

Aan
de gemeenteraad

Datum 22 augustus 2023
Zaaknummer 2023-0088998
Betreft GEHEIM: Voorbereidingsbesluit bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits

Vergadering van
Portefeuillehouder: Chris van Benschop
Begrotingsprogramma Lerend en Ondernemend Dordrecht
Kernteam/Opgave: Stad - Mobiliteit, Milieu & Economie
Auteur: Hilbert de Jong
E-mail: hj.de.jong@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Hilbert de Jong
Openbaar: Nee

Voorgesteld besluit

1. te verklaren dat er een herziening van de bestemmingsplannen dan wel een verwerking in het omgevingsplan wordt voorbereid voor het gehele grondgebied van de gemeente Dordrecht, gericht op het reguleren van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits tot 200m² per zelfstandige eenheid;
2. tot een verbod op het doen ontstaan van bedrijfsruimten of opslagruimten kleiner dan 200m² per zelfstandige eenheid en dat een beslissing op een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt aangehouden tot de vaststelling van het betreffende paraplubestemmingsplan of het omgevingsplan;
3. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag na publicatie in het gemeenteblad, op ruimelijkeplannen.nl en lokale kranten;
4. dat het College van Burgemeester en Wethouders op verzoek een omgevingsvergunning kan verlenen om af te wijken van het onder beslispoint 2 bedoelde verbod, indien het voorgenomen gebruik de (in procedure te brengen) planologische herziening niet doorkruist.

Deadline

Geen fatale termijn, maar gepaste spoed is wenselijk omdat het voorbereidingsbesluit erop gericht is dat onwenselijke bouwplannen per direct kunnen worden gestuit, nog in afwachting van de wijziging van het bestemmingsplan. Zo lang er geen voorbereidingsbesluit is, hebben we onvoldoende mogelijkheden om onwenselijke ontwikkelingen van bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits te reguleren.

Raadsvoorstel

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

De raad is bevoegd een voorbereidingsbesluit te nemen.

Wat is het doel?

We bereiden een paraplubestemmingsplan of een opname in het omgevingsplan (na 1 januari 2024) voor om het ontstaan van nieuwe kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits te kunnen reguleren. Om te voorkomen dat er in de tussentijd alsnog allerlei aanvragen worden

ingediend voor dergelijke ontwikkelingen is het nodig een voorbereidingsbesluit te nemen. Op deze manier worden ontwikkelingen die volgens de huidige bestemmingsplannen wél zijn toegestaan, maar na de herziening straks niet meer, tegengehouden.

Wat zijn per besispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

LET OP: Het college van B&W heeft op grond van artikel 88 lid 2 Gemeentewet tijdelijke geheimhouding op het gehele raadsvoorstel gelegd, omdat openbaarmaking van het voorstel vóór de officiële bekendmaking van het raadsbesluit de belangen van de gemeente schaadt. Initiatiefnemers kunnen dan namelijk anticiperen op het voorgenomen verbod.

1.1 Een toenemend aantal kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits draagt niet bij aan onze economische doelstellingen.

Regelmatig ontvangen we ruimtelijke initiatieven voor het realiseren van opslagunits of kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen. Hoewel dit kennelijk in een marktbehoefte voorziet, maar vooral aantrekkelijk is voor eigenaren, ontwikkelaars en beleggers gezien de hoge opbrengst, zijn deze ontwikkelingen vaak onwenselijk: er is nu al een beperkt aanbod van grotere bedrijfskavels voor bedrijven met substantiële werkgelegenheid en een toegevoegde waarde voor de lokale economie, en dat wordt hiermee nog minder. Ook worden schaarse waardevolle ruimtelijke kenmerken zoals milieuruimte/geluidsruimte hierdoor vaak onderbenut. Tegelijkertijd resulteert de veelheid van opslagunits en kleine bedrijfspandjes vaak in een verrommeling van een bedrijventerrein en een wellicht grotere kans op ondermijnende activiteiten. Dit fenomeen speelt vooral op de "klassieke" terreinen Kil I/II, Amstelveen-West, Weeskinderdijk en de Put met verouderd vastgoed, maar is ook al zichtbaar op het nieuwere Kil III.

In het raadsvoorstel voor het krediet voor de uitvoering van het programma Ruimte voor Banen, zoals vastgesteld door de raad op 29 november 2022, is deze negatieve ontwikkeling expliciet benoemd. Het raadsvoorstel geeft daarbij aan dat we planologische maatregelen verkennen met stadsbrede werking. Uiteindelijke positieve doel is een (vestigings)beleid op de Dordtse bedrijventerreinen dat bijdraagt aan onze inzet op banen met impact en aan ruimtelijke kwaliteit op de terreinen zelf.

1.2 Uiteindelijk is er een wijziging van de bestemmingsplannen of opname in het omgevingsplan nodig om het ontstaan van bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits te reguleren.

Om het doen ontstaan van bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits te reguleren, is een aanpassing nodig van de bestemming Bedrijf in alle geldende bestemmingsplannen. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig voor alle bestemmingsplannen, wat via een parapluherziening wordt geregeld. Per 1 januari 2024 gaan alle bestemmingsplannen over in het nieuwe omgevingsplan, dus afhankelijk van de doorlooptijd kan deze wijziging via een paraplubestemmingsplan of via verwerking in het nieuwe omgevingsplan worden geregeld.

2. Met het voorbereidingsbesluit kan het ontstaan van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits per direct worden gereguleerd.

In afwachting van de herziening van de bestemmingsplannen of opname in het omgevingsplan is het wenselijk om nu al per direct het ontstaan van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits te kunnen reguleren. Hiermee voorkomen we ook dat initiatiefnemers gaan anticiperen op de aangekondigde planologische wijziging.

3. Om ongewenste anticipatie te voorkomen is directe inwerkingtreding noodzakelijk.

Zodra het voorbereidingsbesluit wordt gepubliceerd treedt dit ook in werking, zodat anticiperen op een aanstaand verbod door initiatiefnemers niet mogelijk is.

4. Het voorbereidingsbesluit werkt als een "nee, tenzij".

Veel nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits dragen nu niet bij aan onze economische en ruimtelijke doelstellingen. Evenwel is een totaalverbod niet wenselijk, omdat deze concepten in sommige gevallen wel op een passende manier in een economische vraag kunnen voorzien. Daarom is het wenselijk dat het college van B&W in voorkomende gevallen, op grond van heldere criteria, alsnog ruimte kan bieden aan initiatieven voor bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits. Hierbij valt te denken aan (cumulatief):

1. aanwezigheid van maatregelen die het risico op verrommeling (ruimtelijke kwaliteit) en ondermijning beperken, zoals coördinatie op afval en onderhoud, een verplichte VvE of een andere vorm van collectiviteit;

2. een clustering van een bepaald type kleine ondernemingen, zodat er technologische en innovatie-spillovers ontstaan – denk aan een mini-campus voor installateurs met een gezamenlijke cursusruimte en backoffice;
3. een onderbouwing van de initiatiefnemer waarmee wordt aangetoond dat zijn initiatief naar typologie en omvang per unit een unieke aanvulling biedt op het bestaande aanbod, zodat groeiende ondernemingen doorgroeimogelijkheden krijgen – iets waar het bestaande aanbod niet in kan voorzien.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Een voorbereidingsbesluit is nodig om per direct te kunnen reguleren; tot de datum van publicatie vallen reeds ingediende aanvragen nog onder "oud recht".

Zolang het voorbereidingsbesluit niet is genomen, kunnen initiatiefnemers nog conform de huidige bestemmingsplannen bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits realiseren. Vergunningsaanvragen die op de publicatiedatum van het voorbereidingsbesluit reeds zijn ingediend, vallen nog niet onder het verbod van het voorbereidingsbesluit en zullen we in de meeste gevallen dus niet kunnen reguleren.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Niet van toepassing.

Hoe wordt dit betaald?

Niet van toepassing.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Na het raadsbesluit wordt dit ter kennisgeving gepubliceerd. Een voorbereidingsbesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht; tegen dit besluit is dan ook geen bezwaar of beroep mogelijk.

Na inwerkingtreding zal het paraplubestemmingsplan of de verwerking in het omgevingsplan worden voorbereid.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 22 augustus 2023 inzake GEHEIM: Voorbereidingsbesluit bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.7 inzake voorbereidingsbesluiten; de Gemeentewet, artikel 88 lid 2 inzake geheimhouding opgelegd door het college;

overwegende dat:

- het raadsvoorstel "Voorbereidingsbesluit bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits" informatie bevat die bij openbaarmaking de positie van de gemeente schaadt;
- openbaarmaking van dit voorstel om deze reden niet opweegt tegen voornoemd belang;
- een wijziging van de bestemmingsplannen dan wel verwerking in het omgevingsplan wordt voorbereid;

b e s l u i t :

1. te verklaren dat er een herziening van de bestemmingsplannen dan wel een verwerking in het omgevingsplan wordt voorbereid voor het gehele grondgebied van de gemeente Dordrecht, gericht op het reguleren van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en opslagunits tot 200m² per zelfstandige eenheid;
2. tot een verbod op het doen ontstaan van bedrijfsruimten of opslagruimten kleiner dan 200m² per zelfstandige eenheid en dat een beslissing op een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt aangehouden tot de vaststelling van het betreffende paraplubestemmingsplan of het omgevingsplan;
3. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag na publicatie in het gemeenteblad, op ruimtelijkeplannen.nl en lokale kranten;
4. dat het College van Burgemeester en Wethouders op verzoek een omgevingsvergunning kan verlenen om af te wijken van het onder beslispoint 2 bedoelde verbod, indien het voorgenomen gebruik de (in procedure te brengen) planologische herziening niet doorkruist.

Aldus besloten in de vergadering van