

Betreft:

TAM-voorbereidingsbesluit bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen op bedrijventerreinen

De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo;

overwegende, dat;

de gemeente wordt geconfronteerd met meerdere aanvragen om een omgevingsvergunning voor de bouw van gebouwen met meerdere bedrijfsunits op bedrijventerreinen;

bij deze bedrijfsunits de kans groot is op de vestiging van op bedrijventerreinen ongewenste vormen van:

- kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de (zeer) lichte milieucategorieën 1 en 2 van de vroegere Staat van Inrichting (Groene boekje VNG), die doorgaans ook aanvaardbaar zijn in gebieden waarin overwegend wordt gewoond;
- pseudo-bedrijvigheid (bijvoorbeeld de stalling van privé-goederen);
- detailhandel en dienstverlening;

met als bijkomend risico, het risico van ondermijnende criminaliteit;

de schaarse gronden van onze bedrijventerreinen daardoor verloren dreigen gaan voor de beoogde vestiging van grotere bedrijven, in hogere milieucategorieën, die meestal ook voorzien in meer werkgelegenheid;

hierdoor geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid, waarbij daarin regels worden opgenomen over bedrijfsactiviteiten, waaronder nadere regels ter voorkoming van dergelijke zelfstandige bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen;

het mogelijk is om, vooruitlopend op het definitieve omgevingsplan, in het tijdelijke omgevingsplan via een voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels op te nemen, een en ander om te voorkomen dat binnen het werkingsgebied ontwikkelingen plaatsvinden die (mogelijk) niet passen binnen de regels die worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan;

de bevoegdheid tot het nemen van een voorbereidingsbesluit niet aan het college van burgemeester en wethouders werd gedelegeerd, waardoor na het inwerkingtreden van de Omgevingswet het nemen van een voorbereidingsbesluit een bevoegdheid van de gemeenteraad is gebleven,¹

¹ Zie het besluit 'Omgevingswet: delegatie omgevingsplan en voorbereidingsbesluit 2023' van 21 december 2023, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-544923.pdf>.



gelet op het bepaalde in artikel 4.14 van de Omgevingswet;

de gemeente nog niet in staat is met de nieuwe standaard STOP/TPOD te werken, maar nog tot 1 januari 2026 gebruik kan worden gemaakt van een tijdelijke aanvullende maatregel (TAM-voorbereidingsbesluit);²

b e s l u i t :

Artikel I

Vorbereidingsbesluit

Met het oog op de voorbereiding van het definitieve omgevingsplan, in het tijdelijke 'Omgevingsplan gemeente Geldrop-Mierlo' voorbeschermingsregels op te nemen, zoals nader uitgewerkt in Bijlage A bij dit voorbereidingsbesluit.

(TAM-IMRO code: NL.IMRO.1771.VBBbedrijfsunits-VA01)

Artikel II

Dit voorbereidingsbesluit treedt in werking met ingang van de dag van bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de besloten vergadering van de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo d.d. 22-09-2025

De raad voornoemd,

W.H.F. Geboers
griffier

J.C.J. van Bree
voorzitter

² <https://iplo.nl/digitaal-stelsel/tijdelijke-alternatieve-maatregelen-tam/tam-voorbereidingsbesluit/>.

Bijlage A

Bijlage bij artikel I Voorbereidingsbesluit bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen op bedrijven-terreinen

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Voorrangsbepaling

Voor zover de navolgende voorbeschermingsregels afwijken van de regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, gelden deze voorbeschermingsregels.

Artikel 2 Begrippen

Bedrijfsunit:

Een werkruimte als onderdeel van een gebouw of bedrijfsverzamelgebouw, waarin bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen en/of verlenen van diensten.

Bedrijfsverzamelgebouw:

Een gebouw dat dient om daar verschillende of meerdere bedrijfsunits in te huisvesten, onder beheer.

Opslag- en/of garagebox:

Een ruimte in 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 (ruimtes in) de gebouwen bedoeld die een integraal onderdeel vormen van de bedrijfsactiviteiten van een op hetzelfde bouwperceel gelegen bedrijf.

Hoofdstuk 2 VOORBESCHERMINGSREGELS

Artikel 2.1 Toepassingsbereik

De regels in dit voorbereidingsbesluit zijn van toepassing op gronden die in het (tijdelijke) omgevingsplan een bestemming als bedrijventerrein hebben (bijvoorbeeld 'Bedrijventerrein' of 'Bedrijfsdoeleinden').

De regels in dit hoofdstuk gelden binnen het 'Besluitgebied TAM-voorbereidingsbesluit bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen op bedrijventerreinen'. <NL.IMRO.1771.VBBbedrijfsunits-VG01>

Artikel 2.2 Oogmerk

De regels in dit voorbereidingsbesluit zijn gesteld met het oog op:

1. het beschermen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving; en
2. het behoud van voldoende beschikbaar bedrijfsterrein voor de vestiging van grotere bedrijven in de milieucategorieën 3 en hoger van de vroegere bedrijvenlijst van de VNG.

Artikel 2.3 Verboden activiteit

1. Het is verboden gronden binnen het 'Besluitgebied TAM-voorbereidingsbesluit bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen op bedrijventerreinen' te doen of laten gebruiken voor het bouwen,



verbouwen en/of wijzigen van gebruik van gebouwen ten behoeve van bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen met een oppervlakte van minder dan 250 m² per unit, gemeten op de begane grond (peilniveau).

2. Het verbod van lid 1 heeft ook betrekking op het doen of laten verhuren van dergelijke bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen.

Artikel 2.4 Uitzondering op verbod: eerbiedigende werking

1. Het verbod in artikel 2.3 geldt niet voor gebouwen met bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen, die vóór de inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit reeds bestonden.
2. Het verbod in artikel 2.3 geldt niet indien vóór de inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit een aanvraag omgevingsvergunning werd ingediend voor het oprichten van dergelijke gebouwen met bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen met een oppervlakte van minder dan 250 m² per unit (gemeten op de begane grond/niveau peil).

Artikel 2.5 Inperking op de uitzondering

De uitzondering van artikel 2.4 is weer niet van toepassing als het bouwplan voor of het gebruik van de betreffende gebouwen vóór de inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit reeds in strijd was met de regels van het omgevingsplan.

Bijlagen

- Toelichting
- Wettelijk kader (artikel 4.14 Omgevingswet)

Toelichting

TAM-voorbereidingsbesluit bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen op bedrijventerreinen

- *Bedrijfsunits zijn niet gewenst op bedrijventerreinen*

De gemeente Geldrop-Mierlo krijgt, net als veel andere gemeenten, steeds vaker aanvragen voor de bouw van gebouwen met bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen op bedrijventerreinen. Het risico van kleine units is dat deze overwegend gebruikt gaan worden voor opslagdoeleinden. Dit is ongewenst. Op deze manier wordt de toch al schaarse ruimte op bedrijventerreinen ingenomen door activiteiten die bijvoorbeeld ook goed passen in een gemengde woon-werkomgeving (categorie 1 en 2-bedrijven).

De gemeente beoogt efficiënt ruimtegebruik. Het gaat daarbij zowel om bedrijfsoppervlak als milieuruimte. Er moet voldoende bedrijfsruimte beschikbaar blijven voor bedrijven in de hogere bedrijfscategorieën, die zich ook alleen maar op een bedrijventerrein mogen vestigen.

De vestiging van gebouwen met kleine bedrijfsunits is dus niet gewenst. Met name niet als deze units gebruikt gaan worden voor opslagdoeleinden op een bedrijventerrein dat juist bedoeld is voor de vestiging van grotere en zwaardere bedrijven. Kleine units leveren vaak ook minder werkgelegenheid op dan grotere bedrijven en dragen niet bij aan een sterke economische profilering en kwaliteit van de bedrijfsterreinen.

De bouw van kleine bedrijfsunits kan ook ondermijnende criminaliteit bevorderen.

- *Tijdelijk omgevingsplan staat bedrijfsunits vaak nog wel toe*

Op dit moment geldt nog het tijdelijke omgevingsplan. Dat verwijst vaak naar oude beheersverordeningen, die weer naar nog oudere bestemmingsplannen verwijzen. Deze oude plannen konden de komst van dit soort bedrijfsunits natuurlijk niet voorzien. Deze bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen zijn daardoor nu niet altijd te weren. Aanvragen moeten dan worden verleend.

Lopende aanvragen omgevingsvergunning worden nog beoordeeld en ook verleend, tenzij ze natuurlijk in strijd zijn met het tijdelijke omgevingsplan. Is er een afwijking van een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan nodig, dan wordt daarvoor beoordeeld of die afwijking voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- *Definitief omgevingsplan*

Op een later moment zal het definitieve omgevingsplan voorzien in een definitieve regeling voor bedrijventerreinen. De Omgevingswet kent straks nog maar één omgevingsplan voor de hele gemeente. Dit definitieve omgevingsplan moet voor 2032 klaar zijn. De geactualiseerde bedrijventerreinenstrategie zal hierop vooruitlopen. Deze wordt eind 2025 aan de Commissie Ruimte en de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo worden aangeboden.

- *De Omgevingswet regelt het voorbereidingsbesluit anders dan voorheen*

Het is de bedoeling van dit voorbereidingsbesluit om alleen nieuwe aanvragen te weren.

Onder de Omgevingswet worden aanvragen in strijd met de voorbeschermingsregels van het voorbereidingsbesluit niet meer aangehouden, maar geweigerd.

In verband hiermee is het van belang te weten dat een voorbereidingsbesluit onder de Omgevingswet kan leiden tot verzoeken om nadeelcompensatie.

De Omgevingswet bepaalt dat het voorbereidingsbesluit 1,5 jaar blijft gelden. Het voorbereidingsbesluit kan niet meer worden verlengd. Er kan wel een nieuw, ander voorbereidingsbesluit worden genomen.

- *TAM-voorbereidingsbesluit*

De Omgevingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om een voorbereidingsbesluit te nemen (artikel 4:14). Tot 1 januari 2026 kan daarbij nog gebruik worden gemaakt van de oude IMRO standaard voor publicatie (TAM = Tijdelijke Aanvullende Maatregel). Daarna moeten voorbereidingsbesluiten worden gepubliceerd met de nieuwe standaard van de Omgevingswet, de zogenoemde STOP/TPOD-standaard.

De voorbeschermingsregels van dit voorbereidingsbesluit vervallen na 1 jaar en 6 maanden. Het voorbereidingsbesluit wordt beschikbaar gesteld via 'Regels-op-de-kaart' (www.omgevingswet.overheid.nl) en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het voorbereidingsbesluit is niet meer een zelfstandig besluit, maar wordt vormgegeven als voorbeschermingsregels die deel uitmaken van het omgevingsplan.

- *Werkingsgebied*

Om te voorkomen dat er in de tussentijd alsnog allerlei aanvragen worden ingediend voor kleine bedrijfsunits ontwikkelingen is het nodig om een voorbereidingsbesluit te nemen. Op deze manier worden ontwikkelingen op de bedrijventerrein die volgens het huidige omgevingsplan wél zijn toegestaan, tegengehouden. Het TAM-voorbereidingsbesluit omvat het werkingsgebied van de volgende bedrijventerreinen (en hun directe omgeving):

- Emopad;
- De Hooge Akker;
- Hulst/Vlier;
- Oudven;
- Spaarpot;
- De Smaale (met uitzondering van het zuidelijke deel);
- De Barrier;
- Bijenkorf;
- De Bleekvelden;
- Twekaterrein.

Besluitgebied TAM-voorbereidingsbesluit bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen op bedrijventerreinen'. <NL.IMRO.1771.VBBbedrijfsunits-VG01>

- *Geen bezwaar of beroep mogelijk*

Tegen een voorbereidingsbesluit is geen bezwaar en beroep mogelijk. Dit volgt uit artikel 1 van bijlage 2 bij de Algemene wet bestuursrecht.



Wettelijk kader

Omgevingswet

Artikel 4.14. (voorbereidingsbesluit omgevingsplan)

1. De gemeenteraad kan voor een locatie een voorbereidingsbesluit nemen met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels.
2. Het voorbereidingsbesluit wijzigt het omgevingsplan met voorbeschermingsregels.
3. Voorbeschermingsregels strekken ertoe te voorkomen dat de locatie minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het doel van de regels, bedoeld in het eerste lid, en kunnen alleen inhouden:
 - a. een verbod of een verbod om zonder voorafgaande melding of zonder omgevingsvergunning daarbij aangewezen activiteiten te verrichten die op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan, maar nog niet plaatsvinden,
 - b. de aanwijzing van onderwerpen waarvoor het bevoegd gezag maatwerkvoorschriften kan stellen of voorschriften aan een omgevingsvergunning kan verbinden,
 - c. de aanwijzing van bestuursorganen of andere instanties die in de gelegenheid worden gesteld om aan het bevoegd gezag advies uit te brengen over een aanvraag om een besluit op grond van voorbeschermingsregels als bedoeld onder a of b,
 - d. het buiten toepassing verklaren van in het omgevingsplan gestelde regels die in strijd zijn met voorbeschermingsregels als bedoeld onder a of b.
4. De voorbeschermingsregels in het omgevingsplan vervallen na een jaar en zes maanden, of, als binnen die termijn het besluit tot vaststelling of wijziging van het omgevingsplan waarvan de regels, bedoeld in het eerste lid, deel uitmaken is bekendgemaakt, op het tijdstip waarop dat besluit in werking treedt of is vernietigd.
5. De gemeenteraad kan de bevoegdheid, bedoeld in het eerste lid, delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Onderwerp

TAM-voorbereidingsbesluit bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen op bedrijventerreinen.

Beslispunten

1. een voorbereidingsbesluit te nemen op grond van artikel 4.14 Omgevingswet, ter voorkoming van de vestiging van (gebouwen met) kleine bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen op bedrijventerreinen.
2. de voorbeschermingsregels uit bijgevoegd conceptbesluit vast te stellen voor de daarbij aangewezen gebieden;
3. dit voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag van de bekendmaking.

Inleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo krijgt, net als veel andere gemeenten, steeds vaker aanvragen voor de bouw van gebouwen met bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen op bedrijventerreinen. Het risico van kleine units is dat deze overwegend gebruikt gaan worden voor opslagdoeleinden. Dit is ongewenst. Op deze manier wordt de toch al schaarse ruimte op bedrijventerreinen ingenomen door activiteiten die bijvoorbeeld ook goed passen in een gemengde woon-werkomgeving (categorie 1 en 2-bedrijven).

Kleine bedrijfsunits zijn met name niet gewenst als deze gebruikt worden voor opslagdoeleinden op een bedrijventerrein dat juist bedoeld is voor de vestiging van grotere en zwaardere bedrijven. Kleine units leveren vaak ook minder werkgelegenheid op dan grotere bedrijven en dragen niet bij aan een sterke economische profilering en kwaliteit van de bedrijfsterrainen.

De bouw van kleine bedrijfsunits kan ook ondermijnende criminaliteit bevorderen.

Deze bedrijfsunits kunnen op grond van het nu nog geldende tijdelijke omgevingsplan niet altijd worden geweigerd. De oude bestemmingsplannen, waaruit dit tijdelijke omgevingsplan bestaat, hebben hier nooit rekening mee gehouden.

Daarom wordt voorgesteld de verdere vestiging van gebouwen met bedrijfsunits, opslag- en/of garageboxen op bedrijventerreinen te verbieden met behulp van een voorbereidingsbesluit. Met een voorbereidingsbesluit wordt vooruitgelopen op het definitieve omgevingsplan.

Eerdere besluitvorming

N.v.t.

Wat willen we bereiken?

De gemeente beoogt efficiënt ruimtegebruik. Er moet voldoende bedrijfsruimte beschikbaar blijven voor bedrijven in de hogere bedrijfscategorieën, die zich ook alleen maar op een bedrijventerrein kunnen vestigen.

Argumenten

- 1.1 *Door het verbod op bedrijfsunits blijven schaarse bedrijfskavels beschikbaar voor grote bedrijven, waarvoor bedrijventerreinen bestemd zijn.*
- 1.2 *Door oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen tegen te gaan, wordt verrommeling van bedrijventerreinen voorkomen en wordt voorkomen dat ondermijnende criminaliteit wordt gefaciliteerd.*



- 1.3 Nu er al omgevingsvergunningen zijn aangevraagd voor meer dan 100 bedrijfsunits, moet overcapaciteit worden voorkomen.*

Met meer dan 100 kleine bedrijfsunits ontstaat het risico van leegstand. Daardoor ontstaat weer het risico dat leegstaande units gebruikt gaan worden voor oneigenlijke doeleinden.

- 2.1 Ook in SGE-verband is onderkend dat deze bedrijfsunits ongewenste effecten hebben voor bedrijventerreinen.*

Met behulp van dit voorbereidingsbesluit kan de verdere vestiging van bedrijfsunits worden voorkomen.

Te denken valt met name aan ruimtebeslag ten nadele van de vestigingsmogelijkheden voor grotere en zwaardere bedrijven, ondermijnende criminaliteit, vermindering van het aanzien en de kwaliteit van de bedrijventerreinen.

- 3.1 Door het voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag van de bekendmaking, wordt voorkomen dat snel nog aanvragen worden ingediend voor dergelijke ongewenste bedrijfsunits.*

Kanttekeningen

- 1.1 Een voorbereidingsbesluit onder de Omgevingswet is maar 1,5 jaar geldig, en kan niet worden verlengd.*

Als het voorbereidingsbesluit afloopt voordat het nieuwe omgevingsplan is vastgesteld, kan wel nog een nieuw, ander voorbereidingsbesluit worden genomen.

Alternatief is dat, vooruitlopend op het definitieve omgevingsplan, beleidsregels worden vastgesteld, die de bouw van kleine bedrijfsunits weren.

Wat gaan we daarvoor doen?

- 1.1 Het voorbereidingsbesluit wordt onderdeel van beleid via de geactualiseerde Bedrijventerreinenstrategie.*

De geactualiseerde Bedrijventerreinenstrategie wordt in december aan de gemeenteraad aangeboden.

- 1.2 De voorbeschermingsregels van het voorbereidingsbesluit worden als voorschrift opgenomen in het definitieve omgevingsplan.*

- 1.3 Het voorbereidingsbesluit wordt gepubliceerd op 'Regels-op-de-kaart' (voorheen: ruimtelijkeplannen.nl) en in het Gemeenteblad (officielebekendmakingen.nl).*

Nadat het voorbereidingsbesluit is genomen, kan het besluit worden gepubliceerd door plaatsing op 'Regels-op-de-kaart'. Omdat gekozen is voor een TAM-voorbereidingsbesluit, kan nog gebruik worden gemaakt van de oude IMRO-standaard. Die werd gebruikt voordat de Omgevingswet in werking trad. (TAM = Tijdelijke Aanvullende Maatregel). De TAM is genomen omdat er nog veel problemen waren met de nieuwe standaard van de Omgevingswet (STOP/TPOD).



Wat mag het kosten?

Een voorbereidingsbesluit vormt een mogelijke grondslag voor nadeelcompensatie. Het gaat slechts om een beperkte vermindering van gebruiksmogelijkheden die in het verleden nooit benut zijn en die eigenlijk ook niet werden beoogd met de bestemming. Dit zal al gauw onder het normaal maatschappelijk risico vallen.

Duurzaamheid

N.v.t.

Burgerparticipatie

Er vindt uiteraard géén participatie plaats.

Een voorbereidingsbesluit moet geheim blijven om te voorkomen dat snel nog aanvragen worden ingediend, die het voorbereidingsbesluit zouden frustreren.

Evaluatie

Bij het opstellen van het voorbereidingsbesluit bleek dat er vooruitlopend op de Omgevingswet wel een delegatiebesluit 'omgevingsplan en voorbereidingsbesluit' is genomen, maar dat daarin een beslispunt ontbreekt voor de delegatie van het nemen van voorbereidingsbesluiten.¹

Soms is met het nemen van een voorbereidingsbesluit echt spoed gemoeid.

Daarom is in artikel 4.14 lid 5 van de Omgevingswet expliciet de mogelijkheid opgenomen deze bevoegdheid te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

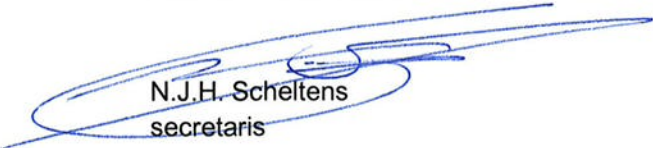
De meeste gemeenten hebben daar intussen al gebruik van gemaakt, omdat een raadsbesluit tijdrovender is dan een collegebesluit.

Uw raad zou in overweging kunnen nemen de bevoegdheid een voorbereidingsbesluit te nemen, alsnog te delegeren aan het college.

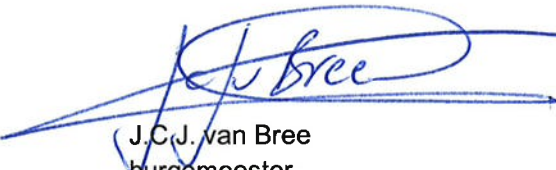
Bijlagen:

- Raadsbesluit met bijlagen.
(De bijlagen bij het raadsbesluit zijn aan het raadsbesluit zelf toegevoegd.)

Geldrop, 16 september 2025



N.J.H. Scheltens
secretaris



J.C.J. van Bree
burgemeester

¹ <http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR708148>.