

MEMO

Aan de fractie CDA
Van Chris van Benschop, portefeuillehouder
Datum 14 september 2023
Betreft Beantwoording technische vragen inzake het raadsvoorstel voor een voorbereidingsbesluit aangaande bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits

Let op: dit onderwerp is vertrouwelijk; besluitvorming zal onder geheimhouding plaatsvinden.

Aanleiding

De Agendacommissie heeft op 12 september het raadsvoorstel voor een voorbereidingsbesluit aangaande bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits behandeld en geagendeerd voor beeldvormende bespreking in de raad op 26 september. Daarbij heeft de fractie CDA technische vragen gesteld die ik hierbij graag beantwoord.

1. Welke exacte aanleiding is voor dit raadsvoorstel?

De gemeente ontvangt al jarenlang regelmatig ruimtelijke initiatieven voor het realiseren van opslagunits of kleinschalige verzamelgebouwen. Sinds 2018 is de gemeentelijke organisatie vanuit het opgavegericht werken ook programmatisch aan de slag gegaan met de bedrijventerreinen, met als meest concrete voorbeeld de aanpak van de Westelijke Dordtse Oever (WDO). Sinds 2022 vormt deze aanpak onderdeel van het programma Ruimte voor Banen. De raad heeft in november 2022 de aanpak van het programma Ruimte voor Banen vastgesteld.

Binnen de WDO hebben we te maken met verrommeling, verloedering en verkruiding van bedrijfskavels op de oudere terreinen Kil I/II en Amstelwijck-West. Om dat een halt toe te roepen hebben we een brede aanpak geformuleerd in het programma voor de WDO, met onder meer de inzet op herontwikkeling en uitgifte met voorwaarden voor kwaliteit en werkgelegenheid. Doel is een opnieuw goed functionerend bedrijventerrein te krijgen, met courante kavels voor bedrijvigheid met werkgelegenheid op alle niveaus.

Met name bij deze aanpak op de WDO – maar ook op de andere werklocaties elders in de stad – lopen we de laatste jaren aan tegen diverse particuliere initiatieven voor de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits, zowel op bestaande kavels als bij nieuwbouw. Dit speelt niet alleen op de oudere terreinen, maar zien we ook op bijvoorbeeld het nieuwere terrein Kil III. Dit betreft vaak de herontwikkeling van een locatie waaruit om wat voor reden dan ook de vorige bedrijfsmatige gebruiker is vertrokken en waarbij het vastgoed op de markt komt. Vervolgens blijkt het voor eigenaren en investeerders vooral vanuit beleggingsoptiek interessant om het pand of het kavel op te delen in kleinere stukken die los verhuurd kunnen worden, terwijl dit gemiddeld genomen relatief weinig werkgelegenheid en toegevoegde waarde voor de stad oplevert.

Deze initiatieven zijn nu vrijwel altijd toegestaan binnen het bestemmingsplan en welstandsvrij. Echter, niet zelden dragen deze initiatieven op negatieve wijze bij aan de verdere verkruiding (opdeling van grotere kavels in kleine stukjes) van het betreffende bedrijventerrein, terwijl deze terreinen al zo gefragmenteerd zijn. Daarmee staat niet alleen de ruimtelijke kwaliteit onder druk, maar wordt de ruimte voor bedrijven met substantiële activiteiten en dus werkgelegenheid ook nog schaarser, in weerwil van ons programma Ruimte voor Banen. Vandaar dat we dit vraagstuk ook al hebben benoemd in het

raadsvoorstel waarover de raad besloot op 29 november 2022 inzake het uitvoeringskrediet voor het programma Ruimte voor Banen.

Ten slotte hebben opslagboxen momenteel prioriteit bij de ondermijningsaanpak bedrijventerreinen en/of integrale controles. Uit onderzoek blijkt dat criminelen deze locaties gebruiken als dekmantel voor criminele activiteiten en om criminele goederen op te slaan. Op 15 juni heeft een eerste integrale controle plaatsgevonden bij een opslagboxencomplex, waarbij onder meer een gestolen motorfiets en grote hoeveelheid dure merkschoenen – vermoedelijk namaak – is aangetroffen. Ook opslagboxen met centraal toezicht blijken daarvoor dus kwetsbaar.

2. Welke soort ondernemers of locaties vallen hier precies onder?

Het voorbereidingsbesluit betreft de gehele gemeente, dus alle locaties in Dordrecht waar het binnen de geldende bestemmingsplannen nu toegestaan is een bedrijfsverzamelgebouw of opslagunits te realiseren. Veelal gaat het dan om de bestemming "bedrijf". Het voorbereidingsbesluit betreft evenwel alleen *nieuwe gevallen*, dus nieuwe aanvragen tot realisatie van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits tot 200m² per zelfstandige eenheid. Bestaande gevallen (inclusief gevallen waarvoor reeds een vergunningsaanvraag is ingediend) en ondernemers die hiervan gebruikmaken vallen hier dus niet onder.

De grenswaarde van 200m² hebben we gekozen op basis van een analyse van de bestaande gevallen en initiatieven van de afgelopen jaren. We onderscheiden op de bedrijventerreinen grofweg twee categorieën:

- Opslagboxen vanaf enkele m² tot gemiddeld 20m² met uitschieters naar 100m²; dit betreft primair consumentgericht aanbod, met vooral weinig economische toegevoegde waarde (geen arbeidsplaatsen) en onduidelijk gebruik.
- Vanaf 70-100m² beginnen de zelfstandige bedrijfsunits met eigen ingang en eigen kantoorruimte. Deze concepten richten zich op de bedrijfsmarkt en hier speelt meer het vraagstuk van verrommeling en verkruiding van kavels. Maximale omvang is meestal 150-200m².

3. Hoeveel locaties en bedrijven of opslagunits van 200m² of minder zijn er in onze gemeente?

Er is geen centrale registratie voor bedrijfsverzamelgebouwen, maar we hebben wel een globale inventarisatie uitgevoerd. Daarbij komen we op zo'n 50 reeds bestaande locaties met bij elkaar opgeteld circa 350-400 opslagunits van allerlei omvang tot maximaal 200m². Op het moment van beantwoording worden hiervan nog zo'n 20 locaties openbaar aangeboden als kleinschalige bedrijfs- of opslagruimte. Daarmee kent deze markt een gezonde frictieleegstand van ongeveer 5%.

4. Vallen bijvoorbeeld kapsalons en nagelstudio's in garageboxen hieronder?

Nee, want het voorbereidingsbesluit betreft alleen de realisatie van nieuwe opslagruimtes. Bestaande opslagruimtes en ondernemers die daarvan gebruikmaken blijven dus ongemoeid. Overigens zijn de door u genoemde bedrijfsmatige activiteiten in garageboxen (volgens bestemmingsplan) niet toegestaan en valt dit onder de reguliere handhaving.

5. Welk risico is er dat bonafide ondernemers met een behoefte aan een kleine locatie hierdoor worden geraakt?

Dat risico achten we beperkt omdat bestaande kleinschalige opslaglocaties niet onder dit voorbereidingsbesluit vallen, dus het bestaande aanbod blijft in stand. Bovendien bevat het voorbereidingsbesluit een "nee, tenzij" clause waarbij het college van B&W onder voorwaarden alsnog initiatieven kan toestaan die wél bijdragen aan het programma Ruimte voor Banen en die waarborgen bieden voor de ruimtelijke kwaliteit; zie hiervoor beslispoint 4 en bijbehorend argument 4 van het raadsvoorstel, waarin een drietal cumulatieve criteria staat omschreven.

Ten slotte zullen hiervoor inderdaad wellicht sommige ondernemers worden beperkt in hun vraag naar kleinschalige opslagruimte, maar vanuit onze doelstellingen in het programma Ruimte voor Banen én de schaarste waarmee we te maken hebben op de Dordtse bedrijventerreinen, geven we prioriteit aan die ondernemers die de nog beschikbare ruimte gebruiken voor economische activiteiten die bijdragen aan de werkgelegenheid en maatschappelijke opgaven in onze stad. Bovendien zorgen we met onze aanpak op de bedrijventerreinen ook voor doorstromingsmogelijkheden voor mkb-ondernemers die nu noodgedwongen in een te kleine bedrijfsruimte zitten, zodat er weer bestaande kleinere locaties beschikbaar komen.