



Vorbereidingsbesluit 'Eeneind en Berkenbos; opslag en gebruik voor meerdere bedrijven'

Artikel I

Burgemeester en wethouders maken bekend dat op 18 juli 2024 een voorbereidingsbesluit op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet in werking is getreden voor de bedrijventerreinen Eeneind en Berkenbos.

Tegen het voorbereidingsbesluit kan, op grond van de Omgevingswet en artikel 8:5 van de Algemene wet bestuursrecht, geen bezwaar en beroep worden aangetekend.

Artikel II

Het voorbereidingsbesluit kunt u tevens inzien op afspraak bij de afdeling ontwikkeling, cluster ruimtelijke ontwikkeling, gemeente Nuenen, Jan van Schijnveltlaan 2 te Nuenen.

Artikel III

Dit besluit betreft de wijzigingen in 'bijlage A'.

College van burgemeester en wethouders

8 juli 2024

Bijlage A

Voorbeschermingsregels 'Eeneind en Berkenbos; opslag en gebruik voor meerdere bedrijven'

Voorrangsbepaling

De regels gaan - voor zover de regels daarmee in strijd zijn - vóór op de regels in de bestemmingsplannen:

- a. Eeneind 2018, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenEeneind2018-D001, artikel 6.1.1. onder a sub 1 en 2 en artikel 8.1.1 onder a sub 1;
- b. Bedrijventerrein Eeneind, herziening 2014-1, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPEeneindHerz20131-D001, artikel 3.1. onder a sub 1, 2, en 3, artikel 3.1. sub b en artikel 3.1. sub f; en
- c. Nuenen Zuidoost, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenenZuidoost-D001, artikel 5.1.1. onder a sub 1, 2 en 3;

die onderdeel vormen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.6 eerste lid onder g van de Invoeringswet Omgevingswet.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels gebruik

Artikel 1.1 Toepassingsbereik

De regels zijn van toepassing binnen het werkingsgebied 'Voorbeschermingsregels bedrijventerrein Eeneind en Berkenbos'.

Artikel 1.2 Oogmerken

De regels zijn gesteld met als oogmerk om te voorkomen dat de locatie minder geschikt wordt voor:

- a. het instandhouden van een goed vestigingsklimaat voor bedrijven met een grotere milieugebruiksruimte en groter gebruiksoppervlak; en
- b. het bieden van ruimte aan bedrijven met een uitstraling die past bij het beoogde straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 1.3 Aanwijzing activiteit: opslag

Als gebruiksactiviteit wordt aangewezen het benutten van bouwwerken of locaties voor het verkopen of verhuren van zelfstandige opslagruimten.

Artikel 1.4 Aanwijzing activiteit: meer dan één bedrijf

Als gebruiksactiviteit wordt aangewezen het benutten van een bouwwerk of een locatie voor meer dan één afzonderlijk bedrijf.

Artikel 1.5 Verbod gebruik

Het is verboden om de in artikel 1.3 en artikel 1.4 aangewezen activiteiten te verrichten, voor zover deze nog niet plaatsvinden vanaf het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.



Bijlage I Geoinformatie-objecten

Voorbeschermingsregels bedrijventerrein Eneind en Berkenbos /join/id/regdata/gm0820/2024/locatie-groep_e95c678009a64fc6b25da763af46a02a/nld@2024-07-16;1

Motivering

De gemeente Nuenen streeft naar toekomstbestendige, veilige en aantrekkelijke bedrijfslocaties en voldoende werkgelegenheid voor haar inwoners. Daarom gaat de gemeente zuinig om met de beschikbare ruimte op de bedrijventerreinen Eeneind en Berkenbos en wil zij ongewenste ontwikkelingen tegengaan.

Regelmatig ontvangt de gemeente ruimtelijke initiatieven voor het realiseren van bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen of voor het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw. Het gaat dan om specifieke gebruiksvormen van een gebouw of locatie, al dan niet in combinatie met de bouwactiviteit zelf. Te denken valt aan de verkoop of verhuur van bedrijfsunits waar bijvoorbeeld éénpitters of ZZP'ers een eigen bedrijfsruimte hebben om hun bedrijfsactiviteiten uit te voeren (met zelfstandige faciliteiten). Of om de verkoop of verhuur van zelfstandige ruimten voor de opslag van goederen en/of hobbymatig gebruik. Of om het gebruik van een gebouw voor de huisvesting van twee of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten gedeeld worden.

Dergelijke initiatieven zijn op basis van de huidige bestemmingsplannen – onderdeel van het tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Nuenen – nu rechtstreeks toegestaan. Het gaat om de bestemmingen “Bedrijventerrein” en “Gemengd” in het bestemmingsplan “Eeneind 2018” en om de bestemming “Bedrijventerrein” in de bestemmingsplannen “Bedrijventerrein Eeneind, herziening 2014-1” en “Nuenen Zuidoost”. In de gebruiksregels zijn namelijk geen concrete regels opgenomen die dit gebruik verbieden. Sterker nog, in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is de bedrijfsactiviteit ‘opslag’ expliciet genoemd en daarmee toegestaan.

De gemeente acht dergelijke initiatieven niet wenselijk. De gemeente streeft – vanwege het regionale tekort – namelijk naar het in standhouden van een goed vestigingsklimaat voor bedrijven met een grotere milieugebruiksruimte en een groter gebruiksoppervlak. Dit uitgangspunt geldt met name voor het bedrijventerrein Eeneind. Op het bedrijventerrein Berkenbos ligt de nadruk op meer kleinschalige en lichte bedrijfsactiviteiten (kleinere milieugebruiksruimte) en bedrijfsactiviteiten gericht op business-to-consumer. Een andere reden dat dergelijke initiatieven niet wenselijk zijn, is omdat de gemeente ernaar streeft om ruimte te bieden aan bedrijven met een uitstraling die past bij het beoogde straat- en bebouwingsbeeld. Daarmee wordt in de eerste plaats bedoeld dat de terreinen primair geschikt zijn voor bedrijven met een grotere omvang. Daarnaast leidt een veelheid van units, opslag- en/of garageboxen of kleine bedrijfspanden in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw vaak tot verrommeling van een bedrijventerrein en vinden er (veel) meer verkeersbewegingen plaats dan bij één groot bedrijf. Bovendien is er een groter risico op ondermijnende activiteiten.

Om deze bovenliggende redenen, kiest de gemeente ervoor om via dit voorbereidingsbesluit een verbod in te stellen op:

- het gebruik van een gebouw of locatie voor opslag; en
- het gebruik van een gebouw of locatie voor meer dan één afzonderlijk bedrijf.

Dit verbod gaat gelden op zowel bedrijventerrein Eeneind als Berkenbos ter plaatse van de bestemmingen “Bedrijventerrein” (Eeneind en Berkenbos) en “Gemengd” (Eeneind).

In sommige gevallen kiest de gemeente ervoor om eventueel toch medewerking te verlenen aan een dergelijk initiatief, maar dan via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA):

- Op Berkenbos en ter plaatse van de bestemming “Gemengd” op Eeneind is na afweging mogelijk meer ruimte voor dynamiek in de bedrijvigheid. Daarom kiest de gemeente ervoor om hier eventueel medewerking te verlenen aan een BOPA voor het bovengenoemde gebruik.
- Op beide bedrijventerreinen kiest de gemeente ervoor om eventueel medewerking te verlenen aan een BOPA voor de nieuwvestiging van een bedrijf in een bestaand gebouw dat al wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één afzonderlijk bedrijf. Het totaal aantal gevestigde bedrijven in het gebouw mag echter niet toenemen: er moet dus sprake zijn van een vertrek en nieuwvestiging dat daarvoor in de plaats komt.

Hierbij geldt dat het initiatief in ieder geval van meerwaarde moet zijn voor het bedrijventerrein. Ook moet er sprake zijn van efficiënt ruimtegebruik van het gebouw of de locatie, het nieuwe gebruik moet passend zijn in het gebouw of op de locatie en er mag geen overlast op de omgeving ontstaan. De keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een BOPA wordt gemaakt op basis van regionaal en gemeentelijk beleid. Het is een afweging waarbij de gemeente maatwerk levert en zeker geen recht.

Tot slot geeft de gemeente aan dat het voorbereidingsbesluit, en het daarin opgenomen verbod, alleen geldt voor activiteiten voor zover deze nog niet plaatsvinden vanaf het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.