



Collegevoorstel

Registratienummer **16746199**
Collegevergadering **10 september 2024**

Onderwerp **Collegevoorstel TAM-voorbereidingsbesluit (kleinschalige) bedrijfsunits, opslag- en garageboxen.**

Via een voorbereidingsbesluit voorkomen we dat bedrijfsverzamelgebouwen met kleine bedrijfsunits, opslag- en garageboxen zich kunnen vestigen op bedrijfskavels. Deze kavels blijven daardoor beschikbaar voor (grootschalige) bedrijven waarvoor de kavels zijn bedoeld.



Besluit

1. Het 'TAM-voorbereidingsbesluit (kleinschalige) bedrijfsunits, opslag- en garageboxen' vast te stellen op grond van artikel 4.14 Omgevingswet, voor de gronden die zijn aangegeven in het bestand met identificatienummer NL.IMRO.0796.TAMIMRO0002002-1401 (werkingsgebied 'TAM-voorbereidingsbesluit (kleinschalige) bedrijfsunits, opslag- en garageboxen'). Dit werkingsgebied is tevens opgenomen in bijlage 1 bij dit besluit.
2. Voor het omgevingsplan de voorbeschermingsregels vast te stellen die zijn vastgelegd in bijlage 2 bij dit besluit. Deze voorbeschermingsregels zijn onderdeel van het onder punt 1 genoemde voorbereidingsbesluit.
3. Te bepalen dat dit besluit in werking treedt met ingang van de dag waarop het bekendgemaakt is.



Aanleiding

Er is een (landelijke) trend dat steeds meer bedrijfskavels worden gebruikt voor de ontwikkeling van (kleinschalige) bedrijfsunits, opslag- en garageboxen. Om deze onwenselijke ontwikkeling tegen te gaan, dient er een voorbereidingsbesluit te worden genomen. Uw college is hiervoor bevoegd.

Op grond van artikel 4.14 Omgevingswet (Ow) kan de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit (met voorbeschermingsregels) nemen met het oog op de voorbereiding van de in het omgevingsplan te stellen regels. Hiermee kan worden voorkomen dat een locatie minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het doel van de in de toekomst te stellen regels. Ongewenste activiteiten kunnen zo worden voorkomen. Dat betreft hier de (nieuw)vestiging van kleine bedrijfs- en opslagunits. Een voorbereidingsbesluit heeft een geldigheidsduur van 1,5 jaar en vervalt na deze termijn. Binnen deze termijn kan de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan (met nieuwe regels over dit onderwerp) vaststellen.

Bij besluit van 10 oktober 2023 heeft de gemeenteraad op grond van lid van artikel 4.14, lid 5 Ow zijn bevoegdheid tot het nemen van een voorbereidingsbesluit gedelegeerd aan uw college.

Beoogd doel

We willen dat bedrijfskavels op bedrijventerreinen beschikbaar blijven voor (grotere) bedrijven in een hogere milieucategorie, waarvoor deze bedrijfskavels zijn bedoeld. Voorkomen moet worden dat zich hier kleine bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen vestigen.

Het afgelopen jaar is er sprake van een forse toename van aanvragen omgevingsvergunningen voor de bouw van bedrijfsverzamelgebouwen met kleine bedrijfsunits en opslaggebouwen op bedrijventerreinen. De regels van de geldende bestemmingsplannen (nu onderdeel van het omgevingsplan) sluiten deze ontwikkelingen niet direct uit. Deze toename van bedrijfsverzamelgebouwen met kleinere bedrijfsunits en opslaggebouwen heeft een ongewenst effect op de beschikbaarheid van (grootschalige) bedrijfskavels voor bedrijfsfuncties met (een hoge) milieuhinder, waarvoor de bedrijfskavels juist bedoeld zijn.

Met het voorbereidingsbesluit kan het oneigenlijk gebruik van bedrijfskavels (kleine bedrijfsunits en opslag) worden



voorkomen. Via het voorbereidingsbesluit worden nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen met één of meerdere bedrijfsunits kleiner dan 500m² en nieuwe opslag- en/of garageboxen voorkomen.



Relevante besluitgeschiedenis

- Raadsbesluit Delegatiebesluit Omgevingswet, 10 oktober 2023, regnr. [15375528](#)



Argumenten

1./2. Ontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouwen met kleine bedrijfsunits en/of opslagruimten op bedrijventerreinen gaat ten koste van de vestigingsmogelijkheden van bedrijven met een (hoge) milieuhinder.

Er is sprake van een grote krapte op de bedrijventerreinenmarkt. Ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen wordt steeds lastiger, de leegstand in bestaande bedrijfsruimtes is historisch laag en bestaande terreinen staan onder transformatiedruk. Dit terwijl transitie als energie en circulaire economie om meer ruimte vragen, juist ook ruimte met een hogere milieucategorie. Zorgvuldigheid en weloverwogen keuzes bij invulling van bedrijfskavels is om die reden absoluut noodzakelijk. Belangrijk hierbij is het beschikbaar houden van milieuruimte op bestaande bedrijventerreinen, die gezien de krapte steeds schaarser wordt.

1./2. Realisering van bedrijfsverzamelgebouwen met kleine bedrijfsunits en opslagunits op bedrijventerreinen vergroot de kans op gebruik in strijd met het omgevingsplan.

Bedrijventerreinen zijn bestemd en bedoeld voor bedrijfsactiviteiten. De realisatie van veel kleinere (bedrijfs)units op bedrijventerreinen vergoot de kans dat bedrijfskavels, bewust dan wel onbewust, in strijd met de bedrijfsbestemming worden gebruikt. Te denken valt bijvoorbeeld aan opslag door particulieren of illegale activiteiten (zoals criminaliteit en ondermijning). Toezicht en handhaving hierop is lastig en vraagt veel capaciteit. Het zoveel mogelijk voorkomen van dit strijdig gebruik is daarom belangrijk. Het voorbereidingsbesluit draagt hieraan bij.

1./2. Kleine bedrijfsunits en opslagunits zijn prima in te passen op andere locaties in stedelijk gebied dan op bedrijventerreinen.

Hoewel kleine bedrijfs- en opslagunits op bedrijventerreinen onwenselijk zijn, omdat het de ruimte inneemt die bedoeld is voor bedrijven met een hogere milieucategorie, is er wel een duidelijke behoefte aan deze units. Deze behoefte kan verklaard worden door de groei van het aantal zzp'ers en door de toenemende behoefte aan opslagruimte door particulieren. Deze kleinere units kunnen echter prima elders binnen bestaand stedelijk worden ingepast (bv. gebieden met gemengde functies). Bovendien zijn er momenteel voldoende bestaande voorzieningen die in deze vraag voorzien en ontwikkelen we onder andere op Empel-Zuid, de Grootte Vliet en Grote Elst ook (kleinere) kavels voor MKB-bedrijven waarmee we de doorstroom vanuit kleinschalige units bevorderen. Komend jaar wordt gewerkt aan het actualiseren van het beleid voor bedrijventerreinen. In dit beleid zullen ook keuzes worden gemaakt met betrekking tot de vestiging van kleinschalige bedrijfs- en opslagunits. Dit zal dan vervolgens juridisch moeten worden vertaald in het omgevingsplan (binnen de geldigheidsduur van het voorbereidingsbesluit). De bevoegdheid tot die wijziging van het omgevingsplan ligt bij de gemeenteraad.

3. Het is belangrijk dat het voorbereidingsbesluit z.s.m. in werking treedt.

Om verdere uitbreiding van ongewenste kleine bedrijfs- en opslagunits op bedrijventerreinen te voorkomen, is het belangrijk dat het besluit meteen bij de bekendmaking ervan in het Gemeentebled in werking treedt.



Kanttekeningen en risico's

N.v.t.



Financiën

N.v.t.



's-Hertogenbosch

Duurzaamheid



N.v.t.



Participatie en communicatie

Het voorbereidingsbesluit wordt genomen om verdere uitbreiding van de ongewenste kleinere bedrijfs- en opslagunits op bedrijventerrein met onmiddellijke ingang te kunnen voorkomen. Participatie in het kader van het voorbereidingsbesluit is dan ook niet mogelijk.

Participatie zal uiteraard wel plaatsvinden bij het opstellen van nieuw beleid voor bedrijventerreinen (zoals genoemd onder het kopje 'argumenten') en de daaruit voortvloeiende wijziging van het omgevingsplan. De bevoegdheid van die wijziging ligt bij de gemeenteraad.

Wij stellen voor de gemeenteraad over dit besluit te informeren via het raadsinformatiebulletin (zie bijlage 3)

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Werkingsgebied 'TAM-voorbereidingsbesluit (kleinschalige) bedrijfsunits, opslag- en garageboxen'
2. Voorbeschermingsregels 'TAM-voorbereidingsbesluit (kleinschalige) bedrijfsunits, opslag- en garageboxen'
3. Concepttekst t.b.v. het raadsinformatiebulletin

Registratienummer

16746199

Portefeuillehouder

R.J.J. Geers

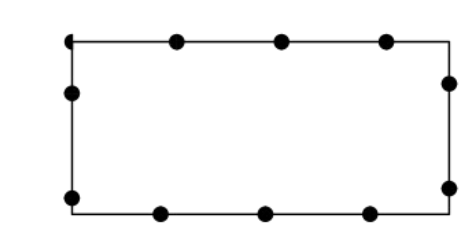
Sector/Afdeling

SO/ROS

Inlichtingen

T. Habraken / A. Jens

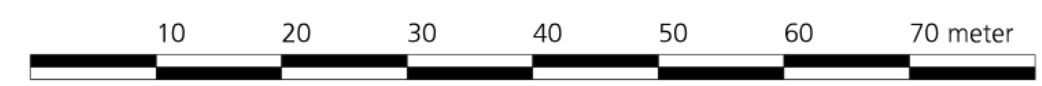
t.habraken@s-hertogenbosch.nl / a.jens@s-hertogenbosch.nl



Plangebiedgrens



's-Hertogenbosch
Stadsontwikkeling



Bijlage 1 Werkingsgebied 'TAM-voorbereidingsbesluit (kleinschalige) bedrijfsunits, opslag- en garageboxen' behorende bij collegebesluit TAM-voorbereidingsbesluit (kleinschalige) bedrijfsunits, opslag- en garageboxen d.d. 10 september 2024
 verbeelding 1 van 1 :

IMRO Plan ID: NL.IMRO.0796.TAMIMRO0002002-1401		
bestand: NL.IMRO.0796.TAMIMRO0002002-1401.dgn	schaal: 1:35.000	afd.: SO/ROS
	formaat: A2	getekend: cher

Bijlage 2 Voorbeschermingsregels 'TAM-voorbereidingsbesluit (kleinschalige) bedrijfsunits, opslag- en garageboxen'

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Voorrangsbepaling en toepassingsbereik

De regels van dit voorbereidingsbesluit gelden ter plekke van het werkingsgebied 'TAM-voorbereidingsbesluit (kleinschalige) bedrijfsunits, opslag- en garageboxen'. Voor zover de regels van de hoofdregeling van het omgevingsplan afwijken van deze voorbeschermingsregels, gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Artikel 2 Begrippen

Bedrijfsverzamelgebouw

Een gebouw dat dient voor de huisvesting van drie of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen, vergaderruimtes en/of horeca/kantine gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf.

Bedrijfsvloeroppervlakte:

De totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke.

Units, opslag- en/of garageboxen

Onroerende zaken bestemd voor opslag van goederen of voertuigen of voor ander bedrijfsmatig en/of hobbymatig gebruik door bedrijven of particulieren. Units, opslag- en/of garageboxen maken veelal deel uit van een complex bestaande uit meerdere objecten die elk doorgaans bestaan uit één ruimte die toegankelijk is via één toegangsdeur. Onder units, opslag- en/of garageboxen die gebruikt worden door bedrijven, worden in het voorliggend voorbereidingsbesluit niet de onroerende zaken bedoeld die een integraal onderdeel vormen van de bedrijfsactiviteiten van een op hetzelfde bouwperceel gelegen bedrijf, waarbij geen sprake is van verhuur ten behoeve van zelfstandige opslag.

Hoofdstuk 2 Voorbeschermingsregels

Artikel 4 Verbod bedrijfsverzamelgebouwen met bedrijfsunits kleiner dan 500m²

Nieuwvestiging 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 500m².

Artikel 5 Verbod opslag- en garageboxen

Nieuwvestiging 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.

Vorbereidingsbesluit (kleinschalige) bedrijfsunits, opslag en garageboxen

Er is een (landelijke) trend dat steeds meer bedrijfskavels worden gebruikt voor de ontwikkeling van (kleinschalige) bedrijfsunits, opslag- en garageboxen. Het gaat dan om vele (soms wel honderden) kleine units (met oppervlaktes van minder dan 100m² per unit) per kavel. De regels van de geldende bestemmingsplannen (nu onderdeel van het omgevingsplan) sluiten deze ontwikkelingen niet direct uit. Deze toename van bedrijfsverzamelgebouwen met kleinere bedrijfsunits en opslaggebouwen heeft een ongewenst effect op de beschikbaarheid van (grotere) bedrijfskavels voor bedrijfsfuncties met (een hoge) milieuhinder, waarvoor de bedrijfskavels juist bedoeld zijn. Er is op het moment al sprake van een grote krapte op de bedrijventerreinenmarkt en het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen wordt steeds lastiger. Belangrijk hierbij is het beschikbaar houden van milieuruimte op bestaande bedrijventerreinen, die gezien de krapte steeds schaarser wordt. Zorgvuldigheid en weloverwogen keuzes bij invulling van bedrijfskavels is om die reden absoluut noodzakelijk.

Daarnaast is de kans groot dat kleine (bedrijfs)units, bewust dan wel onbewust, in strijd met de bedrijfsbestemming worden gebruikt. Te denken valt bijvoorbeeld aan opslag door particulieren of illegale activiteiten (zoals criminaliteit en ondermijning). Dit willen we voorkomen.

Daarom hebben we besloten om een voorbereidingsbesluit te nemen. Het voorbereidingsbesluit verbiedt nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen met één of meerdere bedrijfsunits kleiner dan 500m² en nieuwe opslag- en/of garageboxen op bedrijventerreinen. Het voorbereidingsbesluit heeft een geldigheidsduur van 1,5 jaar. Komend jaar werken we aan het actualiseren van het beleid voor bedrijventerreinen. In dit beleid zullen ook keuzes moeten worden gemaakt met betrekking tot de vestiging van kleinschalige bedrijfs- en opslagunits. Dit zal dan vervolgens juridisch moeten worden vertaald in het omgevingsplan (binnen de geldigheidsduur van het voorbereidingsbesluit). De bevoegdheid tot die wijziging van het omgevingsplan ligt bij uw raad.