

TOELICHTING

BESLUIT:

Voorbeschermingsbesluit grootschalige logistieke bedrijven Tichelrijt en De Wildert

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dongen hebben op grond van artikel 4.14 van de omgevingswet en het raadsbesluit d.d. 29 september 2022 (delegatiebesluit Omgevingswet) op 2 december 2025 besloten:

1. Geen bedrijfskavels meer uit te geven voor grootschalige logistiek en distributie activiteiten op bedrijventerreinen Tichelrijt en De Wildert;
2. Een raadsvoorstel voor te bereiden om met een voorrangsbepaling de vestiging van grootschalige logistiek en distributie activiteiten te verbieden op bedrijventerreinen Tichelrijt en De Wildert in het tijdelijk omgevingsplan.
3. Met een voorbereidingsbesluit de vestiging van grootschalige logistiek en distributie activiteiten te verbieden op bedrijventerreinen Tichelrijt en De Wildert gedurende de omgevingsplanprocedure.
4. Grootschalige logistiek en distributie activiteiten te definiëren als: logistieke en distributie-bedrijfsactiviteiten op bedrijfslocaties van één of meerdere aaneengesloten percelen, in eigendom van dezelfde eigenaar en/of in gebruik bij dezelfde gebruiker, die groter zijn dan drie hectare.
5. Een hardheidsclausule van toepassing te verklaren op besluit 1 t/m 3.

INLEIDING:

De gemeente Dongen krijgt, vanwege het gebrek aan ruimte in de regio Hart van Brabant, steeds vaker de vraag naar kavels voor logistieke en distributie- activiteiten. Dit is een groeiend vastgoedsegment, want het is gezien de geringe omvang van de investering aantrekkelijk voor ontwikkelaars en beleggers op zoek naar rendement.

In Dongen zijn deze activiteiten echter om verschillende redenen niet gewenst.

- Het gaat ten koste van de leefbaarheid en bereikbaarheid
- Schaarse bedrijfspercelen met milieugebruiksruimte zijn bestemd voor de maakindustrie
- Het verzwakt de economische structuur

In de regio Hart van Brabant hebben gemeenten onderling afspraken gemaakt over de vestiging van grootschalige logistiek in Waalwijk en Tilburg, omdat deze gemeenten daarvoor de meest geschikte locaties hebben. De provincie Noord-Brabant heeft grootschalige logistiek in andere gemeenten, waaronder Dongen, in de omgevingsverordening verboden.

Het is raadzaam om ook in het omgevingsplan van Dongen regels op te nemen die de vestiging van grootschalige logistiek tegen gaan. Om de periode tot de vaststelling van het omgevingsplan te overbruggen is het noodzakelijk een voorbeschermingsbesluit te nemen.

REIKWIJDTE

Het verbod op grootschalige logistiek geldt voor de bedrijventerreinen Tichelrijt en de Wildert. Het gaat daarbij om 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)
Bestemmingsplan Zandeweg (NL.IMRO.0766.2019000063-VG01)

Onder grootschalige logistiek en distributie activiteiten wordt verstaan: logistieke en distributie-bedrijfsactiviteiten op bedrijfslocaties van één of meerdere aaneengesloten percelen, in eigendom van dezelfde eigenaar en/of in gebruik bij dezelfde gebruiker, die groter zijn dan drie hectare.

ONDERBOUWING

Zoals boven kort aangestipt zijn er inhoudelijke argumenten om een verbod op grootschalige logistieke bedrijven op te nemen in het omgevingsplan.

Behoud van de leefbaarheid en de bereikbaarheid

Logistiek en distributie-activiteiten op bedrijfslocaties groter dan 3 hectare veroorzaken een toename in verkeersbewegingen. Dit zorgt voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. De gemeente Dongen heeft onlangs het Schone Lucht Akkoord getekend en zich zodoende gecommitteerd aan het verbeteren van de luchtkwaliteit. Het toestaan van logistieke bedrijven zou de luchtkwaliteit juist verslechteren.

Bovendien is er in de gemeente Dongen reeds sprake van een minder goede bereikbaarheid – vooral op bedrijventerrein Tichelrijt. In de economische visie wordt dit als zorgpunt genoemd. Momenteel wordt gewerkt aan een verbetering, maar deze is vooral bedoeld als versterking van de gekozen economische structuur.

Schaarse bedrijfskavels met milieugebruiksruimte worden behouden

Veel bedrijven veroorzaken geluid-, geur- en trillingenhinder en hebben milieuruimte nodig: een bepaalde gegarandeerde afstand tot gevoelige functies. Bedrijfskavels voor dit soort bedrijven zijn schaars in de gemeente Dongen. Dit terwijl er regionaal en lokaal wel vraag naar is en er regionaal ook afspraken over gemaakt zijn. Om deze reden wordt veel moeite gedaan om nieuwe delen bij Tichelrijt (Tichelrijt III en Zuid) tot ontwikkeling te brengen. Het is belangrijk om deze schaarse bedrijfskavels te behouden voor productie en maakbedrijven die de milieuruimte nodig hebben. Logistiek en distributie-activiteiten op bedrijfslocaties groter dan 3 hectare bieden door hun omvang in het algemeen ruimte aan activiteiten die de milieuruimte niet nodig hebben.

Het bevorderen van een gezonde toekomstige economische structuur

Dongen heeft relatief veel werkgelegenheid in de industrie en met name de "maakindustrie". De economische visie stelt dat voor de toekomst een sterkere profilering van belang is, ook met specifieke bedrijvigheid, waarin Dongen wil excelleren. Innovatieve bedrijven in de maakindustrie dienen de focus te hebben bij het aantrekken van bedrijven. Logistiek en distributie-activiteiten op bedrijfslocaties groter dan 3 hectare zijn te groot en niet passend in de toekomstige economische structuur van Dongen.

BELEIDSTOETS

Novi, Novex en Nota Ruimte

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) en het bijbehorende uitvoeringsprogramma (NOVEX) staan een clustering van grootschalige logistiek bij (internationale) knooppunten voor. Deze visie op grootschalige logistiek dient door de provincies, regio's en gemeenten nader ingevuld te worden. Ook de Nota Ruimte, die nu ter inzage ligt, benadrukt dat nieuwvestiging binnen deze clusters dient plaats te vinden en bevestigt bestaand provinciaal beleid en regionale afspraken.

Omgevingsverordening Provincie Noord Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft in de omgevingsverordening een besluit opgenomen om grootschalige logistiek te verbieden in daartoe aangewezen gebieden. De gemeente Dongen valt met haar gehele grondgebied in het werkingsgebied van dit verbod. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de gemeente met dit besluit aansluit op de omgevingsverordening van de provincie.

Afsprakenkader bedrijventerreinen Regio Hart van Brabant 2025 – 2030

In de regio Hart van Brabant zijn bedrijventerreinen in Tilburg en Waalwijk aangewezen als locaties waar grootschalige logistieke bedrijven zich kunnen vestigen. Het voorliggend besluit sluit dan ook aan op de regionale afspraken

Beleid gemeente Dongen

In de omgevingsvisie van de gemeente Dongen staat dat de bedrijventerreinen bestemd zijn voor kleinschalige bedrijvigheid. De economische visie benadrukt het belang van de maakindustrie voor de economie van Dongen.

In het omgevingsplan staat de voorrangsbepaling van de provincie opgenomen dat in de gemeente Dongen een beperking geldt op grootschalige logistiek. Het beleid van de gemeente Dongen sluit kortom aan op het door het college genomen voorbereidingsbesluit.