

Beleid regulering kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- /garageboxen op bedrijventerreinen

Samenvatting

De gemeente Enschede streeft naar meer werkgelegenheid en toekomstbestendige bedrijventerreinen. Daarom gaat de gemeente Enschede zuinig om met de beschikbare bedrijfskavels en zet ze die schaarse ruimte in om zo veel mogelijk werkgelegenheid voor de stad te kunnen faciliteren. Er dreigt echter in Enschede en in de regio een groot overaanbod aan kleine bedrijfsunits en opslag/garageboxen, dat leidt tot verrommeling van de bedrijventerreinen en nauwelijks meer werkgelegenheid.

Daarom hebben we op 10 november 2020 het volgende besluit genomen m.b.t. de regulering van kleine bedrijfsunits en garageboxen op bedrijventerreinen in Enschede:

Om de schaarse bedrijfskavels beschikbaar te houden voor bedrijven die bijdragen aan de verdere groei van werkgelegenheid op bedrijventerreinen:

- verkoopt de gemeente Enschede geen eigen bedrijfskavels meer voor kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en garage-/opslagboxen kleiner dan 150 m² per unit;
- verleent de gemeente Enschede geen medewerking om voor reeds uitgegeven bedrijfskavels kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en garage-/opslagboxen kleiner dan 150 m² per unit te realiseren, indien daarvoor een besluit of toestemming van het college nodig is.

Aanleiding en achtergrond

Op 13 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Enschede de Visie Werklocaties vastgesteld. Daarmee werd het startsein gegeven voor het in balans brengen van het aanbod aan bedrijventerreinen (kwantitatief) en het versterken van de bestaande voorraad bedrijfsruimte (kwalitatief). In het vervolg is op 30 september 2019 besloten om de planvoorraad op onder andere de Usseler Es flink terug te dringen en het bestaande kavelaanbod op de Josink Es en het Euregio Bedrijvenpark te optimaliseren.

Anno 2020 is de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte fors toegenomen. Er komen veel aanvragen binnen van (particuliere) ontwikkelaars om kleine bedrijfsunits van circa 18 m² tot circa 150 m² per eenheid te realiseren op beschikbare gemeentelijke bedrijfskavels. Dit is een groeiend vastgoedsegment en beleggingscategorie en vanwege de geringe omvang interessant voor kleine particuliere beleggers op zoek naar rendement op hun spaargeld. Dit fenomeen speelt niet alleen in Enschede maar in de hele regio worden veel van dit soort initiatieven gesignaleerd. Daarmee dreigt een groot overaanbod te ontstaan. Dit vastgoedsegment heeft echter een groot risico op ongewenste effecten voor de kwaliteit van onze bedrijventerreinen en economische doelstellingen. Deze vormen van bedrijfsruimte leveren vaak weinig directe werkgelegenheid op, dragen niet bij aan een sterkere profilering van het gebied en benutten niet de unieke ruimtelijke kenmerken waarvoor een bedrijventerrein in principe wordt ontwikkeld (milieuruimte/geluidshinder/grote logistieke component).

Ook is algemeen bekend dat er relatief veel ondermijnende activiteiten plaatsvinden in deze vastgoedcategorie. Dat heeft alles te maken met het gebrek aan toezicht en controle op deze locaties. Uitgeefbare bedrijfskavels zijn een schaars goed en de gemeente wil die ruimte optimaal inzetten om de werkgelegenheid te vergroten. Het aantal voor uitgifte beschikbare bedrijfskavels is nog maar zeer beperkt en het relatief grote aantal reserveringen ten behoeve van initiatieven voor de bouw van bedrijfsunits legt hierop in verhouding een groot beslag, zodanig zelfs dat aanvragen van reguliere bedrijven voor grond ten behoeve van uitbreiding of verplaatsing met enige regelmaat niet meer kunnen worden gehonoreerd. Het al dan niet tijdelijk opslaan van goederen draagt onvoldoende bij aan de economische doelstelling van de gemeente en daarom stellen wij het college voor het beleid voor de uitgifte van bedrijfskavels aan te scherpen door het instellen van een stop op de toewijzing van bedrijfskavels voor de ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen. Deze regulering past binnen de ambitie van de Visie Werklocaties om werklocaties toekomst bestendig te maken, sterker te profileren en economisch goed te laten functioneren.

Aanscherping beleid voor uitgifte bedrijfskavels

De gemeente heeft zich ten doel gesteld om het kavelaanbod te optimaliseren. Het uitgiftebeleid is de basis voor het al dan niet aangaan van een vastgoedtransactie met een geïnteresseerde partij. Voorgestelde beperking houdt in dat de gemeente niet meer meewerkt aan de ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, opslagunits en garageboxen op de nog door de gemeente uit te geven bedrijfskavels of al uitgegeven bedrijfskavels waarbij medewerking van de gemeente vereist is. Afwijken van dit beleid is alleen mogelijk wanneer hier zowel ruimtelijk als economisch aanleiding toe is en de belangen van het betreffende bedrijventerrein niet in het geding komen.

Daarnaast werken we met een zeer strikte toepassing van de reserveringstermijnen bij al lopende initiatieven die binnen dit segment vallen.

Ontwikkelingen waarop het nieuwe beleid betrekking heeft

De aanscherping van het beleid en uitgiftebeperking heeft betrekking op alle uitgifbare bedrijfskavels met de bestemming Bedrijf of Bedrijventerrein in eigendom van de gemeente Enschede.

Het vastgoedsegment waarop het beleid betrekking heeft:

- bedrijfsverzamelgebouwen of -complexen met eenheden kleiner dan 150 m²;
- gelegen op een bedrijfskavel, ongeacht de grootte daarvan
- professionele en gecontroleerde storage concepten (als bv. Allsave) staan we wel toe. (met gecontroleerd bedoelen we concepten met één gecontroleerde en afsluitbare toegang)
- bij afwijking o.b.v. ruimtelijke en economische gronden wordt ten minste verplicht gesteld dat er een VVE wordt gevestigd op het perceel en bijbehorende opstallen.

Tevens verleent de gemeente Enschede geen medewerking om voor reeds uitgegeven bedrijfskavels kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en garage-/opslagboxen kleiner dan 150 m² per unit te realiseren, indien daarvoor een besluit of toestemming van het college nodig is.

Monitoring beoogde effect

Het effect van dit beleid wordt de komende maanden gemonitord, geëvalueerd en (indien gewenst) uitgewerkt in een beleidsregel en/of bestemmingsplan. Onder het monitoren valt ook een mogelijk waterbedeffect naar andere gebieden in de stad.

*Enschede, 10 november 2020,
Burgemeester en wethouders,
de loco-Secretaris,
E.A. Smit
de loco-Burgemeester
N. van den Berg*