

Onderbouwing stop op kleine bedrijfs- en opslagunits

Stec Groep aan gemeente Voorst

26 februari 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Opkomst van kleine bedrijfs- en opslagunits	4
2.1 Bedrijfsverzamelgebouwen en opslagconcepten	4
2.2 Kenmerken van vastgoed en gebruikers	5
2.3 Effecten op de bedrijfsruimtemarkt	15
3. Stand van zaken bedrijfsruimtemarkt gemeente Voorst	18
3.1 Foto bedrijfsruimtemarkt	18
3.2 Ruimtevrage naar bedrijventerreinen	23
3.3 Kleine bedrijfs- en opslagunits op bedrijventerreinen	25
3.4 Conclusie	28
4. Instrument en voorbeelden elders	29
4.1 Keuze voor instrument: opname in Algemeen verbod	29
4.2 Welke ondergrens (vastgoedmaat) hanteren?	29
4.3 Voorbeelden elders in Nederland	30

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Voorst ervaart in de afgelopen jaren een (forse) toename van initiatieven en bouwaanvragen voor het ontwikkelen van bedrijfsverzamelgebouwen, complexen van opslagunits en garageboxen. Kenmerkend voor dit type vastgoed is de kleine omvang (tot circa 100/150 m² per ruimte), een relatief hoge commerciële waarde per m², relatief weinig werkgelegenheid en het risico op ondermijnende activiteiten. Dit type vastgoed is interessant voor vastgoedontwikkelaars en -beleggers en wordt doorgaans te koop of te huur aangeboden aan ZZP'ers en particulieren.

U ziet de opkomst van dit vastgoedsegment als een ongewenste ontwikkeling en wilt uw bedrijfslocaties en bedrijventerreinen hiertegen beschermen. U bent daarom voornemens om dit vastgoedsegment te weren op uw bedrijventerreinen. Voordat u stappen onderneemt, wenst u een objectief beeld met betrekking tot de opkomst van kleine bedrijfs- en opslagunits en inzicht in de stand van zaken op de bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt in gemeente Voorst.

1.2 Leeswijzer

In dit rapport starten we met een beschrijving van de opkomst van kleine bedrijfs- en opslagunits. Hierna gaan we in op de stand van zaken op de bedrijfsruimtemarkt van gemeente Voorst. Tot slot beschrijven we (ruimtelijke) instrumenten om in te grijpen.

2. Opkomst van kleine bedrijfs- en opslagunits

In dit hoofdstuk beschouwen we de opkomst van kleine bedrijfs- en opslagunits. We schetsen het landelijk beeld en zetten de belangrijkste kenmerken van het vastgoed(segment) en de gebruikers op een rij. Hierna zetten we het marktperspectief van dit vastgoedsegment uiteen en taxeren we de effecten op de (lokale) bedrijfsruimtemarkt.

2.1 Bedrijfsverzamelgebouwen en opslagconcepten

Landelijk zien we een (forse) toename van bedrijfsverzamelgebouwen, complexen van opslagunits en garageboxen op bedrijventerrein. Gemeenten door het hele land krijgen steeds meer projectinitiatieven en bouw aanvragen.

Een bedrijfsverzamelgebouw (of multi-tenant gebouw) is een containerbegrip dat veel lading denkt. Het is een segment dat bestaat uit veel verschillende aanbieders op zowel nationaal als regionaal/lokaal niveau. Vanwege de sterke differentiatie is het vastgoedsegment moeilijk te definiëren. In literatuurstudie¹ zijn vier concepten geïdentificeerd:

- 1 Reguliere bedrijfsverzamelgebouwen
- 2 Full service kantoren
- 3 Co-working kantoren
- 4 Incubators

In dit onderzoek kiezen we ervoor ons te focussen op de bedrijfsruimtemarkt en daarmee op **reguliere bedrijfsverzamelgebouwen**. Aanvullend richten we ons in dit onderzoek op concepten die zich primair richten op opslag, zoals (particuliere) opslagunits en garageboxen. We onderscheiden twee vormen:

- **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, et cetera) of bezittingen (meubels, goederen) in op te slaan, voor een doelgroep zonder garage aan huis. Een garagebox heeft overwegend een standaard maat². 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 we het concept veelvuldig tegen in de vorm van een garageboxcomplex op een bedrijventerrein.

De genoemde concepten verrijzen bovengemiddeld bij herstructurering/revitalisering van bestaande bedrijventerreinen, maar zijn ook populier op nieuwe bedrijventerreinen. Hoewel het

¹ Proefschrift Weijs-Perrée, 2019: https://pure.tue.nl/ws/files/120101712/20190326_Weijs_Perrée.pdf

² De breedte en lengte kunnen afwijken. Een minimale breedte van 2,8 meter en een minimale lengte van 4,5 meter.

positief is dat er geïnvesteerd wordt, heeft dit ook een keerzijde. De ruimte voor gewone, doorgroeïende mkb bedrijven is schaars en zit steeds meer in de verdrinking.

2.2 Kenmerken van vastgoed en gebruikers

In onderstaande tabellen zetten we een aantal inzichten op een rij met betrekking tot type bedrijven en bedrijfsactiviteiten, kenmerken van het vastgoed (pandeisen, verschijningsvorm) en een beknopte marktschets (marktgebied en marktverwachtingen).

Bedrijfsverzamelgebouw



Voorbeelden van bedrijfsactiviteiten	Grafische industrie, metaalbewerking, bouw, aannemer- en installatietechniek, houtbewerking, autogarages, handel van webwinkels, groothandel van goederen, stadsdistributie, verhuisvervoer, opslag, post en koeriersdiensten, etc.
Pandeisen	• Vrije hoogte circa 6 tot 9 meter • Circa 5 tot 20% ondergeschikte kantoorruimte • Aanwezigheid overheaddeur • Uitbreidingsmogelijkheden
Verschijningsvorm	Het gebouw is doorgaans eenvormig, maar kan wel per type bedrijfsverzamelgebouw verschillen. Dit zit in de vrije hoogte van het pand of het aandeel kantoorruimte.
Marktgebied	Bedrijfsverzamelgebouw concepten richten zich doorgaans op lokaal mkb. Het ruimtelijk verzorgingsgebied bestaat doorgaans uit de betreffende kern of gemeente: maximaal 5 tot 10 kilometer.
Marktverwachting	We zien een duidelijke tweedeling in de markt. Kleinschalige (in aard en opzet) bedrijfscomplexen en –verzamelgebouwen (5 tot 20 units) zijn beter verkoop-/verhuurbaar en doorgaans couranter zijn, dan grote complexen (50 tot 100 units). Anders gezegd: het is beter om tien complexen met tien units te bouwen dan één met honderd. Exclusiviteit en variatie in verschijningsvorm speelt daarbij een grote rol. Kansrijk zijn: • Functionele bedrijfshal van circa 50 tot 100 m² met een roldeur en klein gedeelte kantoor in het koopsegment. • Functioneel tot moderne bedrijfsruimtes van circa 200 tot 500 m², met maximaal 15% kantoor, goede vrije hoogte (6 meter), goede bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte. • Bijzondere verzamelgebouwen ('creatieve' bedrijvigheid en ambachten), met flexibele voorwaarden en gedeelde faciliteiten. Gebruikers komen af op bijzondere/karakteristieke uitstraling en mogelijkheden tot 'kruisbestuiving' met andere bedrijven. • Webshops. Deze beginnen veelal vanuit huis, maar zoeken bij groei naar kleinschalige, functionele bedrijfs- opslaghal (voor opslag/distributie van goederen).

Opslagunits / self-storage



Voorbeelden van bedrijven	Nationaal actief: Shurgard Self-Storage (ca. 70 locaties), Storage Share (ca. 60 locaties), ALLSAFE mini opslag (ca. 50 locaties), BOXIE24 (ca. 40 locaties), 1BOX (ca. 30 locaties), Easybox (ca. 10 locaties), Loads.nl (ca. 5 locaties). Regionaal of lokaal actief: OpslagNL (actief in Oost Nederland), Edelbox (Apeldoorn, Deventer, Groningen), Extrabox (Beverwijk en Wormerveer), BOXSS (in Apeldoorn en Oss), SPACEWINNER (Deventer, Zwolle, Enschede), zelfstandige lokale spelers.
Kavelomvang	Sterk afhankelijk van aanbieder. Doorgaas 2.500 tot maximaal 10.000 m ² . Incidenteel groter.
Pandeisen	• Zowel nieuwbouw als bestaande bouw • Mogelijkheid tot laden/lossen (soms inpandig) • Hoogte circa 9 tot 15 meter • Vrije hoogte circa 3 meter per verdieping • Geen of nauwelijks kantoor • Aanwezigheid entree • Goed bereikbare locatie (op een bedrijventerrein). Voorkeur voor zichtlocaties aan hoofdwegen.
Verschijningsvorm	Het gebouw is doorgaans eenvormig. De self-storage faciliteiten bieden een zeer divers aanbod, variërend van 1 m ² tot 50 m ²
Marktgebied	Self-storage volgt voornamelijk bevolkingsconcentraties, in kleine en grote steden. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is veelal (sub)lokaal: maximaal 10 tot 15 kilometer. Met de grootste concentratie in de Randstad.
Marktverwachting	De vraag naar self-storage komt voort uit zakelijke en particuliere (tijdelijke tot langdurige) klanten. In de afgelopen 15 jaar zijn meer spelers actief geworden. In de meest recente jaren zijn het aantal faciliteiten sterk toegenomen. Nationale spelers hebben een strategie om te komen tot landelijke dekking op plekken waar bepekt aanbod is. Verschil met de ketens is dat zelfstandige (lokale) spelers vaak in de directe nabijheid van andere vestiging(en) uitbreiden. Self storage is relatief ongevoelig voor conjunctuurwisselingen. Bij laagconjunctuur wordt opslagruimte gehuurd omdat de financiële middelen ontbreken voor uitbreiding van huis of kantoor. In tijden van hoogconjunctuur zijn mensen eerder geneigd tot de aankoop van luxe goederen en verhuizen meer gezinnen en bedrijven. Ook kunnen bedrijven in self storage eenheden tijdelijk pieken in hun voorraden beter kwijt.

Garagebox(en)



Voorbeelden	Nationaal actief: GaragePark (ca. 50 locaties), Boxcomplex (ca. 30 locaties), XLBox Nederland (ca. 5 locaties), 1Box (ca. 30 locaties), Regionaal actief: multibox (10 locaties in regio Dordrecht). Lokaal actief: zelfstandige (kleinere) lokale spelers.
Kavelomvang	Doorgaans 2.000 tot 5.000 m². Incidenteel groter.
Pandeisen	• Vooral nieuwbouw • Mogelijkheid tot laden/lossen (af en toe inpandig, bijvoorbeeld via een indoor drive-in) • Vrije hoogte circa 3 meter per verdieping • Overwegend één tot vier verdiepingen (etages) • Geen of nauwelijks kantoor (eventueel als losse faciliteit) • Goed bereikbare locatie (op een bedrijventerrein).
Verschijningsvorm	Het gebouw is doorgaans (zeer) eenvormig. De garageboxen zijn van gelijke omvang en bieden per box ruimte van circa 18 m² tot maximaal 50 m² per box. In sommige gevallen met een parkeerplek voor de deur.
Marktgebied	Garageboxen volgt voornamelijk bevolkingsconcentraties, in kleine en grote steden. Het verzorgingsgebied is veelal (sub)lokaal: maximaal 10 tot 15 kilometer.
Marktverwachting	Kleinschalige opslag is vaak geen onderdeel van het huidige volkshuisvestingsbeleid. Sinds de jaren '80 zijn nauwelijks nog nieuwe garageboxen in wijken gebouwd. Bij nieuwe wijken is er weinig aandacht voor kleinschalige opslag in een garagebox. We zien het oorspronkelijke concept dus vooral terug in woonwijken gebouwd tot de jaren '80. Nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen focussen zich met name op bedrijventerreinen. De markt is te kenschetsen als een echte beleggingsmarkt. Het belangrijkste verschil ten opzichte van self-storage is de omvang van de ruimte en dat huurovereenkomsten vaker voor langere periode worden aangegaan. De opkomst van het aantal nieuwe garagebox-complexen laat zien dat het marktsegment voorziet in een behoefte. Met de verwachte groei van het aantal huishoudens in Nederland en huidige krapte op de bedrijfsruimtemarkt zijn de perspectieven goed. Garageboxen zijn naar verwachting wel wat gevoeliger voor conjunctuurwisselingen, omdat de doelgroep zich naast particulieren ook richt op de zakelijke markt (bedrijven).

Typologie

De bedrijfsverzamelgebouwen, complexen van opslagunits (self-storage) en garageboxen zijn een interessant type vastgoed voor vastgoedontwikkelaars en -beleggers. In onderstaande tabel geven we op hoofdlijnen inzicht in de typologie en eigendomssituatie van het vastgoed. We gaan in op gemiddelde vloeroppervlakte van het pand, type eigenaren en het verdienmodel.

Kenmerk	Bedrijfsverzamelgebouw	Opslagunits / self-storage	Garagebox(en)
Vloeroppervlakte	Pand 500 tot circa 5.000 m ² pand ³ (met doorgaans units van 50 tot 500 m ²)	Pand 1.000 tot 5.000 m ² (met daarbinnen opslagfaciliteiten van 1 tot 50 m ²)	18 tot 50 m ² per garagebox
Type eigenaar	Eigenaar-gebruikers, kleinschalige beleggers en particuliere investeerders	Beleggers en particuliere investeerders (onderscheid tussen zelfstandigen en ketens)	Eigenaar-gebruikers, kleinschalige beleggers en particuliere investeerders
Verdienmodel	Kleine units (50 tot 200 m ²) veelal koop, grote bedrijfsunits > 200 m ² veelal huur	Voornamelijk huur	Huur en koop

Eigenaarstypen

Hieronder gaan we in op de soorten eigenaren die we onderscheiden. We onderscheiden vier soorten private eigenaren:

- 1 Eigenaar-gebruikers
- 2 Institutionele beleggers
- 3 Kleinschalige beleggers
- 4 Particuliere beleggers

In de tabel worden de belangrijkste verschillen tussen eigenaarstypen 1 t/m 4 staan weergegeven.

Onderdelen strategie	Eigenaar-gebruiker (1)	Institutionele belegger (2)	Kleinschalige/particuliere belegger (3 en 4)
Belang bij locatie	- Gericht op waardebehoud van het vastgoed. Indirect rendement is waardevol, maar geen noodzaak - Vastgoed is naast productiemiddel vaak ook pensioen- of ondernemersvoorziening - Investeringsgericht; functionaliteit en uitstraling van het pand relevant door directe	- Gericht op het creëren van direct en indirect rendement; acties zijn financieel gedreven. - Niet persoonlijk betrokken, maar contact via een asset manager, gebonden aan targets binnen de organisatie. - Beperkte kennis van zeer lokale dynamiek.	- Gericht op het creëren van direct en indirect rendement, maar niet gebonden aan targets binnen de organisatie. - Vastgoedportefeuille dient vaak als pensioenvoorziening. - Lokale binding en persoonlijk contact met lokaal actieve investeerders.

³ In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) worden bedrijfsverzamelgebouwen/-complexen niet eenduidig geregistreerd. In sommige gevallen heeft ieder individueel object een eigen pand-id, in andere gevallen is het hele bedrijfsverzamelgebouw/-complex één pand-id.

	verbinding met eigen (bedrijfs)activiteit.	• Weinig interactie met partijen op de locatie; acteert voornamelijk solo.	• Hecht belang aan een goede naam.
Omvang belegd vermogen	• Klein; doorgaans beperkt tot enkel het in eigen gebruik zijnde pand.	• Groot; één pand beslaat slechts een zeer beperkt deel van de totale portefeuille.	• Wisselend; van grotere, meer professionele investeerders tot individuen.
Financieringsvorm	• Wisselend gebruik van eigen en/of vreemd vermogen, afhankelijk van bedrijfssituatie en fiscale voordelen. • Afhankelijk van precieze financiële situatie kunnen investeringsbeslissingen vaak autonoom genomen worden.	• In de regel financiering met vreemd vermogen, waardoor belegger bij de investeringsbeslissing rekening moet houden met de financier. Dat maakt de ROI leidend. • Periodieke herfinanciering vormt belangrijk beslismoment voor investeringen.	• Regelmatig gebruik van (aanzienlijk) eigen vermogen, aangevuld met beperkt vreemd vermogen. • Investeringsbeslissingen kunnen relatief autonoom worden genomen.
Incentives voor investeringen	• Lokale status en waardering voor de positie en investeringen van de investeerder zijn van belang. • Vaak bereid tot meedenken en -investeren aan de voorkant, mits zij worden meegenomen in het denkproces. • Waarderen een persoonlijke benadering, waarbij hun waarde voor het gebied wordt onderschreven. • Bij grote veranderingen in wensen en eisen van de bestaande gebruiker.	• Beleggers investeren bij voldoende vertrouwen en een langetermijnvisie op de locatie. Bij risico's over toekomstbestendigheid valt de investerings-bereidheid weg. • Beleggers investeren bij voldoende zekerheid over inkomsten, bijvoorbeeld bij een goed lopende locatie of als een gebruiker zich voor langere tijd bindt (>5 jaar). • Beperkte behoefte aan bottom-up meedenken en -investeren, maar worden wel graag benaderd om ontwikkelkansen te bespreken.	• Lokale status en waardering voor de positie en investeringen van de investeerder. • Bereid tot meedenken en -investeren, mits zij worden meegenomen in het denkproces. • Waarderen een persoonlijke benadering, waarbij hun waarde voor het gebied wordt onderschreven. • Bij grote veranderingen in wensen en eisen van bestaande doelgroepen of bestaand gebruiker. Dan wel bij aanzienlijke verdienpotentie nieuwe doelgroep.

Werkgelegenheid

De werkgelegenheidsfunctie van bedrijfsverzamelgebouwen, complexen van opslagunits (self-storage) en garageboxen is doorgaans beperkt. Voor bedrijfs- en ondergeschikte kantoorruimte in een bedrijfsverzamelgebouw gaat het indicatief om 1 á 2 banen per unit van 50 tot 200 m². Het aantal banen ligt doorgaans hoger bij units groter dan 200 m², maar is natuurlijk sterk afhankelijk van de bedrijfsactiviteit. Voor opslagunits (self-storage) is er nauwelijks tot geen werkgelegenheid en het aantal banen per garagebox is zeer beperkt. Indien gehuurd of gekocht door een particulier hangt er geen werkgelegenheid mee samen. Indien in de box zakelijk wordt gebruikt, dan is deze vooral in gebruik voor opslag en te werkgelegenheidsfunctie van het vastgoed te verwaarlozen.

Commerciële waarde

De commerciële waarde van bedrijfsverzamelgebouwen, complexen van opslagunits (self-storage) en garageboxen is relatief hoog. In vergelijking met 'reguliere' bedrijfsgebouwen (denk hierbij aan vrijstaand zelfstandig bedrijfstvastgoed) ligt de opbrengst voor de verhuurder significant hoger. De oorzaak hiervan is te vinden in drie indicatoren:

- 1 De huurprijzen van bedrijfsverzamelgebouwen ligt significant hoger in vergelijking met regulier bedrijfstvastgoed. In de praktijk zien we dat de huurprijzen voor bedrijfsverzamelgebouwen / opslagunits dubbel zo hoog zijn in vergelijking met regulier vastgoed. De gemiddelde huurprijs voor een unit in een (nieuw) bedrijfsverzamelgebouw of opslagcomplex ligt landelijk gezien tussen €120 tot €160. Voor regulier bedrijfstvastgoed ligt de

huurprijs landelijk tussen €60 tot €80. Uiteraard zijn de huurprijzen sterk afhankelijk van (geografische) ligging, uitstraling en bereikbaarheid van een pand. Zie onderstaand figuur ter illustratie. Hierbij wordt in beide gevallen uitgegaan van een huurder-verhuurderconstructie.

Door de relatief weinig vierkante meters bedrijfsoppervlak ligt de huurprijs per vierkante meter significant hoger bij een bedrijfsverzamelgebouw dan regulier bedrijfstvastgoed. Ook wordt vaak gewerkt met flexibele huurovereenkomsten, waardoor bedrijven gemakkelijk kunnen opschalen of inkrimpen naarmate hun ruimtebehoeften veranderen. Deze flexibiliteit resulteert ook in hogere huurprijzen, aangezien huurders bereid zijn te betalen voor de mogelijkheid om hun ruimte snel aan te passen zonder grote verplichtingen op lange termijn.

Tabel 1: Illustratie huurprijzen bedrijfsverzamelgebouwen en regulier bedrijfstvastgoed

Impressie bedrijfsverzamelgebouw	Huurprijs (per jaar / vierkante meter)	Impressie regulier bedrijfstvastgoed	Huurprijs (per jaar / vierkante meter)
 Lage Kamp 6-15 (Apeldoorn)	€ 143,-	 Talhoutweg 19 (Vaassen)	€ 63,-
 Laan van de Kreeft 153 (Apeldoorn)	€ 130,-	 Laan van de Dierenriem 44 (Apeldoorn)	€ 53,-
 Hannoverstraat 1 (Deventer)	€ 159,-	 Brunswijkstraat 2 (Deventer)	€ 66,-

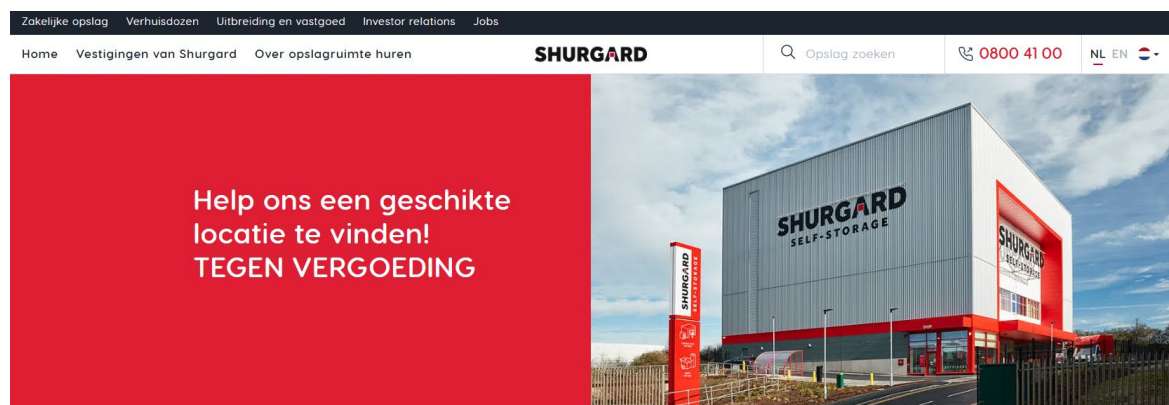
Bron: Stec Groep op basis van Funda in Business, lokale en regionale bedrijfsmakelaars (peildatum februari 2025)

- De bouwkosten voor bedrijfsverzamelgebouwen / opslagunits liggen significant lager dan voor regulier bedrijfstvastgoed. Zo hoeft de draagcapaciteit van de vloer vaak minder te zijn in vergelijking met regulier bedrijfstvastgoed, is de algemene uitstraling en afwerkingsniveau vaak lager (het pand hoeft een minder representatieve uitstraling te hebben voor de eindgebruiker). Denk bijvoorbeeld aan het ontbreken van glazen façades, open ruimtes of een lobby. Er worden bijvoorbeeld geen klanten ontvangen) en is de bouw van verschillende units uniform in opzet. Als gevolg hiervan liggen de bouwkosten per vierkante meter circa 25% lager in vergelijking met regulier bedrijfstvastgoed.

- 3 Bedrijfsverzamelgebouwen, opslagunits en garageboxcomplexen zijn voor ontwikkelaars een ontwikkelobject met een relatief laag beleggingsrisico. Een bedrijfsverzamelgebouw op opslagcomplex huisvest in vergelijking tot regulier bedrijfstvastgoed (met één eindgebruiker / huurder) veel huurders. Indien een huurder in een bedrijfsverzamelgebouw het huurcontract opzegt of failliet gaat, verliest de verhuurder maar een (klein) deel van de huurinkomsten. Bij regulier bedrijfstvastgoed verliest de verhuurder direct alle huurinkomsten. Ook is een groter bedrijfspand vaker een 'maatpak' van het vorige bedrijf. Hoe groter of specifiekere de kenmerken van het betreffende pand, hoe minder courant deze is op de bedrijfsruimtemarkt. Een nieuw bedrijf kan andere eisen en wensen hebben met betrekking tot haar huisvesting.

De commerciële waarde van opslagunits (self-storage) en garageboxen is (in potentie) hoog. Het rendement is doorgaans lucratief. De aanwezige concurrentie heeft wel invloed op de te behalen inkomsten. Dat het gaat om een aantrekkelijk marktsegment met veel verdienpotentieel wordt ook duidelijk op websites en wens tot expansie. De Nederlandse marktleiders in self-storage (Shurgard) en garageboxen (GaragePark) zoeken actief naar ruimte (zie schermafdrucken websites).

Figuur 1: Shurgard is actief op zoek naar uitbreidingsmogelijkheden



Bron: <https://shurgard.com/nl-nl/vastgoedontwikkeling> (2025)

Figuur 2: GaragePark is actief op zoek naar bedrijfskavels



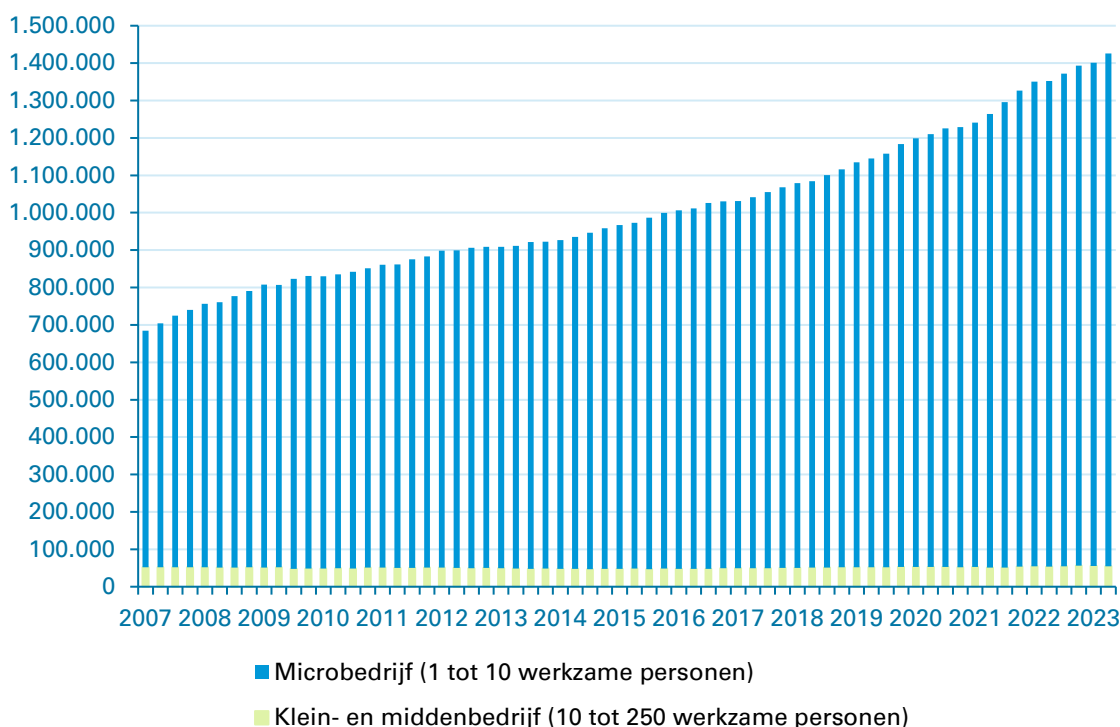
Bron: <https://garagepark.nl/beleggen/grondposities> (2025)

Marktperspectief

Het vastgoedsegment voor kleinschalige bedrijfsruimte zit duidelijk in de lift de afgelopen jaren. Dit is sterk gekoppeld aan de enorme groei van het aantal microbedrijven (zzp'ers en bedrijven tot 10 werknemers). Het aantal zzp'ers en kleine mkb-bedrijven is al sinds 2007 aan het toenemen. Zie

figuur. In de periode 2008 t/m 2022 (15 jaar) bedraagt de toename van het aantal microbedrijven 90%. Er bestaat uiteraard een directe relatie tussen het aantal 'kleine mkb-bedrijven' en de behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte.

Tabel 2: Ontwikkeling aantal microbedrijven in business economy⁴



Bron: CBS StatLine mkb (2023)⁵; bewerking Stec Groep (2023)

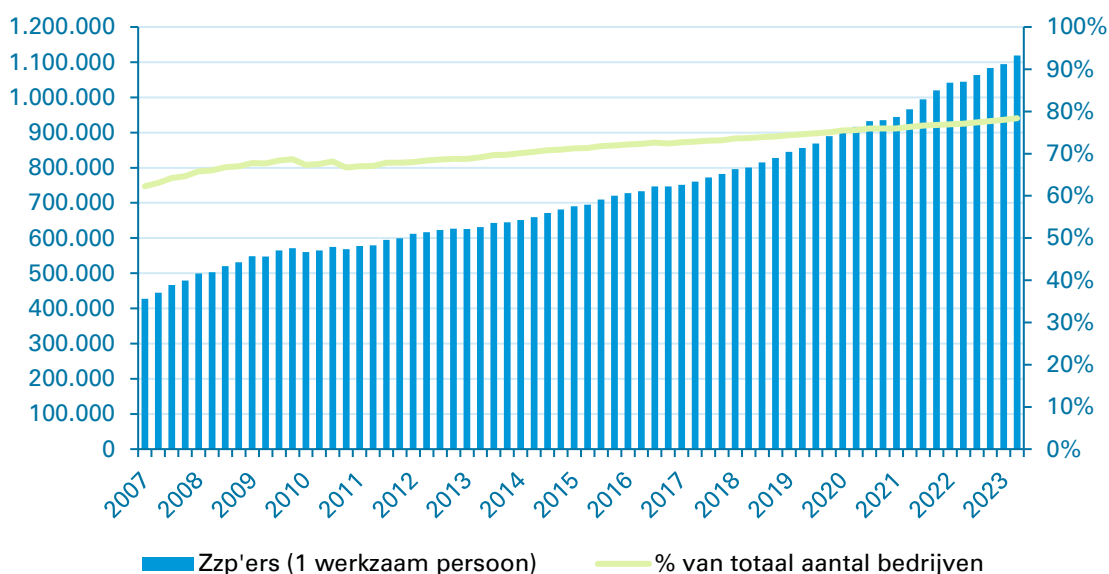
Bedrijfsverzamelgebouwen zijn al langer zichtbaar op bedrijventerreinen sinds de jaren 70 vorige eeuw. Dit vastgoedtype heeft in het afgelopen decennia (in een periode van hoogconjunctuur) een extra versnelling gekregen met de groei van kleine mkb-bedrijven en zelfstandigen. Landelijk is een sterke groei waarneembaar in het aantal zzp'ers. In de periode 2008 t/m 2022 (15 jaar) bedraagt de toename circa 117%. Ook is het aandeel zzp ten opzichte van het totaal aantal bedrijven in de business economy gegroeid van 66% begin 2008 naar 78% eind 2022. Landelijk zijn er begin 2023 in totaal 1.1 miljoen zzp'ers actief (business economy). Het marktperspectief voor kleinschalige bedrijfsunits is daarmee goed.

Dit blijkt ook uit contact met bedrijfsmakelaars. Wel stellen zij vaak dat het aanbieden van onderscheidend (hoogwaardig) aanbod en het differentiëren in omvang essentieel is voor de verhuur- en verkoopbaarheid van kleinschalige bedrijfsunits. Hieronder zetten we een aantal kansrijke en kansarme vastgoedvormen binnen bedrijfsverzamelgebouwen op een rij.

⁴ De term business economy wordt internationaal het meest gebruikt om het mkb af te bakenen. De business economy telt de overheidssector niet mee. Ook de agrarische sector, financiële dienstverlening, onderwijs, zorg, cultuur, sport en recreatie, belangen en hobby-verenigingen en overige persoonlijke dienstverlening worden niet tot de business economy gerekend. De business economy is dus een deel van alle economische activiteiten. Volgens de standaard bedrijven indeling (SBI) is het de samentelling van hoofdstuk B-N, exclusief K en inclusief SBI-afdeling 95.

⁵ Cijfers van CBS. Voor het jaar 2022 geldt: nader voorlopige cijfers. Voor het jaar 2023 geldt: voorlopige cijfers.

Figuur 3: Ontwikkeling aantal zzp'ers in business economy



Bron: CBS Statline (2023), bewerking Stec Groep

Meest kansrijk (binnen bedrijfsverzamelgebouwen) zijn:

- Functionele bedrijfshal van circa 50 tot 100 m² met een roldeur en klein gedeelte kantoor;
- Functioneel tot moderne bedrijfsruimtes van circa 200 tot 500 m², met maximaal 15% kantoor, goede vrije hoogte (6 meter), goede bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte.
- Bijzondere verzamelgebouwen ('creatieve' bedrijvigheid en ambachten), met flexibele voorwaarden en gedeelde faciliteiten. Gebruikers komen af op bijzondere/karakteristieke uitstraling en mogelijkheden tot 'kruisbestuiving' met andere bedrijven.
- Webshops. Deze beginnen veelal vanuit huis, maar zoeken bij groei naar kleinschalige, functionele bedrijfs- opslaghal (voor opslag/distributie van goederen).

Kansarmer vastgoed (binnen bedrijfsverzamelgebouwen) is:

- Grootschalige bedrijfscomplexen met circa 50 tot 100 units zonder strak beheer en handhaving.
- Bedrijfsruimte met te grote kantoorcomponent (>10%).
- Bedrijfsruimte op etage of op meerdere etages.

De situatie voor opslagunits/self-storage en garageboxen ziet er anders uit:

- Opslagunits / self-storage: opkomst sinds de eeuwwisseling (2000). Het concept is komen overwaaien uit de Verenigde Staten. Gestage groei van aantal faciliteiten. Iedere grote stad beschikt over meerdere locaties van verschillende aanbieders. Shurgard is marktleider in Europa en Nederland. Het bedrijf startte in 1998 in Nederland. In 2007 had de keten 32 locaties. In 2015 heeft Shurgard concurrent City Box overgenomen. Het bedrijf beschikt 2025 over 68 locaties in de Randstad en andere grote steden.
- Garageboxen: opkomst op bedrijventerreinen vooral zichtbaar vanaf 2010. Met name in de laatste jaren (vanaf 2020) de laatste jaren zijn het aantal concepten sterk gegroeid. Marktleider in Nederland is GaragePark. Het bedrijf startte in 2007, had in 2019 23 locaties, begin 2023 44 locaties, en begin 2025 zijn ze inmiddels uitgegroeid tot 55 locaties.

Het marktperspectief voor deze concepten hangt voor een belangrijk deel af van de bevolkings- en huishoudensgroei. De behoefte van particuliere gebruikers naar opslagseenheden neemt daarnaast toe door ontwikkelingen zoals individualisering en een stijging van de welvaart en

verdergaande verstedelijking (waardoor meer ruimtedruk ontstaat). Zakelijk gebruik zal naar verwachting eveneens een belangrijk onderdeel blijven van de vraag.

Enkele marktverwachtingen (voor opslagunits en garageboxen):

- **Randstad en (middel)grote steden.** De groei van deze concepten is vooral te herleiden naar de Randstad en (middel)grote steden in de rest van Nederland. Een hogere bevolkingsdichtheid betekent immers meer potentiële klanten in een kleiner gebied. In de periferie zijn doorgaans ook meer mogelijkheden voor opslag in de eigen directe (woon)omgeving of de directe nabijheid.
- **Uniforme spreiding over Nederland.** Een uniforme spreiding over het land blijft de verwachting. Dit is vooral ingegeven door 'market presence'. Grotere ketens kunnen daarbij profiteren van schaalvoordelen ten opzichte van kleine (lokale) partijen. Ook de herkenbaarheid en de mogelijkheden voor marketing zijn groter.
- **Grote professionaliseringsslag.** In de afgelopen jaren is een grote professionaliseringsslag gemaakt. Dit heeft ook geresulteerd in een stijging van de vraag naar opslagruimte. De markt is snel volwassen geworden en dit uit zich in een grote mate van professionaliteit en ontzorging.
- **Vraag neemt verder toe.** Het is in de afgelopen jaren normaler geworden om goederen op te slaan buiten de eigen woonomgeving. In de komende jaren neemt de vraag verder toe (onder andere vanwege de groei van bevolking en maatschappelijke ontwikkelingen (individualisering, relatief hoge welvaart, verstedelijkingsdruk). Self-storages vestigingen willen op goed bereikbare zichtlocaties gevestigd zijn. Voor garagebox-complexen is de bereikbaarheid het meest relevant.
- **Bedrijventerreinen in de picture.** Bedrijventerreinen staan daar bovengenoemde verwachtingen ook de komende jaren in de picture. Met een toenemend aanbod als gevolg van een stijgende vraag zal de run op deze locaties door ketens en projectontwikkelaars alleen maar intensiveren. Een goede locatie beïnvloedt huurprijzen en daarmee het presteren van de individuele onderneming/belegging.
- **Nieuwbouw heeft de voorkeur.** Bestaande panden zijn maar in beperkte mate geschikt voor hergebruik ten behoeve van self-storage of garageboxen, vanwege specifieke eisen gesteld aan vastgoed. Ketens kiezen dan ook vaak voor nieuwbouw om de stijgende vraag op te vangen.

Enkele marktrisico's (voor opslagunits en garageboxen):

- **(Te) snelle expansie.** Een nieuwe vestiging zal niet altijd direct winstgevend zijn. Een te snelle expansiedrift vanuit marktpenetratie kan nadelig zijn voor de inkomsten (cashflows). Het openen van een vestiging zonder gedegen marktonderzoek, om bijvoorbeeld de concurrent voor te zijn of na te doen, kan in potentie grote ondernemersrisico's met zich meebrengen. Vooral omdat we al spreken van een volwassen markt. Wanneer de concurrentie in de markt verder toeneemt zullen de bezettingsgraad en marges onder druk komen te staan.
- **Alles valt of staat met verhuurbaarheid.** Door de hoge mate van specialisatie (de opslagmarkt) zijn er zonder verhuur van eenheden/boxen ook geen inkomsten. Dit betekent een beperking van de markt. Een heldere marketing, resulterend in een herkenbaar product en een professionele uitstraling zijn de belangrijkste factoren. Daarnaast is product- en marktontwikkeling een kansrijke groeistrategie. Zie box hieronder.



Hoogwaardige en beveiligde autostalling

Er zijn komen ook nieuwe concepten op de markt, zoals All Safe Engine Rooms voor de opslag van luxe sportwagens, young- en oldtimers. Er zijn inmiddels vier vestigingen (Weesp, Oegstgeest, Bergen op Zoom en Alkmaar).

Er zijn verschillende aanbieders die op een locatie zowel self-storage als garageboxen aanbieden. Met name garageboxen zijn de afgelopen jaren toegenomen in populariteit. Voor beleggers zijn deze garageboxen (en in mindere mate kleine bedrijfsverzamelgebouwen) een onderhoudsarme vastgoed belegging met een aantrekkelijk rendement. Voor klein-zakelijke bedrijven bieden garageboxen en kleine bedrijfsverzamelgebouwen een oplossing voor het tekort aan (betaalbare) bedrijfsvesting. Voor opslagunits (self-storage) komt het gros van de vraag van de particuliere markt.

2.3 Effecten op de bedrijfsruimtemarkt

De opkomst/ontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouwen, opslagunits (self-storage) en complexen van garageboxen hebben effect op de bedrijfsruimtemarkt. We maken hiervoor onderscheid in een aantal positieve en negatieve effecten.

Positieve effecten

De positieve effecten zijn:

- **Behoefte aan kleinschalige (bedrijfs- en opslag)ruimte.** De ontwikkeling kan een bijdrage leveren aan de toegenomen behoefte aan kleinschalige (bedrijfs- of opslag)ruimte. De concepten bieden werk- en opslagruimte in kleinschalig vastgoed of specifieke units of boxen. Afhankelijk van de lokale situatie voorziet het in een toenemende behoefte aan ruimte voor een brede doelgroep van ondernemers en particulieren.
- **Flexibiliteit (contract, opschalen/inkrimpen).** De ontwikkeling kan een bijdrage leveren aan de toegenomen behoefte aan flexibiliteit (contract en opschalen/inkrimpen) en bij bedrijven. De concepten bieden vaak flexibele huropties, zoals kortlopende contracten en mogelijkheden ruimte aan te passen aan de actuele behoefte van het bedrijf en/of de particulier. Hierdoor is zowel opschalen als inkrimpen is beter mogelijk. Voor ondernemers kan het kosteneffectiever zijn om een kleine ruimte in een bedrijfsverzamelgebouw of opslagunit te huren, ten opzichte van het huren van een volledig pand.
- **Efficiënt ruimtegebruik (op kavelniveau).** De ontwikkeling kan aan bijdrage leveren aan efficiënt ruimtegebruik op kavelniveau. Op een relatief klein oppervlak wordt relatief veel bebouwing gerealiseerd. Er is vaak sprake van een hoge Floor Space Index (FSI)⁶. Bij vastgoed met gestapelde etages wordt een hellingbaan aangelegd om een hogere verdieping te bereiken. Parkeren wordt veelal ingepast op eigen kavel.
- **Samenwerkings- en netwerkmogelijkheden.** De ontwikkeling kan de samenwerkings- en netwerkmogelijkheden 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.

Negatieve effecten

De negatieve effecten zijn:

- **Verdringing mkb.** De ontwikkeling kan ten koste gaan van ruimte voor bedrijfsactiviteiten voor doorgroeidend mkb (doorgaans vanaf 10 werkzame personen). Een toenemende populariteit van bedrijfsverzamelgebouwen, opslagunits en garageboxcomplexen kan leiden tot schaarste aan beschikbare ruimte voor het reguliere mkb. Dit kan ertoe leiden dat sommige bedrijven geen geschikte locatie kunnen vinden op een bedrijventerrein of solitaire bedrijfslocaties (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

⁶ De Floor Space Index (FSI) is de verhouding tussen bebouwde vloeroppervlak en de netto uitgegeven oppervlakte van de locatie. De FSI geeft inzicht in de bebouwingsdichtheid.

dit af van de lokale marktomstandigheden, waaronder vraag en aanbod, regelgeving en het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen.

- **Vitale kernen.** Een toename van het aantal kleinschalige units op de bedrijventerreinen en/of op solitaire bedrijfslocaties heeft hoogstwaarschijnlijk een verhogend effect op het aantal verkeersbewegingen, onder andere op en rondom de bedrijventerreinen. Dit kan de verkeersveiligheid onder druk zetten. Daarnaast nemen kleinschalige units ruimte op de bedrijventerreinen bezet die anders beschikbaar kan zijn voor mkb. De sociaal-maatschappelijke waarde van midden-kleine bedrijven is hoog, zeker in kleinere kernen. Niet alleen vanuit het perspectief van werkgelegenheid maar ook vanuit sociale waarde door bijvoorbeeld sponsoring van (sport)verenigingen.
- **Voldoende (milieu)ruimte.** De ontwikkeling 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.
- **Organiserend vermogen.** De ontwikkeling 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 op 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 bedrijventerrein⁷. Dit terwijl een vorm van organisatie wel belangrijk is om te werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen⁸.
- **Ondermijning.** De ontwikkeling kan bijdragen aan de mogelijkheden voor huisvesting van criminele en ondermijnende activiteiten. Het type private eigenaar en de constructie (belegging of eigen gebruik) heeft effect op (risico's) op ondermijning. De combinatie eigenaar-gebruiker leent zich wellicht minder voor ondermijning omdat de eigenaar makkelijker op te sporen is en direct verantwoordelijk is voor zijn of haar vastgoed. Koop en eigendom is bovendien een stuk vaster en beter traceerbaar. Een groot aandeel eigenaar-gebruikers op de bedrijventerreinen is in dat opzicht bevorderend voor het inperken van ondermijning. Dit neemt echter niet weg dat een bedrijfspand ook van een eigenaar-gebruiker kan zijn en alsnog ondermijnende activiteiten kan huisvesten. Opslagunits en garageboxen kunnen worden gebruikt voor het verbergen van gestolen goederen, het opslaan van illegale goederen of als uitvalsbasis voor criminele activiteiten. Bedrijfsverzamelgebouwen kunnen worden gebruikt voor het faciliteren van illegale praktijken, zoals het houden van schimmige bedrijven die worden gebruikt voor witwassen van geld. Hoewel de genoemde concepten op zichzelf geen directe oorzaak zijn van ondermijning, kunnen ze wel bijdragen aan de mogelijkheden voor criminele activiteiten op bedrijventerreinen of op solitaire bedrijfslocaties.

⁷ De beleggers, en in het bijzonder de institutionele beleggers, hebben een persoonlijker aanpak nodig. Een belegger laat zich niet snel horen in een breed overleg van een ondernemersvereniging.

⁸ In een aantal gevallen is overigens een verplicht lidmaatschap van een Vereniging van Eigenaren (VvE) of een vorm van parkmanagement/-beheer, waaronder onderhoud en beveiliging onderdeel van het concept.

Ondermijning in bedrijfstvastgoed op bedrijventerreinen en daarbuiten

Bedrijventerreinen kunnen interessante locaties zijn voor criminele activiteiten. Dit komt onder andere door de vaak (meer) afgelegen ligging van bedrijventerreinen met weinig sociale controle, door aanwezigheid van goedkope opslagunits en bedrijfsruimte en door aanwezigheid van bedrijven die met veel contant geld werken. De Regionale Informatie- en Expertise Centra (RIEC's) en het Landelijk Informatie- en Expertise Centra (LIEC) richten zich op de bestrijding van ondermijnende criminaliteit. De politie en RIEC's en LIEC waarschuwen voor de risico's bij verhuur van panden.

Er zijn verschillende indicatoren die passen bij (een verhoogd risico op) ondermijning op bedrijventerreinen, zoals relatieve anonimiteit, beperkt toezicht, ongebruikelijke activiteiten buiten openingstijden, lozingen van drugsafval op/rondom het terrein, oneigenlijk gebruik van panden als ontmoetingsplaats en/of verloedering en veroudering van een deel van het bedrijventerrein. Een verouderd bedrijventerrein is als omgeving aantrekkelijk voor ondermijning. Deze bedrijventerreinen voldoen vaak niet meer aan de vestigingseisen van nieuwe ondernemers die zich willen vestigen, of succesvolle ondernemers die willen uitbreiden. Verouderd vastgoed is minder goed verhuurbaar en dergelijke bedrijventerreinen kenmerken zich door concentraties van kleine, verouderde panden waarop moeilijk zicht en grip is te krijgen. Dit soort gebieden kunnen malafide ondernemers aantrekken. Illegale verhuur, onderverhuur en criminele activiteiten vinden dan plaats.

Ondermijning in kleinschalige units is niet wenselijk op de bedrijventerreinen, maar ook niet op andere plekken in de gemeente (buitengebied en/of woonwijken). Een extra nadeel van de toename van kleinschalige units op solitaire bedrijfslocaties is de afgelegen locatie, de sociale controle is hierdoor lager. Verdacht gedrag valt minder snel op en wordt minder snel gesignaleerd bij handhaving of de politie. De overlast die ontstaat door oneigenlijk gebruik van (bedrijfs)ruimte in woonwijken wordt doorgaans als heftiger ervaren dan op bedrijventerreinen doordat de overlast dichterbij de persoonlijke leefomgeving komt.

3. Stand van zaken bedrijfsruimtemarkt gemeente Voorst

In dit hoofdstuk maken we een foto van de huidige bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt in gemeente Voorst. We kijken naar de vastgoedvoorraad, dynamiek, leegstand, uitgeefbaar aanbod en ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Ook kijken we naar de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. We duiden de stand van zaken op de bedrijfsruimtemarkt en geven een beknopte beschrijving van relevant beleid.

3.1 Foto bedrijfsruimtemarkt

Vier bedrijventerreinen in de gemeente Voorst

In de gemeente Voorst is ruim 65 hectare netto uitgegeven bedrijventerreinareaal (bron: IBIS Gelderland 2024). De kern Twello kent twee bedrijventerreinen. Engelenburg is het grootste terrein in de gemeente Voorst en heeft een netto oppervlakte van ruim 28 hectare. Het bedrijventerrein is modern-gemengd en de sector (groot)handel is sterk vertegenwoordigd. In 2020 en 2021 zijn de laatste kavels in een deelgebied rond de Weteringstraat uitgegeven. Het bedrijventerrein heeft daardoor geen uitgeefbaar aanbod meer. Nijverheid-'t Belt is het tweede bedrijventerrein in Twello, en bestaat oorspronkelijk uit twee deelterreinen. Het bedrijventerrein ligt dicht tegen het centrum van Twello en heeft een regulier functioneel karakter. De totale netto oppervlakte bedraagt ruim 18 hectare. Ook dit terrein is volledig uitgegeven.

Naast de bedrijventerreinen in Twello zijn er nog twee terreinen in de kernen Terwolde en Teuge. Terwolde 1 & 2 is een kleinschalig lokaal terrein, ten zuiden van de kern Terwolde. Op het terrein is één groot (industrie) bedrijf gevestigd met daaromheen enkele mkb-bedrijven. De netto oppervlakte bedraagt ongeveer 5,5 hectare. Het bedrijventerrein is volledig uitgegeven. Vliegveld Teuge is een kleinschalig vliegveld en luchtvaart gerelateerd bedrijventerrein binnen de gemeente Voorst. Op het bedrijventerrein kunnen zich voornamelijk luchtvaartgebonden bedrijven vestigen. De totale netto oppervlakte bedraagt circa 12 hectare. Op dit terrein is nog circa 1,5 hectare uitgeefbaar.

Intensiteit ruimtegebruik op bedrijventerreinen over het algemeen passend

De Floor Space Index (FSI) is een indicator voor de intensiteit van bebouwing. De FSI wordt berekend door de totale voorraad vastgoed te delen door het netto uitgegeven oppervlakte van het terrein. De gemiddelde FSI van alle bedrijventerreinen in de gemeente bedraagt ongeveer 0,4. Deze gemiddelde FSI is relatief laag, maar te verklaren door de lagere bebouwingintensiteit op Vliegveld Teuge (en bedrijventerrein Nijverheid-'t Belt). Zonder Teuge bedraagt de gemiddelde FSI 0,45.

De intensiteit van het ruimtegebruik is over het algemeen passend bij het type terrein en een gemeente als Voorst die weinig stedelijk is. We zien bijvoorbeeld dat bedrijventerrein Terwolde en bedrijventerrein Engelenburg een wat hogere FSI hebben. Op deze terreinen worden de kavels dus relatief intensief benut. Nijverheid-'t Belt daarentegen wordt daarentegen matig intensief benut.

Tabel 1: Floor Space Index per bedrijventerrein (2021)

Bedrijventerrein	Totale oppervlakte bedrijfspanden (m ²)	Totale oppervlakte bedrijfskavels (m ²)	Floor Space Index
Engelenburg	133.950	270.800	0,49
Nijverheid-'t Belt	54.300	167.900	0,32
Terwolde	31.550	49.100	0,64
Teuge	26.250	126.750	0,21
Totaal	246.050	614.550	0,40

Bron: BAG (2023) en IBIS Gelderland (2021), bewerking Stec Groep

Geen uitgiftebaar planaanbod voor reguliere bedrijf

Gemeente Voorst heeft een netto uitgiftebaar areaal van circa 1,5 hectare volgens IBIS Gelderland (2024). Dit aanbod is gesitueerd op het terrein Vliegveld Teuge. Het betreft een bedrijventerrein met de bijzondere bestemming luchtverkeer. Op de reguliere bedrijventerreinen Engelenburg, Nijverheid-'t Belt en Terwolde 1 & 2 is geen uitgiftebaar planaanbod.

Al vijf jaar nauwelijks uitgifte aan reguliere bedrijven

In onderstaande tabel staat de uitgifte op bedrijventerreinen weergegeven over de afgelopen zeven jaar (periode 2018 t/m 2024). Tussen 2020 en 2022 is circa 0,9 hectare verkocht aan de Weteringstraat op bedrijventerreinen Engelenburg. We zien dat op deze laatste restkavels op Engelenburg na, er geen uitgifte is geweest over de afgelopen zeven jaar. Uit de cijfers blijkt dat er in de zes jaren voor 2018 ook vrijwel geen uitgifte was, met uitzondering van 1,1 hectare uitgifte op Vliegveld Teuge in 2016. Dit betekent dat de gemeente Voorst al minstens tien jaar nauwelijks uitgiftebaar planaanbod op de markt heeft gehad voor de doorgroei van lokale bedrijvigheid. Lokale groeiers zijn dus in de bestaande voorraad gefaciliteerd of (noodgedwongen) vertrokken uit de gemeente.

Tabel 2: Uitgifte gemeente Voorst 2020-2024 in hectare

Bedrijventerrein	Kern	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Engelenburg	Twello	0,0	0,0	0,46	0,03	0,42	0,0	0,0
Nijverheid	Twello	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
't Belt	Twello	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vliegveld Teuge	Teuge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Terwolde 1	Terwolde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Terwolde 2	Terwolde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal		0,0	0,0	0,46	0,03	0,42	0,0	0,0

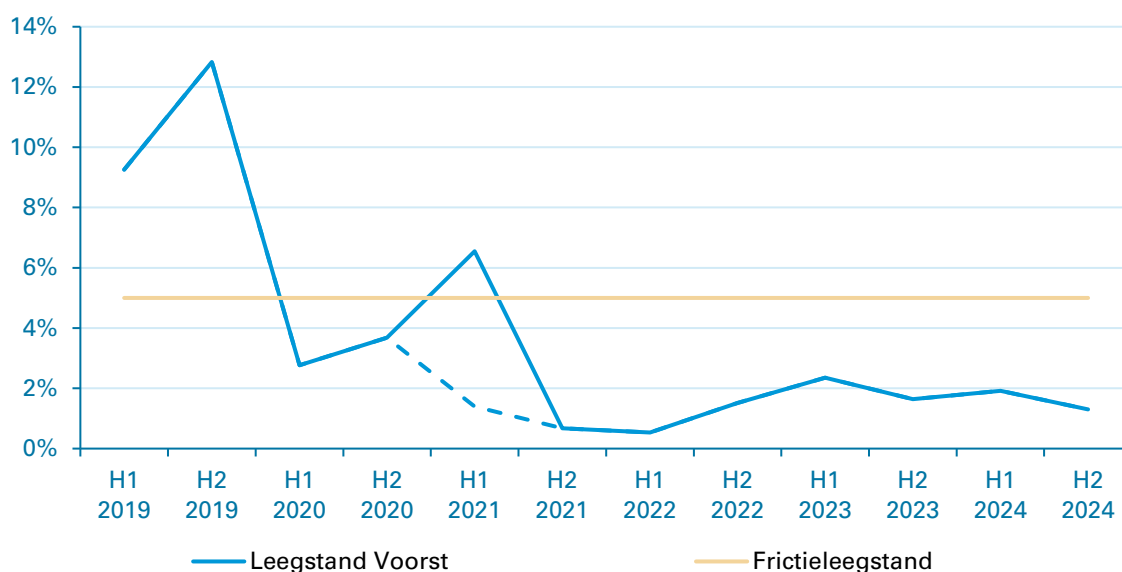
Bron: IBIS Gelderland (2025), bewerking Stec Groep

Leegstand in bestaande voorraad ver onder gezond frictieniveau

De leegstand op bedrijventerreinen is een goede indicator van de marktdruk. Voor de bestaande voorraad houden we rekening met het zogenoemde frictieleegstand. Dit leegstandsniveau van 5% (bandbreedte 4-6%) is gewenst om enige schuifruimte te bieden aan ruimtezoekende bedrijven. Dit ter bevordering van een gezonde doorstroming op de bedrijfsruimtemarkt. Een leegstand boven dit niveau beschouwen we als overmatig en kan in potentie een deel van de ruimtevraag van bedrijven opvangen. Andersom zorgt een leegstand die (ver) onder het frictieniveau ligt ervoor dat bedrijven met een acute ruimtevraag geen halletje of ruimte kunnen huren/kopen. Er is geen schuifruimte aanwezig voor bedrijven die een ander/extra pand zoeken. In dat geval zit de lokale bedrijfsruimtemarkt in zekere zin 'op slot'.

Onderstaand figuur geeft de ontwikkeling van de leegstand op de bedrijventerreinen in de gemeente Voorst weer. Vanaf de eerste helft van 2020 is het leegstandsniveau ver onder het frictieniveau gedoken. De uitschieter in 2021 is te verklaren door één pand dat van bijna 11.000 m² bvo dat tijdelijk werd aangeboden en binnen vier maanden weer verhuurd was⁹. In de tweede helft van 2021 dook het leegstandsniveau onder de 1%. In de tweede helft van vorig jaar nam het aanbod weer licht toe, maar het blijft fors lager dan gezond is voor een goede doorstroming. Het leegstandsniveau was in de afgelopen drie jaar dusdanig laag, dat we vaststellen dat de druk op de bedrijfsruimtemarkt in gemeente Voorst erg hoog is. Een lage leegstand op bedrijventerreinen is ook in lijn met wat we in de rest van Nederland zien.

Figuur 4: Leegstandsontwikkeling op bedrijventerreinen in gemeente Voorst



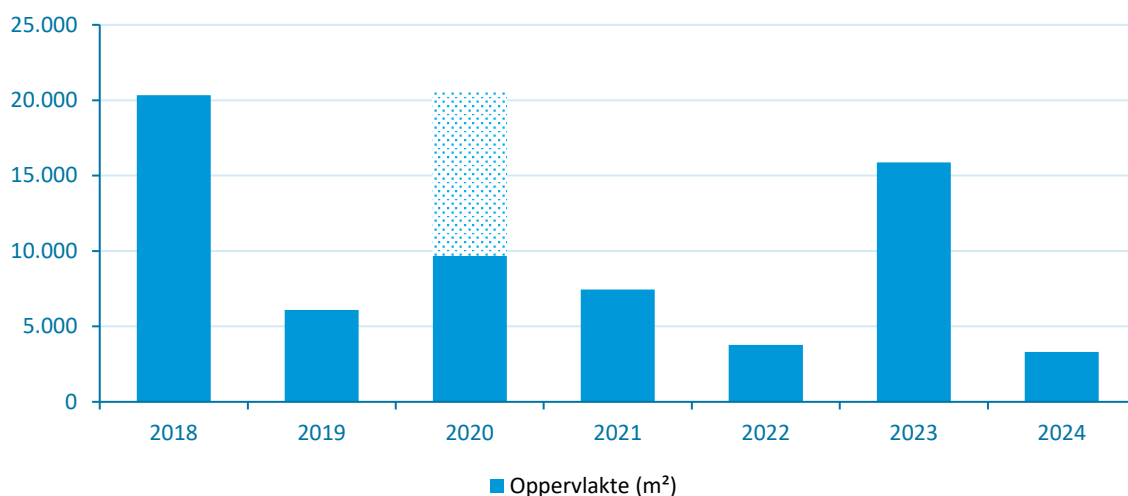
Bron: Aanbodmonitor Bedrijfsruimte op Bedrijventerreinen, Stec Groep (2024)

⁹ Het betreft het pand op de Koppelstraat 9 op bedrijventerrein Engelenburg (Twello).

Laatste jaren weinig transactiedynamiek op bedrijventerreinen

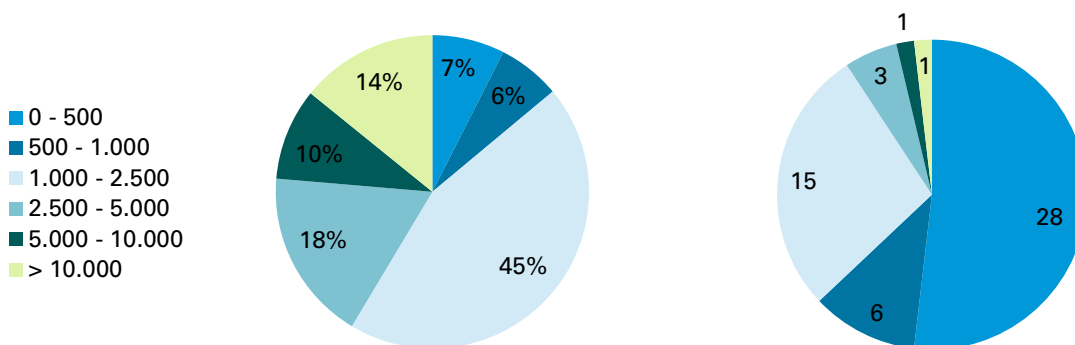
Op basis van gegevens van Vastgoeddata stellen we vast dat er in totaal 54 kooptransacties en 14 huurtransacties zijn geregistreerd op de bedrijventerreinen sinds 2018. De transacties hadden een totale oppervlakte van bijna 77.500 m² bvo. Het bedrijfsvastgoed varieert in een oppervlakte van klein tot groot (10.990 m², pand Koppelstraat 9, Twello). Over de gehele periode 2018-2024 zien we dat de opname per jaar flink fluctueert. De lage opname in 2024 heeft waarschijnlijk een sterke samenhang met het ontbreken van uitgeefbaar aanbod van kavels op de meeste bedrijventerreinen. De meest opname naar transactievolume was in het segment 1.000 tot 2.500 m² (circa 45%). De meeste transacties (ruim 50%) vonden plaats in het meest kleinschalige segment (0 – 500 m²).

Figuur 5: Opname bedrijfsvastgoed op bedrijventerreinen in 2018 t/m 2024 (koop en huur)



Bron: Vastgoeddata (2024), bewerking Stec Groep

Figuur 6: Opname op bedrijventerreinen naar omvang (links) en aantal (rechts) in 2018 t/m 2024



Bron: Vastgoeddata (2024), bewerking Stec Groep

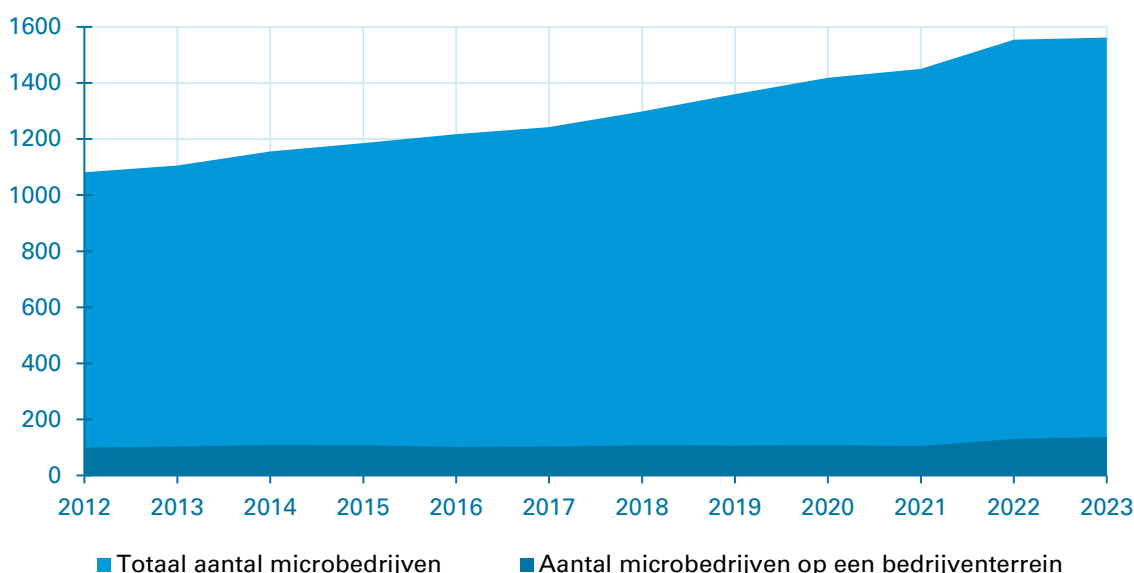
Dit laat zien dat in de afgelopen jaren steeds minder dynamiek waarneembaar was op de lokale bedrijfsruimtemarkt. De dynamiek in de ruim vijf jaar was vooral waarneembaar in het kleinschalige segment (pandomvang 0 – 500 m²) en in het middelgrote segment (pandomvang

1.000 – 2.500 m²). Naar omvang is het middelgrote segment belangrijk geweest voor doorgroei van het mkb.

Het aantal microbedrijven (zzp'ers en kleine mkb-bedrijven) groeit in gemeente Voorst

We hebben de historische ontwikkeling van zzp'ers en kleinbedrijf (tot 10 werknemers) in beeld gebracht voor gemeente Voorst. Dit doen we voor bedrijven in de 'business economy', conform de definitie van het CBS¹⁰. Als bron hanteren we het PWE bestand van provincie Gelderland. Hierbij kijken we naar het aantallen, de ontwikkeling in de gemeente (algemeen) en specifiek voor de bedrijventerreinen binnen de gemeente. Het aantal microbedrijven (zzp'ers en kleine mkb-bedrijven) in gemeente Voorst is sinds 2012 aan het toenemen. De groei van het aantal microbedrijven in de periode 2012 t/m 2023 bedraagt zo'n 45%. Het aantal microbedrijven gevestigd op een bedrijventerrein neemt gestaag toe. De toename op bedrijventerreinen tussen 2012 en 2023 is circa 38%.

Figuur 7: Ontwikkeling aantal microbedrijven in business economy in gemeente Voorst



Bron: PWE (2024), bewerking Stec Groep

Werkgelegenheidsbelang van microbedrijven op bedrijventerrein in gemeente Voorst niet zo groot

Circa 72% van alle business economy bedrijven op een bedrijventerrein in gemeente Voorst betreft een microbedrijf. Dit betekent feitelijk dat ongeveer 28% van alle bedrijven op een bedrijventerrein in de gemeente 10 of meer werknemers heeft. In absolute aantallen gaat het bij microbedrijven om een aanzienlijke groep. Vanuit werkgelegenheidsperspectief zijn microbedrijven echter van minder groot belang. Bijna 90% van alle banen op bedrijventerreinen in gemeente Voorst komt van mkb-bedrijven met 10 of meer werknemers. Sinds 2012 is de werkgelegenheid van microbedrijven afgenomen van circa 340 banen tot 310 banen in 2021. Een daling van zo'n 9%.

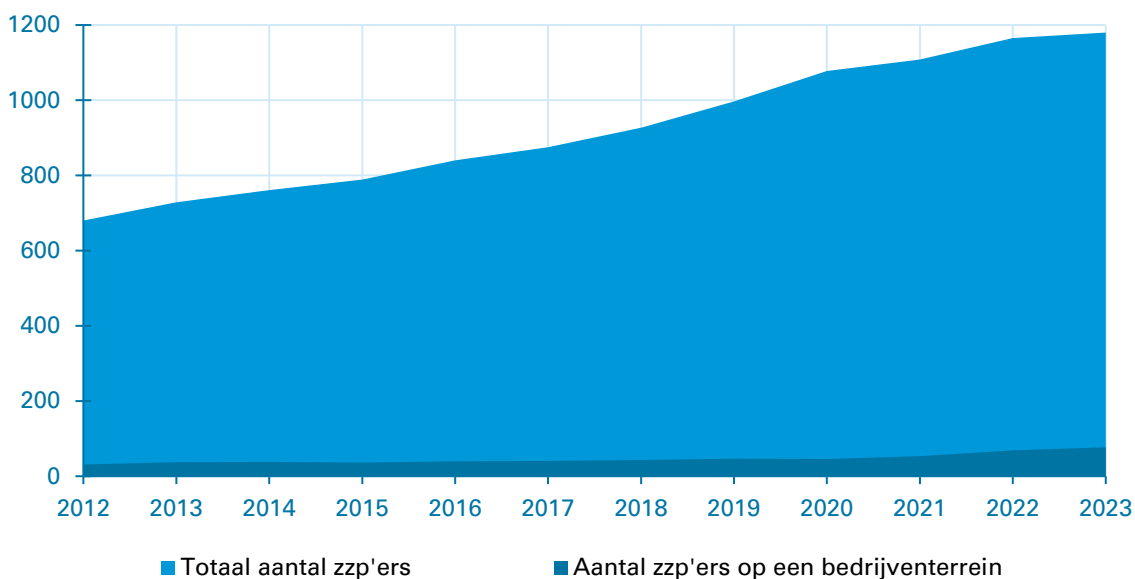
¹⁰ De term business economy wordt internationaal het meest gebruikt om het mkb af te bakenen. De business economy telt de overheidssector niet mee. Ook de agrarische sector, financiële dienstverlening, onderwijs, zorg, cultuur, sport en recreatie, belangen en hobby-verenigingen en overige persoonlijke dienstverlening worden niet tot de business economy gerekend. De business economy is dus een deel van alle economische activiteiten. Volgens de standaard bedrijven indeling (SBI) is het de samentelling van hoofdstuk B-N, exclusief K en inclusief SBI-afdeling 95.

Het aantal zzp'ers in gemeente Voorst en op de bedrijventerreinen neemt al jaren sterk toe

Het aantal zzp'ers actief in business economy in de gemeente neemt al jaren sterk toe. We zien een groei van zo'n 74% over de periode 2012 t/m 2023. Het aantal is gegroeid van circa 680 in 2012 naar circa 1.180 in 2023. Het aandeel zzp'ers dat zich vestigt op een bedrijventerreinen is zeer beperkt. Wel is het aandeel in de afgelopen twee jaar ineens fors gegroeid tot 6,5%. Gedurende de periode 2012-2021 was dit cijfer stabiel, net onder de 5%. Dit betekent dat slechts 1 op de 15 zzp'ers in de business economy is gevestigd op een bedrijventerrein. De rest heeft een beroep aan huis of een alternatieve vestigingslocatie (bijvoorbeeld in de dorpskern of het buitengebied).

Het aantal zzp'ers (% van totaal aantal bedrijven) actief in business economy en gevestigd op een bedrijventerrein is wel enorm toegenomen. In de periode 2021 t/m 2023 bedraagt de toename bijna 150%. We zien een sterkere toename van het aandeel in de jaren sinds 2021, hoogstwaarschijnlijk hangt die toename samen met de groei van het aantal kleine units op de bedrijventerreinen in de gemeente. Op de Voorster bedrijventerreinen zijn in 2023 meer dan 75 zzp'ers gevestigd. Het gaat om kleine aannemersbedrijven, reclamebureaus, bedrijven in groot- en detailhandel, zakelijke dienstverlening, maakbedrijfjes, en reparatie en onderhoud. Deze doelgroep zoekt vaak kleinschalige bedrijfsruimte tot maximaal 500 m².

Figuur 8: Ontwikkeling aantal zzp'ers in business economy in gemeente Voorst



Bron: PWE (2024), bewerking Stec Groep

3.2 Ruimtevrage naar bedrijventerreinen

Regionale raming regio Stedendriehoek resulteert in uitbreidingsvraag van 89 tot 196 hectare in periode 2024 t/m 2040

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de regio Stedendriehoek in de periode 2024 tot en met 2030 is 55 tot 116 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 8 tot 17 hectare in de periode 2023 tot en met 2030. In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa 34 tot 80 hectare in de regio Stedendriehoek. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt. De totale uitbreidingsvraag in de regio bedraagt voor de periode 2024 tot en met 2040 89 tot 196 hectare.

Tabel 3: Uitbreidingsvraag in de regio Stedendriehoek in netto hectare*

Tijdsperiode ▼	Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
2024 tot en met 2030		55	116
2031 tot en met 2040		34	80
2024 tot en met 2040		89	196

Bron: Bedrijventerreinenprognose Stedendriehoek, 2023. Bewerking Stec Groep (2024) *Afgerond op hele getallen

Verdeling van de uitbreidingsvraag naar gemeentelijk niveau

Om wat te kunnen zeggen over de ruimtebehoefte van een individuele gemeente kijken we welk gedeelte van de totale uitbreidingsvraag in de regio beredeneerd aan gemeente Voorst valt toe te rekenen. Dit kunnen we (indicatief) berekenen op basis van de economische structuur van de gemeenten en de regio.

We kijken daarbij naar het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de gemeente Voorst en in de regio Stedendriehoek (op basis van PWE 2022). Deze indicator geeft een beeld van de economische positie van de gemeente en de sectorindeling van de gevestigde bedrijvigheid op bedrijventerreinen. Daarmee krijgen gemeenten waar veel bedrijven gevestigd zijn die naar verwachting zullen gaan groeien een groter deel van de uitbreidingsvraag toebedeeld.

Deze parameter vormt een robuuste voorspeller van de toekomstige ruimtevraag omdat deze een-op-een aansluit bij de methodiek van de prognose (gebaseerd op de werkgelegenheidsontwikkeling, het aandeel van bedrijventerreinen daarbinnen en het ruimtegebruik per baan). Omdat het rekenen met verdeelsleutels altijd geënt is op historische data en niet op een gereed toekomstbeeld van de vestigingsdynamiek van het bedrijfsleven in de gemeenten en regio's voor de komende jaren, wordt expliciet gesproken over een indicatieve verdeling.

Tot circa 8 hectare ruimtevraag naar bedrijventerreinen in 2024 t/m 2030

In de onderstaande tabel in de uitbreidingsvraag naar periode en naar scenario weergegeven. Op de lange termijn (t/m 2040) is er in het lage scenario vraag naar 7,7 ha netto. In het hoge scenario loopt de vraag op naar 13,8 hectare. Er is geen sprake van vervangingsvraag door bijvoorbeeld transformatie of herontwikkelingsinitiatieven.

Tabel 4: Totale ruimtevraag in de gemeente Voorst in netto hectare

Tijdsperiode ▼	Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
2024 t/m 2030		4,1	7,8
2031 t/m 2040		3,6	6,1
2024 t/m 2040		7,7	13,8

Bron: Bedrijventerreinenprognose Stedendriehoek, 2023; Bewerking Stec Groep (2024)

Indicatief 0,3 tot 0,6 hectare vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte in gemeente Voorst t/m 2030

Om het indicatieve marktaandeel van kleinschalige bedrijfsruimte (tot circa 500 m²) in gemeente Voorst te bepalen maken we gebruik van de voorraad- en transactiedatabases van Vastgoeddata (2025). We doen dit op basis van transacties in de periode 2018 t/m mei 2023, dit is namelijk een periode van vijf jaar vóór de explosieve toename van het aantal kleinschalige bedrijfsruimtes in

de gemeente. We kiezen er voor om te rekenen met het aandeel van de transacties in die periode om te voorkomen dat we een zelf vervullende voorspelling (*self-fulfilling prophecy*) berekenen. De explosieve groei van het aantal kleinschalige units in de gemeente kwam namelijk met name naar voren in 2024 en 2025.

Uit een analyse van transacties in die periode blijkt dat bedrijfsruimte tot 500 m² een marktaandeel heeft van circa 8% binnen het totale transactievolume. We schatten daarom in dat het marktaandeel van kleinschalige bedrijfsruimtes binnen de totale vraag voor de komende jaren in op ongeveer 8%. Wanneer we dit percentage hanteren als bandbreedte voor het marktaandeel dat kleinschalige bedrijfsruimte heeft in de totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen, volgt hieruit een indicatieve marktvraag van circa 0,3 tot 0,6 hectare netto naar kleinschalige bedrijfsruimte t/m 2030. In pandomvang gaat het dan om circa 1.500 m² tot 2.800 m². Om de uiteindelijke behoefte naar kleinschalige units in de gemeente indicatief te berekenen zetten we het aanbod (in o.a. bestaande voorraad) tegen de vraag af.

Indicatieve ruimtevraag kleinschalige bedrijfsruimte

Het is niet eenvoudig een exacte raming te maken van de ruimtevraag afkomstig van bedrijven die zoeken naar ruimte in bedrijfsverzamelgebouwen, opslagunits en garageboxen. Indicatief kunnen we wel iets zeggen over de ruimtevraag naar kleinschalige bedrijfsruimte. Dit blijft echter een grove inschatting van de ruimtevraag en is sterk afhankelijk van de conjunctuur en marktontwikkelingen.

3.3 Kleine bedrijfs- en opslagunits op bedrijventerreinen

In de gemeente Voorst is op de bedrijventerreinen een voorraad ter grote van bijna 250.000 m² bedrijfspanden. Circa 20.000 m² van de voorraad betreft kleinschalige bedrijfsruimte (tot 500 m²). Het betreft een aandeel van ruim 8%. Dit aandeel is in het afgelopen anderhalf jaar met circa 2% gegroeid. Inmiddels bestaat circa 8.500 m² van de voorraad uit kleinschalige bedrijfsunits dan wel garageboxen. Dit is een aandeel van bijna 3,5% van de totale voorraad.

De hoeveelheid kleinschalige bedrijfsunits is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Vóór 2017 was de totale oppervlakte van bedrijfsunits in de gemeente immers nog maar circa 800 m². Medio 2023 was het aantal (bedrijfs)units op bedrijventerreinen in de gemeente nog 27. De afgelopen anderhalf jaar zijn daar nog eens 100 kleinschalige bedrijfsunits/garageboxen bijgekomen. Inmiddels kunnen we dus spreken van een explosieve toename.

Het huidige aantal kleinschalige bedrijfsunits/garageboxen op de Voorster bedrijventerreinen is 127. Op bedrijventerrein Engelenburg zijn er in totaal 108 – hier vond dan ook qua aantallen de grootste groei plaats over de afgelopen anderhalf jaar. Op bedrijventerrein Nijverheid-’t Belt zijn 14 units verschenen in de afgelopen anderhalf jaar. Op Terwolde zijn nog 5 units aanwezig. Onderstaande tabel en figuren bieden een overzicht per bedrijventerrein (met uitzondering van Vliegveld Teuge) van de kleinschalige bedrijfsunits/garageboxen.

Tabel 5: Overzicht huidig en mogelijk toekomstig aantal units gemeente Voorst

Bedrijventerrein	Aantal units (2023)	Aantal units (februari 2025)	Toename laatste anderhalf jaar
Engelenburg	22	108	+86
Nijverheid-’t Belt	0	14	+14

Terwolde	5	5	0
Totaal	27	127	+100

Bron: BAG (2025), bewerking Stec Groep.

Self-storage niet aanwezig op bedrijventerreinen in gemeente Voorst

Mogelijkheden tot self-storage zijn nog niet aanwezig in Voorst, maar wel in de directe omgeving (steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen). Het huidige aanbod kleine bedrijfs- en opslagunits op bedrijventerreinen in gemeente Voorst bestaat uit bedrijfsverzamelgebouwen.

Figuur 9: Overzicht kleinschalige bedrijfsunits/garageboxen op bedrijventerreinen

Situatie Engelenburg



Situatie Nijverheid-'t Belt



Situatie Terwolde



Bron: IBIS (2024), BAG (2024), *informatie gemeente Voorst (2025); bewerking Stec Groep (2025)

3.4 Conclusie

Op basis van de analyses trekken we de volgende conclusies met betrekking tot bedrijven-terreinen en de lokale bedrijfsruimtemarkt in gemeente Voorst:

- Er is slechts 1,5 hectare uitgeefbaar planaanbod waarop een luchtvaart gerelateerde bestemming rust. Er is dus geen uitgeefbaar planaanbod voor reguliere bedrijvigheid.
- De leegstand op de bedrijventerreinen is al jaren (ver) onder gezond frictieniveau
- De laatste jaren heeft er steeds minder transactiedynamiek plaatsgevonden op de bedrijventerreinen
- De werkgelegenheid van microbedrijven is niet zo groot
- Er bestond een sterke groei van het aantal zzp'ers gevestigd op een bedrijventerrein
- Er is in totaal tot circa 8 hectare ruimtevraag naar bedrijventerreinen tot en met 2030, waarvan indicatief circa 0,3 tot 0,6 (in vastgoedomvang circa 1.500-2.800 m²) vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte (tot 500 m² per pand).
- Sinds 2024 constateren we in pandomvang een explosieve groei van circa 5.000m² kleinschalige bedrijfsruimte op bedrijventerreinen.
- Deze explosieve groei bedraagt bijna twee keer de ruimtebehoefte naar kleinschalige bedrijfsruimte op bedrijventerreinen tot en met 2030. Er is in de gemeente op dit moment geen resterende behoefte naar kleinschalige units.

Dit geeft weer dat de bedrijfsruimtemarkt in belangrijke mate op slot zit. In de gemeente zijn geen kavels uitgeefbaar. Dit maakt dat de lokale groei van mkb enkel in de bestaande voorraad gefaciliteerd kan worden. Aangezien de leegstand ver onder een gezond frictieniveau is voert dit de druk verder op. Het toevoegen van kleine bedrijfs- en opslagunits op bestaande bedrijven-terreinen (en solitaire bedrijfslocaties) is daardoor ongewenst, mits de gemeente Voorst de (doorgroeende) mkb-bedrijven en daarmee werkgelegenheid wil behouden.

Voor de gemeente Voorst specifiek onderstreept de schaarste van ruimte voor bedrijvigheid het belang om de juiste keuzes maken met de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen en daarbuiten. Naast de vraag naar ruimte vanuit economie komen er namelijk ook andere ruimtevragers op de bedrijfslocaties in de gemeente af, denk aan ruimte voor de energietransitie, transformatie naar bijvoorbeeld wonen, etc. Voor een vitale bedrijfsruimtemarkt is het verstandig om de schaarse ruimte zo goed mogelijk te benutten.

4. Instrument en voorbeelden elders

De gemeente Voorst heeft een keuze gemaakt over het in te zetten instrument, in dit hoofdstuk schetsen we op hoofdlijnen de voor- en nadelen van dit instrument, geven we advies over de inhoud van de uiteindelijke regel en zetten we enkele voorbeelden uiteen van gemeenten elders in Nederland die ervoor hebben gekozen om instrumentarium in te zetten.

4.1 Keuze voor instrument: opname in Algemeen verbod

Keuze voor instrument: Opname in het Algemeen verbod in het Omgevingsplan

Uw keuze voor een instrument waarmee u de ontwikkeling van kleinschalige bedrijfsunits wil inperken is het opnemen van een regel in het Algemeen verbod in het Omgevingsplan. Op hoofdlijnen schetsen we advies over dit instrument en een aantal voor- en nadelen:

- **Advies:** We adviseren de regel te formuleren als een verbod voor nieuwe (door nieuwbouw of door aanpassing van bestaand vastgoed naar kleinschalige units) ontwikkelingen met een omvang van maximaal 200 m² bvo per unit.
- **Advies:** We adviseren op te nemen dat afwijkingen van het verbod mits goed onderbouwd op basis van een collegebesluit mogelijk moet blijven. Op deze manier blijft enige mate van flexibiliteit mogelijk op basis van een keuze door het College.
- **Voordeel:** belangrijk voordeel van dit instrument is het beschermen van de ruimte voor economie (op bedrijventerreinen en daarbuiten). Door dit verbod wordt nieuwe ontwikkeling van dit type vastgoed onmogelijk.
- **Nadeel:** belangrijk nadeel van dit instrument is dat het geen onderscheid maakt tussen verschillende gebieden in de gemeente en dus voor de gehele gemeente geldt. We zien gezien de schaarste van ruimte op bedrijventerreinen in de gemeente (en in de regio) met name noodzaak voor het afremmen van de ontwikkeling van dit type vastgoed op de bedrijventerreinen. Afhankelijk van de opzet van het uiteindelijke Omgevingsplan kunt u er mogelijk ook voor kiezen om een locatieaanduiding aan het verbod te koppelen. Tot op heden is alleen de gemeente Groningen hiermee aan het experimenteren.

4.2 Welke ondergrens (vastgoedmaat) hanteren?

Via een ondergrens in de vastgoedmaat kan gestuurd worden op het weren van kleinschalige zelfstandige (opslag)units. Denk hierbij aan een minimale omvang van het bruto vloeroppervlakte (BVO) te hanteren. Hierdoor blijven ruimtes van een zekere omvang in een bedrijfsverzamelgebouw voor kleine mkb-ers mogelijk, maar worden de (relatief) kleine bedrijfs- en opslagunits op bedrijventerreinen geweerd.

Weren van de functie opslag vaak niet mogelijk/wenselijk

Het weren van bedrijfsverzamelgebouwen, self-storage opslagunits en garageboxen is niet eenvoudig op basis van bedrijfsactiviteit. In bedrijfsverzamelgebouwen kan een diversiteit aan eindgebruikers gehuisvest worden en voor opslagunits geldt vaak dat deze valt onder SBI-code 52.10, te weten: opslag in distributiecentra en overige opslag. Hierdoor is het uitsluiten van deze SBI-code in veel gevallen niet mogelijk/wenselijk is.

In Nederland zijn enkele voorbeelden van gemeenten waar op basis van een beleidsafweging kleinschalige units-, opslag- en garageboxen worden voorkomen. Dit zijn:

- Gemeente Enschede (omvang < 100 m² per eenheid: unit / box in gemeente Enschede)
- Gemeente Zoeterwoude (omvang < 300 m² per bedrijfsunit op bedrijventerrein Grote Polder)

Passende ondergrens onder de 500 m²

Het staat de gemeente vrij om een geschikte ondergrens te hanteren. Bezien vanuit het perspectief van kleinschalig bedrijfsvastgoed moet deze zich in ieder geval onder circa 500 m² bevinden. De ondergrens in de bandbreedte 100 tot 300 m² is realistisch op basis van de voorbeelden uit Enschede en Zoeterwoude.

4.3 Voorbeelden elders in Nederland

Het aantal voorbeelden omtrent het weren van kleinschalige zelfstandige bedrijfs- en opslagunits was tot voor kort beperkt. De gemeente Enschede en gemeente Zoeterwoude (bedrijventerrein Grote Polder) waren hierin voorlopers – hun aanpak beschrijven we kort hieronder. Vervolgens gaan we in op de meest recente ontwikkelingen.

Gemeente Enschede – Beleid ter regulering, voorbereidingsbesluit en opstellen bestemmingsplan

De gemeente Enschede hanteert een twee sporen beleid aangaande het reguleren van kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslagboxen. Dit houdt in:

- Enerzijds heeft de gemeente Enschede in november 2020 het besluit genomen om geen eigen bedrijfskavels te verkopen voor kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en garage-/opslagboxen kleiner dan 150 m² per unit. Aanvullend verleent de gemeente geen medewerking om op 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.
- Anderzijds heeft de gemeente Enschede geconstateerd dat dit een tijdelijk positief effect had, maar uit monitoring bleek dat er een waterbedeffect optreedt naar nog naar nog braakliggende of (deels) al bebouwde percelen op bestaande bedrijventerreinen en andere locaties in de stad met een bedrijfsbestemming. De gemeente ziet dit als ongewenste ontwikkeling. Daarom heeft de gemeente medio juni 2022 een voorbereidingsbesluit ingesteld met als doel regels vaststellen om kleinschalige units, opslag- en garageboxen kleiner dan 100 m² tegen te gaan.

In mei 2023 heeft de gemeente Enschede nogmaals eenzelfde voorbereidingsbesluit genomen, waarbij de gemeente wederom verklaard dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. Het nieuwe voorbereidingsbesluit trad in werking op 6 juli 2023.

Gemeente Zoeterwoude – Partiele herziening bestemmingsplan Grote Polder

De gemeente Zoeterwoude heeft medio januari 2023 een ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd. De gemeente is voornemens om het gebruik van het bedrijventerrein middels een partiële herziening (gedeeltelijke herziening) verder te specificeren. Het voornemen moet het ontstaan van kleinere bedrijfsunits voorkomen. Het moederplan blijft van kracht in samenhang met de herziening.

De definitie van bedrijfsunit luidt als volgt: 'een gebouw of een gedeelte daarvan, bestemd voor zelfstandig gebruik door een bedrijf, niet zijnde een kantoor'. Wanneer een bedrijfsunit een bedrijfsvloeroppervlakte kleiner dan 300 m² kent, is sprake van een kleine bedrijfsunit.

Naast het vaststellen van een minimale oppervlakte voor bedrijfsunits op het bedrijventerrein worden de aanstaande parkeernormen verankerd. De bestemmingsplanprocedure wordt gebruikt om voorlopende op de parkeernota een link te leggen tussen het bestemmingsplan en die nota.

Na Enschede en Voorst hebben verschillende gemeenten afgelopen jaren een voorbereidingsbesluit genomen

Gemeente Enschede was zoals hierboven beschreven de eerste gemeente die kwam met een voorbereidingsbesluit tegen kleinschalige bedrijfsunits/garageboxen. Gemeente Voorst volgde hier kort op. Inmiddels hebben verschillende andere gemeenten in Nederland een dergelijk voorbereidingsbesluit genomen: het gaat onder andere om 's Hertogenbosch, Alphen aan den Rijn, Arnhem en Dordrecht.

Colofon

Datum: 26 februari 2025

Projectnummer: 24.389

Opdrachtgever: Gemeente Voorst

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Anneloes Bouma & Robin Brooke

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl