

Beantwoording raadsvraag

Onderwerp	Bedrijventerrein		
Datum vragen	28 september 2018	Nummer	RV-1838
Steller vraag	T. Oomen en R. Berkers	Fractie	VVD
Portefeuillehouder	M. Biemans	Stellers	D. van Hoof, R. Verberk en P. Verheijen
Datum afdoening	9 oktober 2018		

Verschillende signalen hebben onze fractie bereikt over de moeizame communicatie met de gemeente en de verkoop van bouwgronden. Diverse ondernemers die vooruit willen op Binderen en de Willige Laagt lopen tegen regels aan die al dan niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen of waar de ruimte niet opgezocht wordt om zaken wel mogelijk te maken. Onderstaand twee voorbeelden met bijhorende raadsvragen:

50% minimale bebouwingseis.

In diverse bestemmingsplannen (zoals Willige Laagt en Industrieweg-Noord) is een minimale bebouwingseis van 50% opgenomen. Dit betekent in de praktijk dat een bedrijf dat voornamelijk buitenactiviteiten heeft (bijvoorbeeld een transportbedrijf, een houthandelaar of machinehandel) onnodige investeringen moet doen in gebouwen, terwijl het bedrijf deze niet nodig heeft voor haar activiteiten. Dit zijn echter wel bedrijven die thuis horen op een industrieterrein. Ook betekent dit dat bedrijven die vooruit kijken en op groei anticiperen, in een vroeg stadium onnodig moeten investeren in gebouwen. Dit demotiveert ook ondernemers om toekomstgericht te denken, en dat zodanig ook onze bedrijventerreinen worden ingericht.

Vraag en antwoord

1. Is het college bekend met de problematiek uit de inleiding?

Nee, het college herkent zich niet in bovengenoemde problematiek. Nieuwe initiatieven worden getoetst aan de bestemmingsplanregels en aan de binnen het betreffende bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Waar dat mogelijk is, verleent het college, binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening, medewerking via de afwijkingsbevoegdheid die de raad heeft vastgesteld.

2. Wat zijn de mogelijkheden van het college om in huidige ontwikkelingen af te wijken van deze regel in het bestemmingsplan?

In de planregels van het bestemmingsplan "Kom Liessel, 2^e herziening" waar bijvoorbeeld Willige Laagt onder valt, staat in de bouwregels het volgende:

Artikel 5.2.1: Het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt minimaal 50% en maximaal 70%.

In artikel 5.4 staat vervolgens het volgende opgenomen:

Artikel 5.4: Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.1 onder a. voor het bebouwen van het perceel met een bebouwingspercentage:

- a. van minimaal 25%, indien dit uit bedrijfstechnisch of bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is en dit in voldoende mate wordt aangetoond door middel van een bedrijfsplan;*

Het college kan met behulp van artikel 5.4 dusdanig afwijken van de eis dat minimaal 50% bebouwd moet worden, met dien verstande dat een minimum bebouwingspercentage van 25% geldt. De raad heeft deze manoeuvreerruimte voor het college bij de vaststelling van het bestemmingsplan zo bepaald.

3. Als er mogelijkheden zijn om de minimale bebouwingseis te verlagen, maakt het college daar ook ruimschoots gebruik van?

Ja, het college maakt daar gebruik van indien voldaan wordt aan de eis, zoals genoemd in artikel 5.4, voor zover voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit artikel is bij het antwoord op vraag 2 opgenomen.

4. Wat zijn de mogelijkheden van de gemeenteraad om op korte termijn het bestemmingsplan aan te passen en deze passage te schrappen? Of zijn er andere mogelijkheden waarbij de gemeenteraad een signaal af kan geven aan het college, bijvoorbeeld om een bevoegdheid over te dragen?

Het schrappen van de passage dat minimaal 50% bebouwd moet zijn, is alleen nodig als uw raad de wens heeft dat het lagere minimale bebouwingspercentage van 25% rechtstreeks moet worden toegestaan. Als dat het geval is dan kan de raad aan het college vragen om een herziening van het bestemmingsplan voor te bereiden. Daar een bestemmingsplanprocedure doorgaans minimaal een jaar in beslag neemt, zal dit op korte termijn niet mogelijk zijn.

Een andere mogelijkheid waarbij de raad aan het college een signaal kan afgeven om sneller regels te kunnen wijzigen, is door het opstellen van een ruimere algemene Verklaring van Geen Bedenkingen, waarmee het college buiten het plan om kan afwijken door een uitgebreide omgevingsvergunning te verlenen waarbij deze regel in het geheel niet of anders wordt opgenomen.

Parkeernormen:

De parkeernormen voor bedrijventerreinen in Deurne zijn vastgesteld op een vast aantal parkeerplaatsen per 100 m² bebouw oppervlakte. Dat is 0,9 parkeerplaats voor een arbeidsextensief bedrijf en 2 parkeerplaatsen voor een arbeidsintensief bedrijf. In de praktijk blijkt deze regel echter tot onwerkbare situaties te leiden. Zo moeten bedrijven die relatief veel oppervlakte nodig hebben, bijvoorbeeld voor magazijnen en of machinebouw, een enorm aantal parkeerplaatsen aanleggen die ze nooit gaan gebruiken. Een voorbeeld is dat een bedrijf dat zich wilde vestigen gedwongen werd om 60 parkeerplaatsen aan te leggen, waarbij ze er maar 25-30 in gebruik zouden nemen. Dit bedrijf was in een vergevorderd stadium van koop en heeft inmiddels besloten zich elders te vestigen. Daardoor is xxxxxx m² grond niet verkocht.

Een ander voorbeeld is een familiebedrijf dat zich wil vestigen op Willige Laagt en nu ongeveer 20 parkeerplaatsen moet aanleggen, terwijl ze er in de praktijk 5 zullen gebruiken. Beide ondernemingen zouden vervolgens met de arbeidsextensieve normering uit de voeten kunnen, maar krijgen/kregen geen gehoor waardoor zij nu dreigen de ontwikkelingen stop te zetten en/of al stopgezet hebben. Alle discussie zit hem dus in de beoordeling van de gemeente of een bedrijf arbeidsextensief of arbeidsintensief is.

Vraag en antwoord

5. Op welke criteria worden bedrijven beoordeeld of zij arbeidsextensief of arbeidsintensief zijn?

De Nota parkeernormen 2013 maakt bij de functie werkgelegenheid onder meer onderscheid tussen arbeidsextensieve (én bezoekers extensief) en arbeidsintensieve bedrijven (én bezoekers intensief). De Nota geeft voorbeelden van arbeidsintensieve bedrijven zoals industrie, een laboratorium of een werkplaats. Daar is sprake van relatief veel werknemers en relatief weinig bezoekers. Voor arbeidsintensieve bedrijven met weinig bezoekers noemt de Nota als voorbeelden een loods, opslag en transportbedrijf. Indien sprake is van veel bezoekers (zowel bij arbeidsintensieve als arbeidsextensieve bedrijven) kan dat ook van invloed zijn op de parkeernormen.

De parkeernormen en functies zijn gebaseerd op landelijke kencijfers van het CROW. Daarbij worden geen harde criteria gesteld wanneer sprake is van arbeidsextensief en arbeidsintensief. In het algemeen wordt gesteld dat wanneer bij de productie relatief veel arbeid wordt gebruikt, er sprake is van een arbeidsintensief bedrijf. Een productiebedrijf is daarom een arbeidsintensief bedrijf.

6. Waarom worden bedrijven die aantoonbaar arbeidsextensief zijn, beoordeeld als arbeidsintensief?

Het toetsen van een omgevingsvergunning op het onderdeel parkeren gebeurt op basis van de informatie die wordt aangeleverd door de initiatiefnemer en op basis van de door de raad vastgestelde Nota parkeernormen. Ons is het niet bekend dat arbeidsextensieve bedrijven worden beoordeeld als arbeidsintensief.

7. Wat zijn de mogelijkheden van het college om in huidige ontwikkelingen af te wijken van deze regel in het bestemmingsplan en voor maatwerk te kiezen?

Het parkeren wordt getoetst aan de Nota parkeernormen. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld. De wijze van het berekenen van het aantal parkeerplaatsen is vastgelegd in deze nota.

Alleen als de nota voor één of meer belanghebbenden gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de te dienen doelen in de parkeernota, kan het college daarvan afwijken.

De gemeenteraad heeft daaraan toegevoegd dat de toepassing van deze hardheidsclausule zo beperkt mogelijk dient te worden gehouden en een algemeen belang moet dienen.

8. Wat zijn de mogelijkheden van de gemeenteraad om op korte termijn het bestemmingsplan te verduidelijken en beoordelingscriteria arbeidsintensief/extensief toe te voegen?

De beoordelingscriteria arbeidsintensief/-extensief staan niet in het bestemmingsplan maar in de Nota parkeernormen.

Het onderscheid tussen arbeidsintensief en arbeidsextensief heeft in de afgelopen 9 jaar (sinds de Parkeernota 2009) nog niet tot onduidelijke situaties in de beoordeling geleid. De wenselijkheid om nadere regels te stellen aan arbeidsintensief/arbeidsextensief kan betrokken worden bij de actualisatie van de Nota Parkeernormen. Deze actualisatie is voorzien in 2019.

9. Wat zijn de mogelijkheden van de gemeenteraad om op korte termijn het bestemmingsplan aan te passen? Of zijn er andere mogelijkheden waarbij de gemeenteraad een signaal af kan geven aan het college, bijvoorbeeld om een bevoegdheid over te dragen?

Met het aanpassen van het bestemmingsplan worden de bovengenoemde begrippen arbeidsintensief en arbeidsextensief niet gewijzigd. Deze komen namelijk voort uit de Nota parkeernormen. Zoals in het antwoord op vraag 8 is aangegeven, wordt de herziening van deze nota voorzien in 2019. Zoals bij het antwoord op vraag 4 is gesteld, kan de raad het college vragen een bestemmingsplan voor te bereiden voor een bepaald deel van de gemeente. Dit kan echter niet op korte termijn gerealiseerd worden, omdat een bestemmingsplanprocedure inclusief de voorbereiding daarvan doorgaans minimaal een jaar in beslag neemt. Zoals ook bij het antwoord op vraag 4 is gesteld kan de raad wel een ruimere algemene Verklaring van geen bedenkingen afgeven, zodat het college in staat is om buiten het bestemmingsplan om een uitgebreide omgevingsvergunning te verlenen voor gevallen waarin het college dat passend acht.

Een dergelijke procedure duurt doorgaans 6-9 maanden en is daarmee korter dan een bestemmingsplanprocedure, omdat de bevoegdheid dan bij het college ligt en niet bij de raad.