

Gemeente Voorst - Beleidsuitwerking kleine bedrijfs- en opslagunits

1. Inleiding

De afgelopen jaren neemt het aantal initiatieven voor het ontwikkelen van bedrijfsverzamelgebouwen, complexen van opslagunits en garageboxen toe. Dit type vastgoed heeft vaak een kleine omvang onder de 200 m² (per ruimte). Tegelijkertijd is de ruimte op bedrijventerreinen beperkt. MKB-bedrijven die willen doorgroeien of uitbreiden hebben beperkte mogelijkheden. Als schaarse ruimte wordt ingevuld met kleine bedrijfs- en opslagunits worden de mogelijkheden nog verder beperkt. Als gemeente willen wij grip houden op deze situatie. Daarom geeft voorliggend beleidsstuk aan welke richting de gemeente Voorst op wil met haar bedrijfslocaties.

2. Doelstelling

Het doel van deze beleidsuitwerking is meer grip te houden op kleine bedrijfs- en opslagunits onder de 200 m². Samenvattend zijn de volgende redenen hiervoor te noemen:

- vraag en aanbod van kleine bedrijfs- en opslagunits onder de 200m² is op dit moment goed in balans. Het bouwen van nieuwe kleine bedrijfs- en opslagunits onder de 200m² is niet wenselijk in een verzadigde markt;
 - de (milieu)ruimte op bedrijventerreinen is schaars;
 - het risico op ondermijning wordt verkleind;
 - de parkeerdruk mag niet verder toenemen op bestaande bedrijventerreinen door groei van kleine bedrijfs- en opslagunits;
 - verrommeling op bestaande bedrijfsterreinen wordt voorkomen.
- Het is de bedoeling dat deze beleidsuitwerking uiteindelijk wordt opgenomen in de regels van het omgevingsplan.

3. Achtergrond

De gemeente Voorst heeft door Stecgroep een onderzoek laten uitvoeren naar de situatie van vraag- en aanbod op bedrijfslocaties in Voorst (2023, actualisatie 2025). Stecgroep heeft ook gekeken naar de algemene effecten van ontwikkeling van kleine bedrijfs- en opslagunits en effecten in gemeente Voorst. Kleine bedrijfs- en opslagunits komen voor in de volgende vormen:

- bedrijfsverzamelgebouw: breed begrip; bestaat uit veel verschillende aanbieders op zowel nationaal als regionaal/lokaal niveau. Vier concepten kunnen onderscheiden worden: reguliere bedrijfsverzamelgebouwen, full-service kantoren, co-working kantoren en incubators;
- self-storage: omvat het aanbieden van opslagruimten in een faciliteit, waar partijen persoonlijke bezittingen en (handels)goederen kunnen opslaan. Het type opslag en de maatvoering is divers. Dit marktsegment is in de afgelopen jaren zeer sterk in opkomst;
- garagebox(en): is oorspronkelijk bedoeld als plek om een voertuig (auto, motor, fiets, caravan, enzovoort) of bezittingen (meubels, goederen) in op te slaan, voor een doelgroep zonder garage aan huis. Een garagebox heeft overwegend een standaard maat. Dit wordt als standaard gezien omdat er op zijn minst een auto in moet passen. Een garagebox stonden in het verleden vooral in woonwijken. In de afgelopen jaren komen wij het concept veelvuldig tegen in de vorm van een garageboxcomplex op een bedrijventerrein.

In gemeente Voorst willen wij de ontwikkeling van kleine bedrijfs- en opslagunits onder de 200 m² beperken omdat:

- het aantal bedrijfslocaties binnen gemeente Voorst is schaars. Kleine bedrijfs- en opslagunits kunnen het MKB en doorgroeïend MKB beperken (doorgaans vanaf 10 werkzame personen). Een toenemende populariteit van kleine bedrijfs- en opslagunits kan leiden tot schaarste aan beschikbare ruimte voor het kleinere MKB. Dit kan ertoe leiden dat sommige bedrijven geen geschikte locatie kunnen vinden op het bedrijventerrein (of niet kunnen doorgroeien), of hogere huurprijzen moeten betalen. In de concurrentie/strijd om de ruimte zullen kleinere bedrijven meer moeite hebben om zicht te vestigen. Uiteraard hangt dit af van de lokale marktomstandigheden, waaronder vraag en aanbod, regelgeving en het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen;
- de ontwikkeling van kleine bedrijfs- en opslagunits kan in toenemende mate ten koste gaan van ruimte voor bedrijfsactiviteiten die (milieu)ruimte nodig hebben voor de bedrijfsvoering. Beschikbare milieuruimte op bedrijventerreinen is een belangrijke reden voor bedrijven om zich op een bedrijventerrein te vestigen. Wanneer de beschikbare milieuruimte wordt benut voor concepten

die geen of nauwelijks gebruik maken van die milieuruimte zorgt dit ervoor dat bedrijven die deze (milieu)ruimte wel nodig hebben in de verdrukking komen;

- de ontwikkeling van kleine bedrijfs- en opslagunits heeft impact op het organiserend vermogen van bedrijven op een bedrijventerrein. Het type private eigenaar en de constructie (belegging of eigen gebruik) heeft effect op het organiserend vermogen. Het zijn vooral (kleinschalige en particuliere) beleggers die zich focussen op kleine bedrijfsverzamelgebouwen, opslagunits en garageboxen. Normaliter koopt of ontwikkelt één belegger een set van garageboxen of een bedrijfsverzamelgebouw en verhuurt deze vervolgens aan ondernemingen. Ook versnipperd (particulier) eigendom komt veelvuldig voor. Dit maakt het vaak een moeilijke doelgroep om te bereiken. Landelijk zijn diverse voorbeelden, waarbij de organisatiegraad op een bedrijventerrein negatief beïnvloed wordt door de aanwezigheid van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, opslagunits (self-storage) of complexen van garageboxen. Grotere beleggers en eigenaren van opslagunits/garageboxen hebben weinig interactie met de omgeving en hebben een beperkte behoefte in meedenken en -investeren op een bedrijventerrein. Dit terwijl een vorm van organisatie wel belangrijk is om te werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen;
- kleine bedrijfs- en opslagunits zorgen voor weinig werkgelegenheid. Voor opslagunits (self-storage) en garageboxen is er nauwelijks tot geen werkgelegenheid. Voor een bedrijf met onderschikte kantoorruimte is een bedrijfsverzamelgebouw gaat het om 1 of 2 banen per unit van 50 tot 200 m²;
- kleine bedrijfs- en opslagunits kunnen zorgen voor een toename van parkeerdruk en verrommeling van een gebied;
- de ontwikkeling van kleine bedrijfs- en opslagunits kan bijdragen aan de mogelijkheden voor huisvesting van criminele en ondermijnende activiteiten.

Tegelijkertijd is de gemeente zich er van bewust dat er ook positieve effecten zijn waarom het oprichten van kleine bedrijfs- en opslagunits wel wenselijk is. De ontwikkeling kan de samenwerkings- en netwerk-mogelijkheden tussen bedrijven stimuleren. Met name in bedrijfsverzamelgebouwen kunnen bedrijven profiteren van elkaars nabijheid, waardoor mogelijkheden voor samenwerking en synergie kan ontstaan. Denk aan gezamenlijke inkoop, kennisdeling, netwerkmogelijkheden en gezamenlijk beheer. Dit is uiteraard sterk afhankelijk van het concept. Het ene concept zal meer uitnodigen tot samenwerken en netwerken, dan een ander concept. Binnen de gemeente zijn ook ambachtelijke kleine bedrijven actief die op zoek zijn naar een kleinschalige bedrijfslocatie. De gemeente wil ruimte blijven maken voor ambachtelijke- en creatieve bedrijven, maar ziet deze kleinschalige bedrijven meer in gemengde gebieden dan op bedrijfslocaties.

4. Beperkingen en vereisten

Voor het oprichten en gebruiken van kleine bedrijfs- en opslagunits gelden de volgende beperkingen en vereisten:

- de gemeente Voorst verleent geen medewerking aan het oprichten of gebruiken van kleine bedrijfs- en opslagunits onder de 200 m² per unit op bedrijfslocaties met de functies 'bedrijf'.

5. Toepassingsgebied

Deze beleidsuitwerking is geldig voor alle bedrijfsperven binnen de gemeente Voorst.

6. Uitzonderingen

Kleine bedrijfs- en opslagunits onder de 200 m² die al gerealiseerd zijn op de bedrijventerreinen blijven toegestaan. Deze beleidsuitwerking heeft alleen betrekking op nieuw te realiseren units onder de 200 m² op bedrijfslocaties.

Twello, 16 juni 2025

Paula Jorritsma-Verkade, burgemeester

Lisette Wolbers-Cents, secretaris