

Aan de gemeenteraad

Datum : 17 september 2024
Zaaknummer : 4282677
Contactpersoon : Werner van Dinter
Telefoonnummer : 0610710005

Onderwerp: Beleidsuitwerking bedrijfsunits

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van de door ons vastgestelde beleidsuitwerking bedrijfsunits. Middels deze begeleidende brief informeren wij u hierover.

Inleiding

De gemeente Arnhem heeft een beleidsuitwerking voor bedrijfsunits ontwikkeld om de schaarse ruimte op bedrijventerreinen efficiënter te benutten. Dit beleid is noodzakelijk om te voorkomen dat kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- en garageboxen, die doorgaans weinig bijdragen aan directe werkgelegenheid, de beschikbare ruimte innemen. Door het stellen van beperkingen zorgen we ervoor dat er voldoende ruimte blijft voor bedrijven die echt afhankelijk zijn van bedrijventerreinen, wat bijdraagt aan werkgelegenheid die aansluit bij de Arnhemse beroepsbevolking.

Het beleid richt zich ook op het tegengaan van verrommeling en verloedering van de bedrijventerreinen, wat de aantrekkelijkheid van deze gebieden verhoogt. Bovendien helpt het bij het voorkomen van ondermijnende activiteiten, aangezien er vaak weinig zicht is op wat er in kleinschalige units gebeurt.

Momenteel is de realisatie van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- en garageboxen op bedrijventerreinen in het omgevingsplan meestal toegestaan. Hoewel de regels uit de beleidsuitwerking juridisch nog niet afdwingbaar zijn, stelt deze beleidsuitwerking de gemeente in staat om beter te sturen op het 'juiste bedrijf op de juiste plek'. Dit versterkt onze juridische positie bij het weigeren van ontwikkelplannen die niet aan de gestelde eisen voldoen.

De Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB) heeft de gemeente verzocht om deze beleidsuitwerking te ontwikkelen tijdens de totstandkoming van het Ambitiedocument Het Broek (juni 2024). De door uw gemeenteraad vastgestelde¹ 'Visie Werklocaties Arnhem 2040' vormt hierbij het

¹ Zie zaaknummer 634635 en https://www.arnhem.nl/stad_en_wijken/projecten/omgevingswet/Omgevingsvisie



basiskader, waarin het streven naar 'het juiste bedrijf op de juiste plek' is opgenomen. Na vaststelling kan deze beleidsuitwerking worden geïmplementeerd in het omgevingsplan. Deze beleidsuitwerking is in het kader van de participatie afgestemd met de Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO)-werkgroep, waarin de KVO-manager, StAB, politie, brandweer, ODRA, gemeente en Securitas periodiek overleg hebben. StAB heeft, als belangenvertegenwoordiger van ondernemers op de diverse openbare Arnhemse bedrijventerreinen, haar constatering t.a.v. diverse kleinschalige opslag- en bedrijfsunits in de werkgroep gedeeld. De constatering van o.a. (parkeer)overlast, verloedering/ verrommeling, ondermijnende criminaliteit, strijdige (woon-)functie en beperkte bijdrage aan de werkgelegenheid worden door alle betrokken partijen onderschreven. Partijen hebben daartoe gezamenlijk besloten tot deze inhoudelijke beleidsuitwerking. Deze vorm van participatie heeft bijgedragen aan een praktisch toetsbare beleidsuitwerking, die de toekomstbestendige en kwalitatieve ontwikkeling van de bedrijventerreinen bevordert.

Landelijk is er een trend zichtbaar van toenemende kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- en garageboxen op bedrijventerreinen. Volgens een publicatie van adviesbureau Stec Groep (juni 2024)² is het aantal bedrijfsunits sinds 2018 explosief toegenomen, vooral units tot 100 m². De regio Arnhem-Nijmegen toont hierin een van de grootste stijgingen, zowel absoluut als relatief. We willen voorkomen dat deze ontwikkeling in Arnhem doorzet.

Veel gemeenten, waaronder Arnhem, beschouwen deze functies als onwenselijk. Meerdere gemeenten hebben al regels opgesteld of zijn van plan dit te doen om de toename van kleinschalige bedrijfsunits en opslagboxen op bedrijventerreinen te reguleren. Deze units dragen weinig bij aan directe werkgelegenheid en worden vaak gebruikt voor activiteiten die ook buiten bedrijventerreinen kunnen plaatsvinden. Door deze ontwikkeling tegen te gaan, zorgen we ervoor dat de schaarse ruimte op bedrijventerreinen beter wordt benut door bedrijven die er echt thuishoren, wat bijdraagt aan een toekomstbestendige en duurzame ontwikkeling van de werklocaties in Arnhem.

Regulering van bedrijfsunits op bedrijventerreinen nodig

Zoals we in de Visie Werklocaties constateren, moeten we zorgvuldig omgaan met de schaarse ruimte op bedrijventerreinen, zeker ook omdat er op korte termijn geen zicht is op uitbreiding van bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen moeten beschikbaar blijven voor de ondernemingen die afhankelijk zijn van deze locaties. Kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- en garageboxen dragen doorgaans weinig bij aan directe werkgelegenheid en worden vaak gebruikt voor activiteiten die ook mogelijk zijn buiten de bedrijventerreinen. Vandaar dat de gemeente ernaar streeft meer ruimte te realiseren voor dit soort functies in het stedelijk gebied, buiten de bedrijventerreinen.

² Zie: <https://stec.nl/explosieve-toename-kleine-units-op-bedrijventerreinen/>



Datum : 17 september 2024
Zaaknummer : 4282677
Pagina : 3

Verder kunnen we door het stellen van beperkingen mogelijke illegale activiteiten en ondermijning voorkomen, omdat dit soort gebouwen en locaties risico lopen gebruikt te worden voor ondermijnende activiteiten.

We begrijpen dat deze nieuwe regels de vrijheid van ondernemers iets inperken, omdat ze grenzen stellen aan het bouwen van kleine bedrijfsruimtes en opslagboxen. Deze regels zijn nu nog niet wettelijk afdwingbaar, maar we willen alvast duidelijk maken welke soorten bedrijven we liever niet op onze bedrijventerreinen zien. Door dit beleid nu al aan te kondigen, weten bedrijven waar ze aan toe zijn en voorkomen we verrassingen voor ondernemers in de toekomst.

Beperkingen aan bedrijfsunits op bedrijventerreinen

We hebben in bijgaande beleidsuitwerking de volgende beperkingen en vereisten opgenomen³

- We stellen beperkingen aan de realisatie van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- en garageboxen kleiner dan 200 danwel 300⁴ m² op Arnhemse bedrijventerreinen.
- We verkopen geen eigen bedrijfskavels meer voor dergelijke kleinschalige units en verleent geen medewerking voor de realisatie ervan als een besluit of toestemming van het college nodig is.
- Voor nieuwe kleinschalige units groter dan 200-300 m² stellen we de oprichting van een VVE verplicht en stellen we eisen aan aspecten zoals afvalcontainers, verlichting, groen en fietsenstallingen.

Communicatie

De beleidsuitwerking bedrijfsunits wordt gepubliceerd via het digitale Gemeentebblad en is terug te vinden op www.overheid.nl. We communiceren via verschillende kanalen over de beleidsuitwerking aan stakeholders en marktpartijen. Verder geven wij de beoogde regulering in vooroverleggen als adviesrichting mee.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch

³ Voor meer informatie: zie bijgaande beleidsuitwerking bedrijfsunits.

⁴ Werklocatie het Broek kenmerkt zich door haar relatief grote omvang, relatief grotere bedrijfskavels en de milieuruimte in het omgevingsplan als een terrein voor bedrijven in de hogere milieucategorieën. Om deze redenen is hier gekozen voor een andere maatvoering (300 m²) dan de andere terreinen.

Datum : 17 september 2024
Zaaknummer : 4282677
Pagina : 4



Bijlage

- Beleidsuitwerking bedrijfsunits