

Beleid regulering kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/ garageboxen

Aanleiding en achtergrond

De gemeente Dongen krijgt, net als veel andere gemeenten, steeds vaker de aanvraag voor de bouw van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/ garageboxen. Het gaat om kleine bedrijfsunits van 18m² tot circa 150m² per eenheid die particuliere ontwikkelaars op beschikbare bedrijfskavels willen bouwen. Dit is een groeiend vastgoedsegment, want het is gezien de geringe omvang ook aantrekkelijk voor kleine particuliere beleggers op zoek naar rendement op hun spaargeld.

De bouw van dit vastgoedsegment op bedrijventerreinen vormt een groot risico op overaanbod en op ongewenste effecten voor de kwaliteit van onze bedrijventerreinen en economische doelstellingen. Vaak leveren zij minder werkgelegenheid op dan grote bedrijven en dragen zij niet bij aan een sterke economische profilering. Veel activiteiten die plaatsvinden in bedrijfsverzamelgebouwen hoeven niet op een bedrijventerrein plaats te vinden. Voor het efficiënt gebruik van de ruimte en het tegengaan van oneigenlijk gebruik van schaarse bedrijventerreinkavels is regulering dan ook noodzakelijk. Zo kan bevorderd worden dat de specifieke kavels op bedrijventerreinen met voldoende milieuruimte behouden blijven voor de bedrijven waarvoor zij bedoeld zijn.

Tot slot is algemeen bekend dat er relatief veel ondermijnende activiteiten plaatsvinden in deze vastgoedcategorie door een gebrek aan toezicht en controle.

Met het huidige omgevingsplan is het vaak niet mogelijk een vergunning voor de bouw van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/ garageboxen te weigeren. Daarom wordt een voorstel gedaan om op korte termijn via twee sporen de vestiging van dit vastgoedsegment te reguleren:

- Een wijziging van het omgevingsplan door de vestiging van categorie 1 bedrijven (Staat van bedrijfsactiviteiten, VNG, 2009) onmogelijk te maken op grote delen van Tichelrijt en de Wildert;
- Het vaststellen van beleid ten aanzien van de uitgifte van bedrijfskavels en de vestiging van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/ garageboxen.

Op de lange termijn moet in het definitief omgevingsplan de bedrijfszonering nieuwe stijl worden toegepast, die momenteel door de VNG ontwikkeld wordt.

Relevant beleid

Het voorstel om de vestiging van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/ garageboxen te reguleren op bedrijventerreinen sluit aan op het beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente. Hieronder volgt een korte beleidsonderbouwing vanuit de belangrijkste beleidsdocumenten.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is de opvolger van de NOVI – de omgevingsvisie van het Rijk. In de contourennotitie van de Nota Ruimte (2023) wordt de zorg uitgesproken dat de economische groei zoals we die de laatste decennia gekend hebben, geen gegeven is. De verwachting is

dat er meer ruimte nodig is voor bedrijvigheid om het verdienvermogen in stand te houden. Dit komt mede door de transitie richting een circulaire economie en een hernieuwbare energievoorziening. Het Planbureau voor de Leefomgeving benadrukt in de studie Ruimte voor een circulaire economie (2023) eveneens dat gemeenten zuinig moeten zijn op bedrijventerreinen met milieuruimte

Omgevingsverordening provincie Noord Brabant

In de omgevingsverordening, Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling, stelt de provincie Noord Brabant dat het omgevingsplan ervoor moet zorgen dat het bedrijventerrein de functie kan blijven vervullen om bedrijven een plek te geven die vanwege hun bedrijfsvoering een effect hebben op hun omgeving en daardoor overlast kunnen geven voor hindergevoelige functies. Ook stelt de omgevingsverordening dat een oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen door functies als wonen of detailhandel moet worden beperkt.

Dit sluit aan bij de doelstellingen van het beleid zoals voorgesteld.

Regionaal afsprakenkader bedrijventerreinen

Op regionaal niveau wordt binnen Hart van Brabant gevreesd voor een tekort aan hard planaanbod voor bedrijvigheid. De uitbreiding van Tichelrijt is regionaal een belangrijke voorziening voor de vraag vanuit kleinere en middelgrote bedrijven. Een eventuele uitbreiding van de Wildert is belangrijk voor een meer thematische uitbreiding met een grotere milieuruimte. Geconcludeerd kan worden dat het belangrijk is om het planaanbod voor bedrijfsactiviteiten in de enge zin te behouden, ook met het oog op de regionale economische structuur.

Economische visie Dongen

Op 23 april 2024 heeft de gemeenteraad de economische visie vastgesteld. Deze visie toont aan dat Dongen relatief veel industrie heeft als bron van werkgelegenheid en dat de 'maakindustrie' iets typerends is voor Dongen. Voor de toekomst is een sterkere profilering van belang, ook met specifieke bedrijvigheid, waarin Dongen wil excelleren. Innovatieve bedrijven in de maakindustrie dienen de focus te hebben bij het aantrekken van bedrijven.

De vestiging van kleinschalige bedrijfsunits tot 150m² past niet in dit beeld.

Bovendien is er zorg dat de uitbreidingsruimte beperkt is. Daarnaast zijn er uitdagingen, maar ook kansen om efficiënt om te gaan met de beschikbare ruimte op de bedrijventerreinen. De gemeente Dongen heeft namelijk geen grote voorraden meer, waardoor 'groei' in aantal meters moeilijk wordt. Kijken naar herstructurering van bestaande terreinen is noodzakelijk. Maar ook uitbreidingsmogelijkheden moeten onderzocht worden. Het is een opgave om voldoende (fysieke) ruimte te bieden om te ondernemen.

Mogelijke oplossingen

Voor het reguleren van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/garageboxen zien wij drie mogelijke oplossingen die elk hun voor – en nadelen kennen.

Hieronder volgt een korte beschrijving van de mogelijke maatregelen met de voors en tegens.

1 *Het schrappen van categorie 1 uit de bestemming bedrijf*

Momenteel is de bestemming “Bedrijf” in het tijdelijk omgevingsplan gebonden aan een maximale categorie van bedrijvigheid zoals benoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG uit 2009. Er is geen minimale categorie. Hierdoor kan de indruk gewekt worden dat bedrijventerreinen bestemd zijn voor alle bedrijfjes, ook voor wat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG, 2009) onder categorie 1 valt, zoals het onderhoud van computers en fietsen en dergelijke. De grens tussen deze dienstverlening en wat verstaan wordt onder “oneigenlijk gebruik” (horeca, leisure) is erg klein, waardoor het niet vreemd is dat sommige bedrijven onbewust zich vestigen op een plek waar zij niet horen.

De meest eenvoudige oplossing is om wel een minimale categorie aan de bestemming “Bedrijf” te verbinden. Zo kan op alle kavels met een milieuruimte groot genoeg voor bedrijven van categorie 3 of hoger, de mogelijkheid voor de vestiging van categorie 1 verwijderd worden. Dit kan door met een voorrangsbepaling de bestemming “bedrijf” te wijzigen.

Een artikel:

Ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijventerrein - tot en met categorie 3.1': bedrijven uit categorie 1 tot en met categorie 3.1 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) 'bedrijventerrein'.

Wordt:

Ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijventerrein –categorie 2 tot en met categorie 3.1': bedrijven uit categorie 2 tot en met categorie 3.1 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) 'bedrijventerrein'.

De bestemming “bedrijf” bestaat in het definitieve omgevingsplan echter niet meer. De Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden kent een totaal nieuwe systematiek van ruimtelijke ordening, die gericht is op het reguleren van activiteiten. Daarom is het noodzakelijk om gebruik te maken van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel voor omgevingsplannen – de TAM-IMRO waarmee men, tot 2025, nog wel gebruik kan maken van het begrip bestemming “Bedrijf”. Op de langere termijn zal deze set aan omgevingsplanregels dus nog wel vervangen moeten worden.

V Het is een relatief eenvoudige maatregel die alle kavels bestrijkt.

T De categorieën zijn gebaseerd op de hoeveelheid geluid, geur en verkeer die in het algemeen veroorzaakt wordt door een bepaald type bedrijf. Er wordt hierbij veelal uitgegaan van gemiddelden. Hierdoor is deze werkwijze minder zuiver en ook niet waterdicht. Er blijft een kleine kans bestaan dat het alsnog niet mogelijk blijkt kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/ garageboxen te weren in gevallen dat die ongewenst zijn.

T Om voorgenoemde reden van ambiguïteit heeft de VNG zelf afscheid genomen van deze wijze van milieuzonering. De bekende indeling van bedrijven in categorieën uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten is daarom sinds 2009 niet meer geactualiseerd. Deze maatregel is dus verouderd en nog maar tijdelijk effectief.

2 *Beleidsregel regulering (naar het voorbeeld van Enschede)*

De gemeente Enschede heeft sinds 2019 beleid om de vestiging van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag / garageboxen te reguleren. In 2020 is na een evaluatie het beleid verder aangescherpt. Het beleid bevat de volgende twee regels:

- De gemeente Enschede verkoopt geen eigen bedrijfskavels meer voor kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/ garageboxen kleiner dan 150m² per unit. Deze maatregel werkt dus alleen als de gemeente zelf grond uitgeeft en niet als er sprake is van verkoop door derden;
- De gemeente Enschede verleent geen medewerking om voor reeds uitgegeven bedrijfskavels kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/ garageboxen kleiner dan 150m² per unit te realiseren, indien daarvoor een besluit van het college nodig is.

De gemeente stelt zich tot doel om het kavelaanbod te optimaliseren. Het uitgiftebeleid is de basis voor het al dan niet aangaan van een transactie met een geïnteresseerde partij. Voorgestelde beperking houdt in dat de gemeente niet meer meewerkt aan de ontwikkeling van kleine bedrijfsunits tot 150m² op bedrijventerreinen die bedoeld zijn voor bedrijven van categorie 2 of meer volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG, 2009).

V Het beleid is specifiek gericht op de vastgoedcategorie die men wil reguleren.

T Niet alle bedrijfskavels zijn in het bezit van de gemeente en lang niet voor alle vergunningen voor de bouw op een bedrijfskavel in particulier bezit is een collegebesluit nodig, zodat alsnog veel bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd kunnen worden.

T Ook deze maatregel is gebaseerd op de verouderde Staat van bedrijfsactiviteiten.

3 *Bedrijfszoning nieuwe stijl*

Met de invoering van de Omgevingswet worden ruimtelijke regels en milieuregels geïntegreerd in het omgevingsplan. De VNG was al op zoek naar een betere methode van milieuzoning, omdat de indeling in bedrijfscategorieën in veel gevallen zorgde voor problemen. De categorieën zijn gedefinieerd aan de hand van algemene of gemiddelde kenmerken van bedrijven in een bepaalde branche maar zeggen niets over de impact van een specifiek bedrijf in een bestaande situatie.

Uitgangspunt van de Bedrijfszoning Nieuwe Stijl is dat een bedrijventerrein primair bedoeld is voor de activiteit (functie) 'bedrijf' in enge zin: "een activiteit gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, evenals verhuur, opslag en distributie van goederen en eventueel ondergeschikte detailhandel" Dus niet voor bedrijven zoals detailhandel, horeca, zelfstandige kantoren, leisure, etc. Andere activiteiten (functies) dienen in specifieke deelgebieden of op maat op specifieke locaties ondergebracht te worden.

In de Bedrijfszoning Nieuwe Stijl krijgt elk bedrijf een bepaalde gebruikruimte voor geluid en geur. Deze wordt bepaald door de locatie van het bedrijf – dat wil zeggen door de afstand van de grens van het eigen terrein tot gemengde woonbuurten en extra beschermde rustige woonwijken. In sommige gevallen kan sprake zijn van een verruimde zone met extra geluidruimte. De wijze waarop deze bedrijfszoning in het omgevingsplan kan worden vastgesteld wordt uitgelegd in het nog te verschijnen handboek (verwachting augustus 2024).

V Dit beleid is gericht op bedrijventerreinen en niet op bedrijfscategorieën. Het is mogelijk om hiermee de vestiging van bedrijven te sturen zodat elk bedrijf op de juist plek komt.

T Het beleid is nieuw en de handleiding nog niet beschikbaar. Het zal nog even duren voor er tijd is om het beleid goed uit te werken en het tijdelijk omgevingsplan voor Tichelrijt en de Wildert om te zetten naar het definitieve omgevingsplan. Dit staat voor 2025/ 2026/ 2027 op de planning. Tot die tijd zal een tijdelijke maatregel noodzakelijk zijn.

Voorstel

Het voorstel is om alle bovengenoemde maatregelen met elkaar te combineren om te komen tot het beste van alle werelden.

Een combinatie van maatregel 1 en 2 kan op de korte termijn voor een oplossing zorgen. Maatregel 3 kan pas op de langere termijn worden toegepast – vanaf eind 2025.

Concreet betekent dit het volgende advies/ besluit:

- 1 Geen eigen bedrijfskavels meer uit te geven voor kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/ garageboxen kleiner dan 150m² per unit op bedrijventerreinen Tichelrijt en De Wildert;
- 2 Geen medewerking te verlenen om voor reeds uitgegeven bedrijfskavels kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/ garageboxen kleiner dan 150m² per unit te realiseren, indien daarvoor een besluit van het college nodig is.
- 3 Een raadsbesluit voor te bereiden om met een voorrangsbepaling de vestiging van categorie-1 bedrijven te verbieden op bedrijventerreinen Tichelrijt en De Wildert in het tijdelijk omgevingsplan.
- 4 Met een voorbereidingsbesluit de vestiging van categorie 1 – bedrijven te verbieden op bedrijventerreinen Tichelrijt en de Wildert gedurende de omgevingsplanprocedure.
- 5 Een hardheidsclausule van toepassing te verklaren op besluit 1 t/m 4.

De bedrijventerreinen Tichelrijt en De Wildert omvatten alle percelen die vallen onder de volgende onderdelen van het tijdelijk omgevingsplan:

- Beheersverordening Tichelrijt (NL.IMRO.0766.BV2016000001-VG01)
- Beheersverordening De Wildert (NL.IMRO.0766.BV2020000070-VG01)
- Bestemmingsplan De Wildert – locatie CCEP (NL.IMRO.0766.BP2022000065-VG01)
- Bestemmingsplan Daniëlsweg (NL.IMRO.0766.BP2012000072-VG01)
- Bestemmingsplan Tichelrijt Zuid (NL.IMRO.0766.BP2023000090-VG01)