



Beleid regulering kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/ garageboxen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dongen hebben, gezien het voorstel 971276 (adviesnota college bbv), op 6 augustus 2024 besloten:

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. Op grond van artikel 4.14 Omgevingswet en het raadsbesluit d.d. 22 september 2022 (delegatiebesluit) met een voorbereidingsbesluit de vestiging van categorie 1 – bedrijven te verbieden op de gronden die vallen onder identificatienummer NL.IMRO.0766.VB202400001-VG01 op www.ruimtelijkeplannen.nl.
5. Een hardheidsclausule van toepassing te verklaren op bovenstaande besluiten.

Bovenstaande besluiten zijn van toepassing op 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)

Toelichting

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 om de vestiging van categorie 1 bedrijven (Staat van bedrijfsactiviteiten, VNG, 2009) onmogelijk te maken op bedrijventerreinen 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 bedrijfszoning nieuwe stijl worden toegepast, die momenteel door de VNG ontwikkeld wordt.