

Notitie Bedrijfsverzamelgebouwen 8-6-2023

Vanuit het CLOK netwerk kregen wij de vraag:

“We zien op onze bestaande bedrijventerreinen dat bedrijfspanden worden gesloopt en er een bedrijfsverzamelgebouw met kleine units van rond de 80-150m² voor terug wordt geplaatst.

We betreuren dit omdat we graag onze schaarse ruimte beschikbaar houden voor bedrijven die bijdragen aan een verdere groei van de werkgelegenheid. Daarnaast zien we een groot overaanbod ontstaan, wat leidt tot verrommeling, nauwelijks meer werkgelegenheid en risico's op het gebied van ondermijning. Wat voor oplossingen zijn er te bieden voor de problematiek omtrent de opkomst van bedrijfsverzamelgebouwen?”

Notitie op basis van respons

We hebben de vraag uitgezet onder diverse CLOK leden van afdelingen EZ van gemeenten en hebben op basis van de respons de volgende notitie opgesteld om zo goed mogelijk antwoord te geven op de gestelde vraag.

Als we het hebben over bedrijfsverzamelgebouwen, dan hebben we het over:

A) een complex met boxen voor opslag;

- 1 belegger als eigenaar, vele huurders.
- Geen gezamenlijkheid anders dan toegang tot het afgesloten terrein via dezelfde poort, en evt. een algemeen reglement m.b.t. rechten en verplichtingen inz. het gebruik van je unit.

B) een complex met individuele bedrijfsunits;

- indien 1 belegger als eigenaar; vele huurders.
- Geen gezamenlijkheid anders dan toegang tot het afgesloten terrein via dezelfde poort, en evt. een algemeen reglement m.b.t. rechten en verplichtingen inz. het gebruik van je unit.
- ingeval van een VvE zijn er veel eigenaren.
- Gezamenlijkheid voor wat betreft het onderhoud van het dak, het buitenterrein en de poort. Verder evt. een algemeen reglement m.b.t. rechten en verplichtingen inz. het gebruik van je unit.

Nagezonden aanvulling vanuit een parkmanagementorganisatie:

Bij verkoop van gronden door gemeente

M.b.t. A en B (en complex met boxen voor opslag/ en complex met individuele bedrijfsunits:

- Garageboxen: stel voorwaarden en omschrijving op wat je precies met opslagboxen bedoelt: bv toilet/kantoorruimte aanwezig of alleen opslag.
- Is het één BIZ complex (gezamenlijk terrein/één toegangspoort: één huisnummer) of wordt het een separaat BIZ-adres (huisnummer mét a, b, c etc.).

C) een gebouwcomplex met zowel individuele ruimten als ruimten en faciliteiten die door de eigenaren en/of huurders gezamenlijk gebruikt worden. Deze vorm bevordert ontmoeting, interactie, en het delen van diensten en investeringen. Naast een algemeen reglement is hier ook een huishoudelijk reglement van toepassing hoe het gebruik van de gezamenlijke faciliteiten met elkaar wordt afgestemd.

Voorwaarden stellen voor nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen

Om de problematiek met betrekking tot verrommeling en verhoogde kans op ondermijning voor bedrijfsverzamelgebouwen aan de voorkant te minimaliseren kunnen er vanuit de gemeente in de bestemming voorwaarden worden gesteld voor ontwikkelaars/eigenaren.

Bij planvorming voor een nieuwbouw bedrijvenverzamelgebouw (maar ook bij herontwikkeling) moet door de ontwikkelaar een onderbouwing worden geleverd:

1. Laddertoets voor duurzame verstedelijking voor zowel de aanwezige vraag als het bestaand aanbod, incl. mogelijkheden tot herontwikkeling.
2. Benodigde bestemmingsruimte met afweging van mogelijke beperkingen voor belendende percelen.
3. Invulling maatregelen ter voorkoming van overlast, met name parkeren, laden en lossen op eigen terrein en voorkomen illegaal gebruik.

Om tafel met eigenaren/ontwikkelaars bedrijfsverzamelgebouwen

In de toenadering van eigenaren en ontwikkelaars van bedrijfsverzamelgebouwen kunnen op de volgende punten het gesprek aangegaan worden om verrommeling aan te pakken en ruimtes aantrekkelijker te maken voor huurders (en werknemers van huurders)

Kwalitatief:

- Bevorderen van interactie: interactie wordt bevorderd door gezamenlijke ruimtes in het ontwerp mee te nemen om de interactie tussen bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw te faciliteren. Denk aan gezamenlijke coffee corners, kantine, vergaderruimtes etc. De belegger/ ontwikkelaar zal aan moeten tonen welke ruimtes toegankelijk zijn voor alle bedrijven in het gebouw en hoe de interactie tussen bedrijven bevorderd wordt.
- Branchering: bedrijfsverzamelgebouwen die inzetten op een thema of in praktijk met elkaar verwante bedrijvigheid zijn succesvoller. De samenwerking tussen - en spin-off voor bedrijven is groter. Een onsamenhangende mix van bedrijven is minder wenselijk. Bedrijfsverzamelgebouwen gericht op <speerpuntbranche> bedrijven dragen tevens bij aan verdere versterking van het economisch structuur in de regio.

Kwantitatief:

- Gedoseerde uitbreiding van bedrijfsruimte
In principe 1 nieuw te bouwen bedrijfsverzamelgebouw per bedrijventerrein tegelijk. Wanneer verschillende initiatieven zich op andere branches richten kan een uitzondering gemaakt worden. De branche waarop een bedrijfsverzamelgebouw zich richt wordt benoemd in de grondverkoopovereenkomst. De leegstand op de bedrijventerreinen wordt actief door de gemeente gemonitord. Wanneer leegstand te hoog wordt kan worden besloten uitbreiding van bedrijfsverzamelgebouwen stop te zetten.
- Minimaal 50% bezetting op voorhand
Dat 50% van het vloeroppervlak verkocht of verhuurd is geldt als ontbindende of opschortende voorwaarde in de grondverkoopovereenkomst.

Nagezonden reactie uit de achterban:

Overall:

- Na oplevering vraagt VvE groenvoorzieningen aan terwijl bij bouw alles beklinderd/bestraat wordt. Leg bij ontwikkeling vast hoeveel % groen er moet zijn en wie er voor de uitvoering van onderhoud zorgt.
- Hoe zit het met recht op overpad: wie zorgt er bv voor gladheidsbestrijding en tot hoever gaat dit? Via de VvE laten regelen of door de gemeente laten uitvoeren.