

Vorbereidingsbesluit bedrijfsunits, opslag- en garageboxen gemeente De Fryske Marren

De gemeenteraad van Gemeente De Fryske Marren

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 april 2026 over "Vorbereidingsbesluit bedrijfsunits, opslag- en garageboxen"

overwegende dat een partiële wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid, waarmee voor het gehele grondgebied van de gemeente regels worden gesteld over bedrijfsunits, opslag- en garageboxen;

gelet op artikel 4.14 van de Omgevingswet;

Besluit;

Artikel I

Het "Vorbereidingsbesluit bedrijfsunits, opslag- en garageboxen" te nemen, zoals in Bijlage A is verwoord, en deze toe te voegen aan het omgevingsplan.

Artikel II

De geheimhouding op het collegeadvies, raadsvoorstel en raadsbesluit behorende bij het Vorbereidingsbesluit bedrijfsunits, opslag- en garageboxen na bekendmaking van dit besluit op te heffen. Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Gemeente De Fryske Marren, 10 juni 2026

griffier,

burgemeester,

J. Hofman

L.P. Stoel

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Vorbereidingsbesluit bedrijfsunits, opslag- en garageboxen

Vorrangsbepaling

Voor zover de voorbeschermingsregels in dit hoofdstuk afwijken van de regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, gelden de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels

Afdeling 1.1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Afbakening

De voorbeschermingsregels in dit hoofdstuk zijn niet van toepassing op activiteiten die al werden verricht voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit hoofdstuk.

Afdeling 1.2 Bedrijfsunits, opslag- en garageboxen

Artikel 1.2 Toepassingsbereik en begripsbepaling

1. Deze afdeling is van toepassing op bedrijfsunits, opslag- en garageboxen.
2. In dit hoofdstuk wordt verstaan onder bedrijfsunits: een unit als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.
3. In dit hoofdstuk wordt verstaan onder opslag- en garageboxen: een gebouw bestemd voor opslag van goederen of voertuigen of voor ander bedrijfsmatig en/of hobbymatig gebruik door bedrijven of particulieren. Onder opslag- en/of garageboxen die gebruikt worden door bedrijven, worden niet de gebouwen bedoeld die een integraal onderdeel vormen van de bedrijfsactiviteiten van een op hetzelfde bouwperceel gelegen bedrijf. Het gaat niet om een garage of een schuur bij bijvoorbeeld woningen.
4. In dit hoofdstuk verstaan we onder bedrijfsverzamelgebouw: een gebouw dat dient om verschillende of meerdere bedrijfsunits in te huisvesten.

Artikel 1.3 Verbod bedrijfsverzamelgebouwen met bedrijfsunits kleiner dan 200 m²

Het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw of het verbouwen en/of wijzigen van het gebruik van een bestaand bouwwerk tot bedrijfsverzamelgebouw is verboden, indien de bedrijfsvloeroppervlakte van één of meerdere bedrijfsunits binnen het bedrijfsverzamelgebouw kleiner is dan 200 m².

Artikel 1.4 Verbod opslag- en garageboxen

Het bouwen van opslag- en/of garageboxen of het verbouwen en/of wijzigen van het gebruik van een bestaand bouwwerk tot opslag- en/of garageboxen is verboden.

Algemene toelichting

1.1 Algemeen

Op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad voor een locatie een voorbereidingsbesluit nemen met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels. Voorbeschermingsregels kunnen een verbod inhouden om activiteiten te verrichten die op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan, maar nog niet plaatsvinden (artikel 4.14 lid 3 Omgevingswet).

Het doel van dit voorbereidingsbesluit is om te voorkomen dat activiteiten worden uitgevoerd die in strijd zijn met nieuwe regels die in voorbereiding zijn. Het gaat hier om de regels die de gemeente De Fryske Marren in het omgevingsplan wil gaan stellen om de risico's voor de fysieke leefomgeving als gevolg van het bouwen van bedrijfsverzamelgebouwen met daarin kleine bedrijfsunits te voorkomen of te beperken.

Aanleiding verbod

De afgelopen jaren zien we een enorme stijging van de bouw van diverse bedrijfsverzamelgebouwen met daarin kleine bedrijfsunits. Bouwende ontwikkelaars speelden daarmee in op de groeiende vraag naar huisvesting voor kleine (vaak) zelfstandige ondernemers die toeleveren aan onder andere de bouwsector, installatietechniek, schoonmaakbranche, podium- en geluidstechniek e.d.

We krijgen bijna dagelijks verzoeken voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen waarbinnen kleine bedrijfsunits gevestigd kunnen worden. Het gaat veelal om kleine bedrijfsunits tot circa 200m² 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 zorgt inmiddels voor een overaanbod en ongewenste effecten voor de kwaliteit van onze bedrijventerreinen en economische doelstellingen. Deze functies leveren bijvoorbeeld minder werkgelegenheid op dan (grote) bedrijven en dus dragen zij niet bij aan een sterke economische profilering.

Het realiseren van dergelijke units op bedrijventerreinen past binnen de contouren van de bestemming Bedrijventerrein. Er is daarom geen vergunning nodig voor de omgevingsplanactiviteit maar alleen voor de technische bouwactiviteit. Voor het efficiënt gebruik van de ruimte en het tegengaan van oneigenlijk gebruik van schaarse bedrijventerreinkavels is zodoende regulering noodzakelijk. Zo kan bevorderd worden dat de specifieke kavels op bedrijventerreinen met voldoende milieu ruimte behouden blijven voor de bedrijven waarvoor zij bedoeld zijn.

Tot slot is algemeen bekend dat er relatief veel ondermijnende activiteiten plaatsvinden in juist deze vastgoedcategorie. Dit beeld wordt – in toenemende mate – bevestigd door controles en handhavingsacties die de afgelopen periode op onze bedrijventerreinen zijn geïntensiveerd.

De wildgroei van kleinschalige bedrijfs- en opslagunits is een ontwikkeling waar we als gemeente meer regie op willen hebben. Om dit te bereiken wordt voorgesteld een voorbereidingsbesluit te nemen om te voorkomen dat er nog meer nieuwe kleinschalige bedrijfs- en opslagunits worden opgericht.

1.2 Voorrangsbeoordeling

In het tijdelijk deel van dit omgevingsplan staan met name ruimtelijke regels op grond van de voormalige Wet ruimtelijke ordening (artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet) en de omgevingsplanregels van rijkswege (artikel 22.1, onder c, van de Omgevingswet).

Met dit voorbereidingsbesluit wordt met name afgeweken van de ruimtelijke regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In dit artikel is daarom bepaald dat de regels van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan niet van toepassing zijn voor zover die regels in strijd zijn met de voorbeschermingsregels in dit hoofdstuk. Om te beoordelen of sprake is van 'strijd' moet ook worden beoordeeld of wel of niet sprake is van regels met hetzelfde oogmerk. Er is geen sprake van 'strijd' in de zin van deze bepaling als de regels een ander oogmerk hebben.