



Voorbeschermingsbesluit categorie 1 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) 6 augustus 2024 besloten:

- 1 Met het oog op de voorbereiding van een omgevingsplanwijziging, de vestiging van categorie 1 – bedrijven (zoals benoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, VNG, 2009) te verbieden op de gronden die zijn aangegeven in gml-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0766.VB2024000001-VG01;
- 2 Een hardheidsclausule van toepassing te verklaren op bovenstaand besluit;
- 3 Dit besluit in werking te laten treden op de dag na de dag waarop het bekendgemaakt is.

ADVIES AAN HET COLLEGE VAN B&W

Datum	: 11 juli 2024
Naam Adviseur	: Barbara van Schijndel
Team	: Gemeente Dongen
Zaaknummer	: 2024-152984
Onderwerp	: Beleid regulering kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/ garageboxen
Portefeuillehouder	: C.A.M. de Jong
Vertrouwelijkheid	: Openbaar

ADVIES / VOORGESTELD 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 op bedrijfskavels in particulier eigendom kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/ garageboxen kleiner dan 150m² per unit te realiseren, indien daarvoor een besluit van het college nodig is op bedrijventerreinen Tichelrijt en De Wildert.
- 3 Een raadsvoorstel 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.

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 op bedrijfskavels in particulier eigendom kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/ garageboxen kleiner dan 150m² per unit te realiseren, indien daarvoor een besluit van het college nodig is op bedrijventerreinen Tichelrijt en De Wildert.
- 3 Een raadsvoorstel 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.

INLEIDING:

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.

Om verschillende redenen is de bouw van dit vastgoedsegment op bedrijventerreinen vaak ongewenst, maar met het huidige omgevingsplan is het niet altijd mogelijk een vergunning te weigeren. Om dit wel mogelijk te maken is het nodig om verschillende maatregelen te combineren. Bijlage 1 geeft een uitgebreide beschrijving van de drie mogelijke maatregelen en de voor- en nadelen. Geen van de maatregelen blijkt afzonderlijk sterk genoeg om het doel te bereiken. Het voorstel is dan ook om op korte termijn via twee sporen de vestiging van dit vastgoedsegment te reguleren. Het gaat om het nemen van collegebesluiten ten aanzien van de verkoop van uitgeefbare grond en vergunningverlening. Daarnaast gaat het om een wijziging van het omgevingsplan waarmee categorie 1 bedrijven (zoals computeronderhoud e.d.) geweerd worden van Tichelrijt en De Wildert en het nemen van een voorbereidingsbesluit om gedurende de omgevingsplanprocedure die bedrijven te weren.

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)

Op de langere termijn, vanaf eind 2025 moet de milieuzonering nieuwe stijl van de VNG worden toegepast.

ARGUMENTEN:

De volgende argumenten zijn van toepassing op besluit 1 t/m 4:

1 Behoud van schaarse bedrijfskavels met milieuruimte

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 (zie bijlage 3). 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 bedrijven die de milieuruimte nodig hebben. Kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen bieden door hun omvang in het algemeen ruimte aan activiteiten die de milieuruimte niet nodig hebben.

2 Bevordering van een gezonde toekomstige economische structuur

Dongen heeft relatief veel werkgelegenheid in de industrie en met name de "maakindustrie". De economische visie (bijlage 2) 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. Kleinschalige bedrijfsunits tot 150m² zijn in het algemeen te klein voor dit soort bedrijven.

3 Tegengaan oneigenlijk gebruik en ondermijnende activiteiten

Kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/ garageboxen worden vaak gebruikt voor activiteiten die niet onder de functie "bedrijf" in enge zin vallen, zoals wonen, leisure, kleine zelfstandige kantoren, detailhandel, etc. Als er sprake is van gebrekkig toezicht kan dit ook leiden tot ondermijnende activiteiten. Het is dan ook raadzaam om als er een ruimtelijke en/of economische noodzaak is om de bouw van dit vastgoedsegment te vergunnen, bij voorkeur te kiezen voor een professioneel en gecontroleerd

afsluitbaar concept of op zijn minst de vestiging van een VVE op het perceel en bijbehorende opstallen te eisen.

4 Voorkomen van een overaanbod

Binnen de gemeente Dongen zijn er momenteel al behoorlijk wat kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en liggen er ettelijke vergunningen voor de bouw van dit type vastgoed. Hierdoor dreigt een overaanbod.

De volgende argumenten zijn van toepassing op specifieke besluiten:

1.1 Het uitgiftemoment geeft ons een kans op invloed

Met name op de uitbreidingen van Tichelrijt zal de gemeente eigen kavels uit gaan geven aan bedrijven. Op deze momenten is de invloed die de gemeente uit kan oefenen op de economische structuur en de vestiging van bepaalde typen bedrijven het grootst. Het nemen van besluit 1 maakt het makkelijker mogelijk om bij de uitgifte onwenselijke initiatieven te weigeren.

2.1 Met een collegebesluit als voorwaarde voor een vergunning kunnen we meer invloed uitoefenen op de vestiging van bedrijven

Besluit 2 maakt het mogelijk om, in die situaties dat het college invloed kan uitoefenen op de vergunningverlening, het mogelijk te maken om onwenselijke initiatieven te weigeren.

3.1 Het uitsluiten van categorie 1 bedrijven bevordert de vestiging van bedrijven met behoefte aan milieuruimte

Tichelrijt en De Wildert zijn bedoeld voor bedrijven die overlast veroorzaken door geluid, geur en trillingen. De Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG uit 2009 (bijlage 4) deelt bedrijven in categorieën die veel (categorie 6) tot weinig (categorie 1) overlast veroorzaken. In categorie 1 vallen zeer lichte bedrijven zoals kleinschalige meubelstoffeerders en onderhoudsbedrijven van computers. Door categorie 1 bedrijven uit te sluiten kunnen deze bedrijven die heel weinig geluid, geur of trillingen voortbrengen zich hier niet mee vestigen. Deze bedrijven kunnen namelijk ook in of nabij woonwijken gevestigd worden, zoals op het voor lichte bedrijvigheid bestemde bedrijventerreinen Entrop.

3.2 Het uitsluiten van categorie 1 bedrijven door een wijziging van het omgevingsplan heeft invloed op alle bedrijfskavels op Tichelrijt en De Wildert

De wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk, omdat de besluiten 1 en 2 alleen gaan over door de gemeente uit te geven kavels en vergunningen waarvoor een collegebesluit nodig is. Vaak is een bedrijfskavel echter al in particulier bezit en is voor de vestiging van een bepaald type bedrijf geen collegebesluit nodig. Daarom is het met enkel de collegebesluiten niet mogelijk om de vergunning van de bouw van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen tegen te gaan.

4.1 Een voorbereidingsbesluit voorkomt ongewenste ontwikkelingen tijdens de omgevingsplanprocedure

Door een openbaar besluit te nemen kan het college onbedoeld bedrijven aanzetten tot het versneld indienen van een vergunningaanvraag voor de vestiging van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen voordat het onmogelijk gemaakt wordt door een omgevingsplanwijziging. Om dit te voorkomen is de gemeenteraad bevoegd een voorbereidingsbesluit te nemen (art. 4.14, Omgevingswet). De gemeenteraad heeft deze bevoegdheid middels het Delegatiebesluit Omgevingswet (<https://dongen.raadsinformatie.nl/document/11889828/3/2021-017948+RB+Delegatiebesluit+Omgevingswet+A20220929-08>) gemandateerd aan het college.

5.1 De vestiging van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen zou in bijzondere gevallen gewenst kunnen zijn

Er zijn situaties waarin het wel wenselijk is dat een bepaald bedrijfsverzamelgebouw zich op een bepaalde plaats vestigt. In dat geval kan de hardheidsclausule uitkomst bieden. Hiermee kan het college in bijzondere omstandigheden afwijken van het beleid. Het is in dat geval wel raadzaam om bij voorkeur te kiezen voor een professioneel en gecontroleerd afsluitbaar concept of op zijn minst de de voorwaarde te stellen van de vestiging van een VVE op het perceel en bijbehorende opstallen.

KANTTEKENINGEN:

3.1 De bestemming "bedrijf" verdwijnt als gevolg van de invoering van de Omgevingswet

De bestemming "bedrijf" bestaat in het definitieve omgevingsplan 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 in plaats van bestemmingen. Met een tijdelijke maatregel voor omgevingsplannen (TAM-IMRO) kunnen gemeenten tot 2025 nog wel gebruik kan maken van het begrip bestemming "Bedrijf". Op de langere termijn, in ieder geval voor 2032, zal deze set aan omgevingsplanregels dus nog wel vervangen moeten worden. In de planning is de omzetting van de bestemmingsplannen en beheersverordeningen van Tichelrijt en De Wildert naar het definitieve omgevingsplan voorzien voor de jaren 2025 tot en met 2027.

3.2 De Staat van bedrijfsactiviteiten (VNG, 2009) is ambigu en verouderd

De categorieën van bedrijfsactiviteiten van de Staat van bedrijfsactiviteiten (VNG, 2009) 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 in een branche, terwijl bijvoorbeeld de grootte van een bedrijf vaak veel bepalender is. Hierdoor is deze werkwijze minder zuiver en ook niet waterdicht. Het kan nog steeds voorkomen dat de vergunning van de bouw van een ongewenst kleinschalige bedrijfsverzamelgebouw niet tegen te houden is. Om deze reden van ambiguïteit heeft de VNG zelf al afscheid genomen van deze wijze van milieuzonering. De bekende indeling van bedrijven in categorieën is daarom sinds 2009 niet meer geactualiseerd. Deze maatregel is dus verouderd en nog maar tijdelijk effectief. Momenteel werkt de VNG aan de handleiding voor een bedrijfzonering nieuwe stijl, die gebaseerd is op benodigde milieuruimte van specifieke bedrijven en daarbij behorende afstanden tot gemengde dan wel rustige woonwijken. Deze milieuzonering nieuwe stijl zal in het definitieve omgevingsplan geïmplementeerd worden.

Hoewel de regeling dus ambigu en verouderd is, biedt de toepassing ervan vooralsnog meer bescherming dan wanneer we niets zouden wijzigen.

FINANCIËN:

Voor de voorbereiding van het omgevingsplan zal een gespecialiseerd adviesbureau gevraagd worden. De kosten worden gedekt uit het budget voor het project Omgevingswet.

COMMUNICATIE:

Bij een positief besluit worden de besluiten geplaatst op de besluitenlijst van het college.

Voorts zal ook publicatie plaatsvinden van het besluit in het gemeenteblad en in de informatiekant.

VERVOLG:

Na een positief besluit zal de wijziging van het omgevingsplan middels een TAM-IMRO procedure worden voorbereid en zal een raadsvoorstel worden voorbereid om de wijziging vast te stellen. Vervolgens wordt de procedure gestart.

BIJLAGEN:

- 1 Toelichting concept beleid regulering kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/garageboxen
- 2 Economische visie gemeente Dongen
- 3 Bedrijventerreinafspraken Regio Hart van Brabant 2020 - 2024
- 4 Staat van bedrijfsactiviteiten, VNG, 2009