

BELEIDSUITWERKING BEDRIJFSUNITS

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem tot vaststelling van de BELEIDSUITWERKING BEDRIJFSUNITS

(MET DE VASTGESTELDE VISIE WERKLOCATIES ARNHEM 2040 ALS JURIDISCHE GRONDSLAG)

Regulering kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- en garageboxen op bedrijventerreinen

1. Inleiding

De gemeente Arnhem streeft ernaar om werkgelegenheid te bevorderen die aansluit bij de Arnhemse beroepsbevolking en bedrijvigheid te stimuleren die past bij het DNA van de stad. Hiervoor is het nodig om de bedrijfskavels op de Arnhemse bedrijventerreinen zorgvuldig en efficiënt te benutten en om ruimte voor (doorgroeïende) bedrijven en circulaire activiteiten in een hogere milieucategorie te behouden en verrommeling en verloedering te voorkomen. Om dit te bereiken moet beleid worden uitgewerkt om sturing te kunnen geven aan het behoud van (milieu)ruimte, het juiste bedrijf op de juiste plek en het borgen van (betaalbare) ruimte voor werk. Vanuit het kernprincipe 'beschermen van (milieu)ruimte voor reguliere bedrijfsruimtegebruikers' willen we het instrumentarium uit de Omgevingswet inzetten om invulling te geven aan een evenwichtige toedeling van functies op bedrijventerreinen. Het reguleren van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- en garageboxen op bedrijventerreinen is daar een voorbeeld van.

Vanuit de behoefte voor regulering van deze functies is dit beleid in dit document verder uitgewerkt. De Visie Werklocaties Arnhem 2040 vormt het basiskader, omdat in deze visie is opgenomen dat we streven naar 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. Omdat deze visie door de gemeenteraad is vastgesteld, volstaat voor deze beleidsuitwerking een collegebesluit. Na vaststelling kan deze beleidsuitwerking worden geïmplementeerd in het omgevingsplan.

In de meeste gevallen is de realisatie van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- en garageboxen op bedrijventerreinen in het omgevingsplan toegestaan. De regels uit de beleidsuitwerking zijn op dit moment juridisch nog niet afdwingbaar. We geven hiermee wel naar marktpartijen het signaal af dat we bepaalde functies op bedrijventerreinen onwenselijk vinden. We dragen de beleidsuitwerking uit richting marktpartijen en we geven het in vooroverleggen als adviesrichting mee. Met de beleidsuitwerking creëren we voorzienbaarheid dat de regels in het omgevingsplan in de nabije toekomst worden aangepast.

2. Doelstelling

Het doel van deze beleidsuitwerking is om de bedrijfskavels op de Arnhemse bedrijventerreinen zorgvuldig en efficiënt te benutten, werkgelegenheid te stimuleren, verrommeling en verloedering van deze terreinen te voorkomen en passende maatregelen te treffen tegen vormen van ondermijnende criminaliteit.

3. Achtergrond

In de Visie Werklocaties Arnhem 2040 (vastgesteld door de gemeenteraad in mei 2023) is aangegeven dat bedrijventerreinen in Arnhem schaars zijn, waardoor het noodzakelijk is om de bestaande bedrijventerreinen zo optimaal mogelijk te benutten. De afgelopen twee decennia zijn er op alle Arnhemse bedrijventerreinen complexen met kleine bedrijfsunits of garageboxen gerealiseerd. We hebben geconstateerd dat een deel van deze locaties een beperkte ruimtelijke kwaliteit heeft. Daarnaast worden deze complexen soms gebruikt voor activiteiten die passen binnen bestaand stedelijk gebied of in gemengde gebiedsontwikkelingen, maar niet noodzakelijk hoeven plaats te vinden op bedrijventerreinen.

Het is een landelijke trend dat er op bedrijventerreinen steeds meer kleine bedrijfsunits en garageboxen worden gerealiseerd. Uit een publicatie van adviesbureau Stec Groep van juni 2024 blijkt dat het aantal bedrijfsunits sinds 2018 explosief is toegenomen, met name bedrijfsunits tot 100 m². De regio Arnhem-Nijmegen is een van de regio's die de grootste stijging laat zien in zowel absolute als relatieve groei. We willen voorkomen dat er in Arnhem nog meer van dit soort gebouwen op bedrijventerreinen komen. In de Visie Werklocaties Arnhem 2040 wordt aandacht gevraagd voor het toekomst-bestendig en duurzaam maken van de werklocaties. Ruimte voor reguliere bedrijvigheid is nodig om grote transities in de komende decennia mogelijk te maken en om wonen en werken in Arnhem in balans te houden.

Bovendien wordt de aantrekkelijkheid van een werklocatie in belangrijke mate bepaald door het gebruik, de kwaliteit en uitstraling van de gebouwen en de openbare ruimte. Aan de Arnhemse werklocaties zullen hogere eisen gesteld gaan worden qua ruimte, inrichting en groen-blauwe structuur.

Deze beleidsuitwerking draagt bij aan het toekomstbestendig en duurzaam maken van de bedrijventerreinen als werklocaties en is gebaseerd op de behoefte om bedrijven-terreinen in Arnhem in balans te brengen en te zorgen voor een zorgvuldig en efficiënt gebruik van de beschikbare bedrijfskavels door het juiste bedrijf op de juiste plek te vestigen. Kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en opslag- en garageboxen van minder dan 200 m² per eenheid of unit dragen doorgaans weinig bij aan directe werkgelegenheid en de profilering van de terreinen. Kleine units en garageboxen worden vaak gebruikt voor particulier gebruik. Ook komt het voor dat er sprake is van gebruik sec als kantoorruimte. Op de Arnhemse bedrijventerreinen is dat niet toegestaan en handhaving op de geldende regelgeving is dan ook noodzakelijk. Bovendien is er een risico op ondermijnende activiteiten op dergelijke locaties, omdat er in sommige gevallen weinig zicht is op de activiteiten die er plaatsvinden.

We beseffen ons dat er een doelgroep is van bedrijven voor kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslagboxen. Dit zijn meestal bedrijven in de lagere milieucategorieën, die mengbaar zijn met andere functies. Denk aan een schildersbedrijf, een webshop of een ambachtelijk bedrijf. We streven ernaar meer ruimte te realiseren voor dit soort bedrijven in bestaand stedelijk gebied en in gemengde gebiedsontwikkelingen, zodat er meer ruimte op de bedrijventerreinen ontstaat voor bedrijven die zijn aangewezen op deze bedrijventerreinen. Aan de Eimerssingel-West in Malburgen is in 2009 een gebouw gerealiseerd met woningen en bedrijfsunits voor stadsverzorgende bedrijvigheid. Dit voorbeeld verdient navolging in andere delen van de stad.

Arnhem is niet de enige gemeente die de kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- en garageboxen wil reguleren. Gemeenten als Enschede, Dordrecht, Voorst en Nuenen hebben er al regels voor opgesteld. Uit een recente vraag op een economisch forum blijkt dat tal van gemeenten overwegen regels in te stellen of dit in voorbereiding hebben. In het kader van het nieuwe Regionale Programma Werklocaties (RPW) overweegt ook de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen met regels te komen. Tot slot heeft de Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen (StAB) de gemeente bij de totstandkoming van het Ambitiedocument Het Broek (vastgesteld in juni 2024) gevraagd met een beleidsuitwerking voor bedrijfsunits te komen.

4. Beperkingen en vereisten

Beperkingen voor kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- en garageboxen: Om de beschikbare bedrijfskavels te behouden voor bedrijven die bijdragen aan de groei van werkgelegenheid op de bedrijventerreinen en passen binnen de gewenste profielen van de bedrijventerreinen, gelden de volgende beperkingen:

- De gemeente Arnhem verkoopt op de werklocaties, zoals genoemd in hoofdstuk 5, geen eigen bedrijfskavels meer voor kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- en garageboxen kleiner dan 200 m² danwel 300 m² per eenheid of unit ;
- De gemeente Arnhem verleent geen medewerking meer om op bedrijfskavels op de genoemde werklocaties kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en garage-/opslagboxen kleiner dan 200 m² danwel 300 m² per eenheid of unit te realiseren, indien daarvoor een besluit of toestemming van de gemeente nodig is.

Verder stellen wij eisen aan nieuwe kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- en garageboxen groter dan 200 danwel 300 m² per eenheid of unit:

- De oprichting van een VVE is verplicht;
- We nemen in de beoordeling van de initiatieven de volgende aspecten mee: ruimte voor (bij voorkeur: in pandige) afvalcontainers, verlichting, groen en fietsenstallingen om het fietsverkeer te stimuleren.

5. Toepassingsgebied

De aanscherping van het beleid en de uitgiftebeperking hebben betrekking op alle uitgeefbare bedrijfskavels – zowel bestaand als nieuw te realiseren – op de Arnhemse bedrijventerreinen, met de bestemming 'Bedrijf' of 'Bedrijventerrein' en waarop een partij gebouwen wil realiseren die gezien worden als kleinschalige verzamelgebouwen, bedrijfsunits of opslag- en garageboxen.

Het vastgoedsegment waarop het beleid betrekking heeft:

- Bedrijfsverzamelgebouwen of -complexen op werklocaties met eenheden of units kleiner dan 200 m². Deze maatvoering geldt voor alle werklocaties behalve bij bedrijventerrein het Broek. Op het Broek geldt de beleidsuitwerking voor eenheden of units kleiner dan 300 m²;
- Gelegen op een bedrijfskavel, ongeacht de grootte daarvan.

Deze beleidsuitwerking geldt zowel voor de openbare werklocaties (het deel van Rijnpark dat bedrijventerrein blijft, het Broek, Nieuwe Haven, IJsseloord I, de Overmaat, Rijkerswoerd en de Bakenhof) als voor Koningspleij-Noord en IJsseloord II 'Binnen'. 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.

6. Handhaving

De basis voor de opstellen van de beleidsuitwerking vormt het Ambitiedocument Het Broek en de Uitvoeringsagenda van de werkgroep KVO (Keurmerk Veilig Ondernemen). Bij de werkgroep KVO zijn de gemeente, StAB, ODRA, politie, brandweer en Securitas aangesloten en zetten zich in voor schone, hele en veilige bedrijventerreinen. In de uitvoeringsagenda KVO zijn door partijen vijf prioriteitenlijnen uitgewerkt, waaronder de prioriteitenlijn 'diversiteit van bedrijvigheid'. ODRA is trekker van deze prioriteitenlijn. Het reguleren van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- en garageboxen op bedrijventerreinen is één van de acties binnen deze lijn. De gemeente Arnhem verleent opdracht aan de ODRA om op bedrijfskavels te controleren op strijdige bedrijfsactiviteiten met omgevingsplan, waaronder de bepalingen uit deze beleidsuitwerking. Afhankelijk van de constatering kunnen door de ODRA verdere maatregelen worden genomen. In uiterste gevallen kan worden overgegaan tot handhaving.

7. Uitzonderingen

De kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslag- en garageboxen die reeds gerealiseerd zijn op de bedrijventerreinen, blijven toegestaan. De beleidsuitwerking heeft betrekking op nieuw te realiseren gebouwen en units.

Het is mogelijk om incidenteel af te wijken van deze beleidsuitwerking voor de realisatie van professionele en gecontroleerde storageconcepten. Hierbij moet er echter sprake zijn van één gecontroleerde en afsluitbare toegang. Als voorbeelden hierbij: Shurgard Self-Storage (bedrijventerrein Rijnpark) en ALLSAFE Mini Opslag (bedrijventerreinen Rijkerswoerd en IJsseloord II). Bij dit soort initiatieven is een goede ruimtelijke en economische motivering vereist. Bij de beoordeling zal er onder andere worden getoetst of de belangen van het bedrijventerrein niet in geding komen.

8. Monitoring en evaluatie

De effecten van deze beleidsuitwerking zullen regelmatig worden gemonitord en geëvalueerd om ervoor te zorgen dat ze bijdragen aan de gestelde doelstellingen. Eventuele aanpassingen kunnen worden doorgevoerd op basis van de resultaten van de monitoring.

Aldus vastgesteld door college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem in de vergadering van 24 september 2024.