedrijven (geluid, milieunormen, zonering). Worden alternatieven geboden (bv. uitplaatsing, nieuw terrein)?
45. Houd ook de tracés van pijpleidingen en hoogspanningsmasten in de gaten. Zij kunnen invloed hebben op het functioneren van bedrijven.
46. Is gekozen voor een uniforme bouwhoogte voor het hele terrein, zodat alle bedrijven dezelfde rechten hebben? Of zijn er redenen (landschappelijk, gebruiksfunctie) om te differentiëren?
47. Kloppen de gekozen bouwhoogte en bebouwingspercentage met de huidige situatie? Past dit bij de parkeermogelijkheden op het terrein?
48. Verkeer: worden er drempels, plateaus of rotondes aangelegd? Op bedrijventerreinen zijn drempels en plateaus niet wenselijk. Rotondes kunnen wel, mits deze een voldoende doorsnede hebben voor vrachtwagens met opleggers.
49. Is gecombineerd parkeren mogelijk of ieder bedrijf individueel?
50. Zijn er vrachtwagenparkeerplaatsen aanwezig, zijn (betaalde) voorzieningen nodig voor overnachting?
51. Wordt er Perifere (PDV), Grootchalige (GDV) en/of reguliere detailhandel op bedrijfsterrainen toegestaan? Ligt hier een structuurvisie of detailhandelsvisie aan ten grondslag? Bij PDV op bedrijventerreinen is clustering de beste optie.
52. Zijn PDV en GDV als definities opgenomen in begrippenlijst? PDV: volumieuze en gevaarlijke goederen, GDV: grootchalige ‘gewone’ detailhandel.
53. Is er in het plan wat geregeld voor het al dan niet toestaan van internetwinkels / afhaalpunten? [KvK brochure Internethandel en RO](#) te gebruiken bij bepalen standpunt.

**D. Specifiek voor Woongebied**

54. Streven naar niet alleen ruimte voor beroeps gebonden activiteiten (vrije beroepen, administratieve activiteiten), maar ook naar mogelijkheden voor overige bedrijvigheid aan huis (persoonlijke dienstverlening, ambachten e.d.). Dit vergroot n.l. de leefbaarheid en functiemenging in een woonwijk.
55. Gebruikte criteria bij het toestaan van beroep of bedrijf aan huis kunnen zijn:
  - a. maximaal gebruik van 30-50% van de woning met een maximum van meestal tussen de 35 en 75 m<sup>2</sup>,
  - b. handhaven woonkarakter woning, geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat,
  - c. geen bedrijfsmatige opslag in de open lucht,
  - d. geen reclame-uitingen,
  - e. geen sprake van onevenredige verkeers- en parkeeroverlast,
  - f. de activiteit mag niet vallen onder de Wet Milieubeheer, de bedrijfsoefening is alleen toegestaan door de bewoner van de woning,
  - g. detailhandel is uitgesloten of alleen als nevenfunctie toegestaan (bv. een schoonheidsspecialiste die haar verzorgingsproducten ook verkoopt).



**(vervolg voor Woongebied)**

- 56. Let op dat bedrijvigheid aan huis ook in de bijgebouwen is toegestaan.
- 57. Kijk als (georganiseerd) bedrijfsleven naar de mogelijkheden van bedrijven in woongebieden, maar hou ook woonontwikkelingen in de gaten in relatie tot werkgebieden. Een nabijgelegen woongebied kan beperkingen opleveren in de toekomst

**E. Specifiek voor Buitengebied / Recreatie, Toerisme**

- 58. Bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied wordt vaak specifiek bestemd. Dan is het belangrijk dat een overzicht van in het buitengebied gevestigde bedrijven en een regeling voor maximale bouwmogelijkheid van bedrijfsbebouwing in het bestemmingsplan opgenomen is. Check of de specifieke bestemming niet teveel beperkingen oplegt voor de toekomst.
- 59. Check of bedrijven voldoende uitbreidingsruimte krijgen, m.n. in het buitengebied. Gemeenten zijn geneigd uitbreiding niet toe te staan en te verwijzen naar een bedrijventerrein. Indien er geen ruimte is op een naburig bedrijventerrein, moet op grond van jurisprudentie een uitbreiding van tenminste 10-20% worden toegestaan. Ook voor agrarische bedrijven geldt behoefte/noodzaak tot schaalvergroting kavels.
- 60. Zijn er ruimtelijke mogelijkheden voor toerisme en recreatie in het buitengebied, m.n. in gebieden met natuur- en landschapswaarden?  
*Let wel op gelijke voorwaarden en regels zodat geen oneerlijke concurrentie optreedt met bestaande horeca en recreatiebedrijven.*
- 61. Is er bij vrijkomende agrarische bebouwing ook hergebruik voor niet-agrarische bedrijven mogelijk? En welke soort bedrijven is toegestaan? Onder welke voorwaarden? Soms dient bebouwing te voldoen aan landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen, soms is er een sloopregeling als gebouwen niet voor ander doeleinden geschikt zijn.
- 62. Verandering van agrarische/bedrijfswoningen in plattelandswoningen kan mogelijk milieuruimte voor bedrijven in omgeving beperken.
- 63. Zijn ook niet-agrarische functies als nevenactiviteit bij agrariërs toegestaan? En welke soort bedrijvigheid is toegestaan (“meer dan caravanstalling”)?

**Colofon**

Projectteam Ruimtelijke Ordening, Kamer van Koophandel  
 Tel.: (088) 585 1 585, email: [groei@kvk.nl](mailto:groei@kvk.nl)  
 December 2015

