

Verslag gesprek VNO-NCW kring 's-Hertogenbosch

Onderwerp: bespreken contouren wijziging omgevingsplan t.b.v. tegengaan wildgroei bedrijfsverzamelgebouwen, units, garageboxen en opslagboxen op bedrijventerreinen

Datum: 26 juni 2025

Locatie: Rabolounge HCDB, Oosterplasweg 12, 's-Hertogenbosch

Aanwezig: [REDACTED] (voorzitter), [REDACTED] (regiomanager), [REDACTED] (Voorzitter werkgroep I&O), [REDACTED] (RIVU), [REDACTED] (De Herven), [REDACTED] (VRO), [REDACTED] (Pettelaarpark), [REDACTED] (HTMT), [REDACTED] (De Brand), [REDACTED] (BIM), [REDACTED] (gemeente 's-Hertogenbosch)

Tijdens de bijeenkomst is de context van het probleem geschetst aan de hand van een powerpointpresentatie. Hierin wordt onder andere duidelijk gemaakt waarom de forse toename van kleinschalige bedrijfsverzamelconcepten en opslag-/garageboxen op bedrijventerreinen onwenselijk is. Samengevat:

- De toename leidt tot versnippering van eigendom en afname van beschikbaarheid grootschalige en HMC kavels op bedrijventerreinen.
- De toename gaat samen met een verhoogd risico op oneigenlijk gebruik, illegale activiteiten en ondermijning.
- Bovengenoemde zaken hebben een negatief effect op de ontwikkeling van bedrijventerreinen op de lange termijn.

Vervolgens zijn de eerste contouren van het voorontwerp kenbaar gemaakt. De contouren zijn gebaseerd op vergelijkbaar beleid in andere gemeenten en de trendanalyses van het [Whitepaper](#) van Stec Groep over de explosieve toename van kleinschalige bedrijfsunits. O.b.v. deze contouren zijn een aantal vragen geformuleerd om de discussie op gang te krijgen. Tijdens het gesprek zijn (op hoofdlijnen) de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

- Algemeen: wordt de geschetste context herkend door de vertegenwoordigers van de verschillende terreinen?
- Beschikbaarheid: welke signalen worden opgevangen vanuit de markt/ondernemers t.a.v. beschikbaarheid van kleinschalige en grootschalige bedrijfsruimte/-kavels?
- Standpunt t.a.v. voorgestelde wijziging van het omgevingsplan: hoe wordt er gekeken naar
 - o De grenswaarde van 300m²?
 - o De gebiedsafbakening?
 - o De aangehouden definitie?

Reacties vanuit de aanwezigen:

Over het algemeen werd er positief gereageerd op de voorgestelde wijziging. Het beeld van de toename aan units op terreinen werd herkend en er werd beaamd dat dit soort concepten in bepaalde gevallen grootschalige kavels of kavels waar een hoge milieucategorie is toegestaan innemen. Voor lokale ondernemers is het vrijwel onmogelijk om eenzelfde grondprijs te bieden voor kavels als dat de ontwikkelaars van deze units bieden. Dit beperkt lokale ondernemers in de groei en ontwikkeling van hun bedrijf.

Betreffende oneigenlijk gebruik en risico op illegale/ondermijnende activiteiten was er enige herkenbaarheid, al was er ook twijfel bij sommigen in hoeverre dit als een structureel probleem gezien kan worden. Vanuit de gemeente werd aangegeven dat dit signaal vanuit handhaving en openbare orde en veiligheid bevestigd wordt en dat het niet om een enkel incident gaat. De aanwezigen gaven aan dat ook zichzelf weinig meekrijgen van wat er achter de hekken gebeurt bij dit soort situaties. Verplichte inschrijving bij de gemeente zou hier al een deel van de schimmigheid weg kunnen nemen. Die verplichting is eerder weggenomen om regeldruk voor ondernemers weg te nemen.

Wat betreft de maatvoering wordt benadrukt dat er goed gekeken moet worden naar bebouwd oppervlak in de definiëring. 300m² werd daarnaast als vrij strenge ondergrens gezien. Voorstel om dit aan te passen naar 200-250m². Verder werd er voorgesteld of er wellicht gekeken zou kunnen worden naar een quotering per terrein. Daarmee kun je de toename beperken en zorgen voor een goede geografische spreiding.

Wat vooral belangrijk werd geacht door de aanwezigen is meer sturing op behoud van milieuruimte, bijvoorbeeld door een minimale milieucategorie aan bestemmingsplannen te koppelen i.p.v. een maximale milieucategorie. Zo borg je dat de milieuruimte ook daadwerkelijk benut wordt. Door de gemeente is aangegeven dat hiernaar gekeken zal worden in de verdere uitwerking van het bedrijventerreinbeleid en dat dit ook nog onderzocht moet worden in de context van de nieuwe milieuregels in het kader van de nieuwe Omgevingswet.

Tenslotte werd er ingegaan op waar we dergelijke gebouwconcepten nog wel willen toestaan. Gemengde woon-werkgebieden worden hiervoor genoemd als mogelijke alternatieve locaties. Hier is er ook meer sociale controle vanuit de omgeving, wat mogelijk kan helpen om ondermijning tegen te gaan. Echter, uit navraag bij marktpartijen en uit onderzoek van NVM business blijkt ook dat de vraag naar dit soort bedrijfsruimte een verzadigingspunt bereikt heeft. De vraag is dus in of er überhaupt nog meer aanbod nodig gaat zijn de komende tijd.

Verlag bijeenkomst makelaarsoverleg

Datum: 25 augustus 2025

Locatie: HRS Makelaars, Brugstraat 33, 5211 VS 's-Hertogenbosch

Aanwezig: [REDACTED] (HRS Makelaars), [REDACTED] (RSP Makelaars), [REDACTED] (CBRE), [REDACTED] (Saris & Partners), [REDACTED] & [REDACTED] (gemeente 's-Hertogenbosch)

Tijdens de bijeenkomst is de context van het probleem geschetst aan de hand van een powerpointpresentatie. Hierin wordt onder andere duidelijk gemaakt waarom de forse toename van kleinschalige bedrijfsverzamelconcepten en opslag-/garageboxen op bedrijventerreinen onwenselijk is. Samengevat:

- De toename leidt tot versnippering van eigendom en afname van beschikbaarheid grootschalige en HMC kavels op bedrijventerreinen.
- De toename gaat samen met een verhoogd risico op oneigenlijk gebruik, illegale activiteiten en ondermijning.
- Bovengenoemde zaken hebben een negatief effect op de ontwikkeling van bedrijventerreinen op de lange termijn.

Vervolgens zijn de eerste contouren van het voorontwerp kenbaar gemaakt. De contouren zijn gebaseerd op vergelijkbaar beleid in andere gemeenten en de trendanalyses van het [Whitepaper](#) van Stec Groep over de explosieve toename van kleinschalige bedrijfsunits. O.b.v. deze contouren zijn een aantal vragen geformuleerd om de discussie op gang te krijgen. Tijdens het gesprek zijn (op hoofdlijnen) de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

- Algemeen: wordt de geschetste context herkend door de vertegenwoordigers van de verschillende terreinen?
- Beschikbaarheid: welke signalen worden opgevangen vanuit de markt/ondernemers t.a.v. beschikbaarheid van kleinschalige en grootschalige bedrijfsruimte/-kavels?
- Standpunt t.a.v. voorgestelde wijziging van het omgevingsplan: hoe wordt er gekeken naar
 - o De grenswaarde van 500m²?
 - o De gebiedsafbakening?
 - o De aangehouden definitie?

Reacties vanuit de aanwezigen:

Er werd door alle aanwezigen positief gereageerd op de voorgestelde wijziging. De bedrijfsmakelaars uit de regio zien dat de markt verzadigd raakt en begint op te drogen, waardoor kleinschalige units lastig of niet verhuurd/verkocht kunnen worden. Bovendien zorgt de inmenging op de bedrijfskavelmarkt van investeerders en ontwikkelaars, die dergelijke units willen neerzetten, dat de prijzen per m² momenteel zeer hoog liggen. Hierdoor kunnen (kleine) lokale ondernemers geen geschikte ruimte vinden, omdat ze niet kunnen concurreren op dergelijke prijsniveaus.

Het beeld dat wordt geschetst door de makelaars is dat er op korte termijn veel geld verdient kan worden aan dergelijke concepten, maar dat er op de lange termijn verloedering en leegstand ontstaat en dat het de algehele kwaliteit van het terrein aantast.

Andere problemen die worden genoemd bij het realiseren van units is de aansluiting voor elektriciteit. Dit heeft ervoor gezorgd dat er een aantal complexen nog niet uitgegeven kan worden, maar dat deze wel al (gedeeltelijk) gebouwd zijn. Deze zullen de markt de komende periode nog verder verzadigen. Uitbreiding van het aanbod is dan ook absoluut niet gewenst.

Betreffende oneigenlijk gebruik en risico op illegale/ondermijnende activiteiten wordt het geschetste beeld herkend. Vanuit de gemeente werd aangegeven dat dit signaal vanuit handhaving en openbare orde en veiligheid bevestigd wordt en dat het niet om een enkel incident gaat. De aanwezigen gaven aan dat ook zichzelf weinig meekrijgen van wat er achter de hekken gebeurt bij dit soort situaties en dat het lastig is om zicht te houden wie koopt/huurt en wat er daarna gebeurt.

Wat betreft de maatvoering werd expliciet uitgesproken dat het verstandig is om aan de maatvoering van 500m² vast te houden. Anders dreigt het risico dat partijen net boven de grens van 250,2 of 300m² alsnog iets grotere units gaan realiseren. Vanaf 500m² heb je een goede grenswaarde te pakken volgens de aanwezigen. Verder werd er voorgesteld of er wellicht gekeken zou kunnen worden naar een quotering per terrein. Daarmee kun je de toename beperken en zorgen voor een goede geografische spreiding.