

Vorbereidingsbesluit bedrijventerreinen

De gemeenteraad van de Gemeente Etten-Leur

Overwegende dat:

- een toename van de gebruiksoppervlakte van middelgrote logistiek tussen de 1 en 3 hectare op de bedrijventerreinen Vosdonk, Attelaken en Zwartenberg onwenselijk is;
- een toename van de gebruiksoppervlakte van bedrijfsverzamelgebouwen op de bedrijventerreinen Vosdonk, Attelaken en Zwartenberg onwenselijk is;
- De gemeenteraad op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet bevoegd is om voor een locatie een voorbereidingsbesluit te nemen met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels;

Besluit;

Artikel I

Vast te stellen het "Vorbereidingsbesluit bedrijventerreinen " opgenomen in Bijlage A.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 16-10-2024.

Aldus besloten door de gemeenteraad van de gemeente Etten-Leur in zijn vergadering van 14 oktober 2024.

drs. W.C.M. (Wim) Voeten MBA
Griffier

drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
Burgemeester/voorzitter

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Vorbereidingsbesluit bedrijventerreinen

Vorrangsbepaling

Voor zover de regels van de hoofdregeling van het omgevingsplan afwijken van deze voorbeschermingsregels gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels

Artikel 1.1 Begrippen

<i>Middelgrote logistiek</i>	Gebruik van gronden of bouwwerken op een perceel van tussen de 1 en 3 hectare, waarop bebouwing staat en dat in hoofdzaak in gebruik is voor logistieke- of distributieactiviteiten, met een door de aard en schaal van de activiteiten hoge verkeersaantrekkende werking en impact op de omgevingskwaliteit;
<i>Bedrijfsverzamelgebouwen</i>	Een gebouw op een bouwperceel, dat dient voor de huisvesting van drie of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen en vergaderruimtes, gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf;
<i>Gebruiksoppervlakte</i>	Bruikbare oppervlakte van bebouwing en gronden, geschikt voor het beoogde gebruik, berekend op grond van NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Middelgrote logistiek

Artikel 2.1 Verbod ontwikkeling middelgrote logistiek

1. Binnen de locatie beperking logistiek is een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor middelgrote logistiek verboden.
2. Als bestaande gebruiksoppervlakte voor middelgrote logistiek geldt de oppervlakte van:
 - a. de bebouwing die:
 1. op 14 oktober 2024 legaal in gebruik was voor middelgrote logistiek;
 2. krachtens een voor 14 oktober 2024 aangevraagde omgevingsvergunning mag worden gebouwd of in gebruik mag worden genomen voor middelgrote logistiek;
 - b. de onbebouwde grond die op 14 oktober 2024 legaal voor middelgrote logistiek in gebruik was of die krachtens een voor 14 oktober 2024 aangevraagde omgevingsvergunning voor middelgrote logistiek in gebruik mag worden genomen.

Hoofdstuk 3 Bedrijfsverzamelgebouwen

Artikel 3.1 Verbod bedrijfsverzamelgebouwen

1. Binnen de locatie beperking bedrijfsverzamelgebouwen is een toename van gebruiksoppervlakte van bedrijfsverzamelgebouwen bestaande uit meer dan twee units verboden.
2. Als bestaande gebruiksoppervlakte voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt de oppervlakte van:
 - a. de bebouwing die:
 1. op 14 oktober 2024 legaal in gebruik was voor bedrijfsverzamelgebouwen;
 2. krachtens een voor 14 oktober 2024 aangevraagde omgevingsvergunning mag worden gebouwd of in gebruik mag worden genomen voor bedrijfsverzamelgebouwen;
 - b. de onbebouwde grond die op 14 oktober 2024 legaal voor bedrijfsverzamelgebouwen in gebruik was of die krachtens een voor 14 oktober 2024 aangevraagde omgevingsvergunning voor bedrijfsverzamelgebouwen in gebruik mag worden genomen.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>beperking bedrijfsverzamelgebouwen</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0777/2024/4a0823363922461e849c05e5c8e7541e/nld@2024- 10-15;06315686</i>
<i>beperking logistiek</i>	<i>/join/id/regda- ta/gm0777/2024/dfc3627d22cf42a5b4de16603b886778/nld@2024- 10-15;06315686</i>

Toelichting

Algemene toelichting

1 Toelichting voorbereidingsbesluit

De Omgevingswet biedt in artikel 4.14 Omgevingswet de mogelijkheid voor de gemeente om voor een locatie een voorbereidingsbesluit te nemen met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels. Met dit voorbereidingsbesluit kunnen voorbeschermingsregels worden opgenomen in het omgevingsplan. Deze voorbeschermingsregels gelden voor de duur van 18 maanden, tenzij binnen die termijn het besluit tot vaststelling of wijziging van het omgevingsplan in werking treedt of is vernietigd. De gemeente maakt in dit besluit gebruik van deze bevoegdheid.

Rechtsgevolg

De regels gelden in aanvulling op de regels zoals opgenomen in het omgevingsplan of in afwijking van de regels in dat plan. Als er strijd is tussen de voorbeschermingsregels en de regels in het omgevingsplan moet toepassing gegeven worden aan de voorbeschermingsregels. Dit volgt uit de voorrangsbepaling die in dit besluit is opgenomen.

Bij strijd met de voorbeschermingsregels moet een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit geweigerd worden. Het is niet mogelijk om met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van de regels af te wijken (artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving).

Voorbeschermingsregels kunnen zich alleen richten op wat op grond van het vigerende omgevingsplan mogelijk is. De regels kunnen geen nieuwe activiteiten of ontwikkelingen reguleren.

2 Algemene toelichting

Anleiding en achtergrond

De provincie Noord-Brabant heeft op grond van artikel 4.16 van de Omgevingswet een voorbereidingsbesluit genomen waarin voorbeschermingsregels zijn opgenomen voor het omgevingsplan van (onder andere) de gemeente Etten-Leur. Door deze voorbeschermingsregels worden grootschalige logistieke ontwikkelingen op een perceel van 3 hectare of groter (in beginsel) verboden binnen de gemeente. Binnen de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen zodat het bevoegd gezag een mogelijkheid heeft om af te wijken van de ontwikkeling van grootschalige logistiek, gelet op de impact van de omgeving, wenselijk is.

Wat we in Etten-Leur zien is, dat bij vrijkomende bedrijfslocaties tussen de 1 en 3 hectare steeds vaker een logistieke ontwikkelaar of investeerder plannen heeft om deze locatie om te zetten in een logistieke ontwikkeling. Dit vanwege de schaarste in logistieke bedrijfslocaties door het provinciaal besluit en de relatief gunstige ligging van Etten-Leur nabij de Rijkswegen A4, A16 en A58. De gemeente Etten-Leur ziet middelgrote logistieke ontwikkelingen tussen de 1 en 3 hectare als onwenselijk.

Naast deze initiatieven zien we ook een toenemende vraag van particuliere ontwikkelaars voor de bouw van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/garageboxen (hierna te noemen verzamelgebouwen). Het gaat om kleine bedrijfsunits van 15 m² tot circa 375m² per eenheid die ontwikkelaars / beleggers op beschikbare bedrijfspercelen willen bouwen.

Deze verzamelgebouwen is een groeiend vastgoedsegment, want het is gezien de geringe omvang ook aantrekkelijk voor kleinere beleggers op zoek naar rendement op hun spaargeld. Sinds 2018 zien we in Nederland de bedrijfsruimten met een omvang tot 500m² met 36% toenemen; de units tot 100m² kenden een toename van 67%. Deze explosieve groei zorgt ervoor dat de verzamelgebouwen in Nederland sinds 2020 zorgden voor 260ha aan kaveloppervlakte op de bedrijventerreinen. Ter vergelijking: de afgelopen jaren werd in Nederland jaarlijks zo'n 450 tot 700ha aan bedrijventerrein uitgegeven.

De opkomst van verzamelgebouwen wordt vanuit de vraagzijde verklaard door de forse groei van zzp'ers en microbedrijven en door een toenemende behoefte aan particuliere opslagruimte. Op de diverse bedrijventerreinen in Etten-Leur staan ook al vele complexen. Sommige zijn van voor 2020, andere ook van de laatste drie jaren en ook nu nog komen er nieuwere complexen bij.

De bouw van deze twee vastgoedsegmenten (logistiek met een oppervlakte tussen 1 en 3 hectare en ook de verzamelgebouwen) vormen een groot risico op overaanbod en op ongewenste effecten voor de kwaliteit van onze bedrijventerreinen in Etten-Leur en onze economische doelstellingen. Vaak leveren zij

minder werkgelegenheid op dan grote bedrijven, dragen zij niet bij aan een sterke economische profilering en zorgen voor een ongewenst effect op de beschikbaarheid van (grootschalige) bedrijfskavels voor bedrijfsfuncties met (een hoge) milieuhinder. 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 binnen de verzamelgebouwen relatief veel ondermijnende activiteiten plaatsvinden door een gebrek aan toezicht en controle aan de voorzijde (verhuur of verkoop) en tevens zien we dat door het overaanbod de meeste leegstand in de verzamelcomplexen te vinden is. Meer dan de helft van de vastgoedobjecten die op de bedrijventerreinen in Etten-Leur aangeboden wordt liggen in bedrijfsverzamelgebouwen.

De logistiek levert daarnaast ook vele vervoersbewegingen op die bij een overaanbod kunnen zorgen voor knelpunten op de wegen.

Met het huidige omgevingsplan is het vaak niet mogelijk een vergunning voor de middelgrote logistiek of de bouw van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/ garageboxen te weigeren. De regels in dit voorbereidingsbesluit zorgen dat de genoemde ontwikkelingen niet langer mogelijk zijn op de bedrijventerreinen Vosdonk, Attelaken en Zwartenberg.

Artikelsgewijze Toelichting

Artikel 2.1 Verbod ontwikkeling middelgrote logistiek

De ruimte op de bedrijventerreinen zijn zeer schaars. Daarnaast is politiek bestuurlijk het besluit ook genomen dat er geen uitbreidingen van bedrijventerreinen voorzien zijn. Met de huidige oppervlakte bedrijventerreinen zullen we dus zuinig en zorgvuldig om dienen te gaan. Er zal een goede balans gemaakt dienen te worden van de thema's ruimte, sociaal-economisch maar zeker ook duurzaamheid. De verdere groei van middelgrote logistiek tussen de 1-3 hectare is ongewenst. Met het huidige (tijdelijke) omgevingsplan is het vaak niet mogelijk een vergunning voor de realisatie van middelgrote logistiek te weigeren.

Daarom is in het eerste lid een verbod opgenomen voor een toename van de gebruiksoppervlakte voor middelgrote logistiek. In het tweede lid is uitgewerkt wat als bestaande gebruiksoppervlakte geldt. De gebruiksoppervlakte omvat daarbij zowel een toename van de gebruiksfunctie van onbebouwde grond als van bebouwing.

Artikel 3.1 Verbod bedrijfsverzamelgebouwen

De ruimte op de bedrijventerreinen zijn zeer schaars. Daarnaast is politiek bestuurlijk het besluit ook genomen dat er geen uitbreidingen van bedrijventerreinen voorzien zijn. Met de huidige oppervlakte bedrijventerreinen zullen we dus zuinig en zorgvuldig om dienen te gaan. Er zal een goede balans gemaakt dienen te worden van de thema's ruimte, sociaal-economisch maar zeker ook duurzaamheid. De verdere groei van bedrijfsverzamelgebouwen is ongewenst. Met het huidige (tijdelijke) omgevingsplan is het vaak niet mogelijk een vergunning voor de bouw van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag/ garageboxen te weigeren.

Daarom is in het eerste lid een verbod opgenomen voor een toename van de gebruiksoppervlakte van bedrijfsverzamelgebouwen. In het tweede lid is uitgewerkt wat als bestaande gebruiksoppervlakte geldt. De gebruiksoppervlakte omvat daarbij zowel een toename van de gebruiksfunctie van onbebouwde grond als van bebouwing.