Gemeente Enschede

Voorstel Gemeenteraad D

Onderwerp	Voorbereidingsbesluit kleinschalige units, opslag- en garageboxen		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (D))		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	21 juni 2022
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2200031374

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied dat is weergegeven op de hierbij behorende verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.VB00026 ('voorbereidingsbesluit kleinschalige units, opslag- en garageboxen);
2. Bij het onder 1 genoemde voorbereidingsbesluit regels vast te stellen met als doel nieuwvestiging en gebruikswijzigingen van bestaand vastgoed op bedrijfslocaties en op bedrijventerreinen naar units, garage-/opslagboxen kleiner dan 100 m^2 per eenheid tegen te gaan;
3. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit als bedoeld onder punt 1 in werking treedt daags na het raadsbesluit.

Inleiding
Sinds een paar jaar zien we een toename in de ontwikkeling van grote en kleine complexen van kleinschalige units, opslag- en garageboxen op bedrijfslocaties en bedrijventerreinen. Dit type vastgoed is een interessante categorie voor particuliere beleggers en wordt vaak te huur of te koop aangeboden aan ZZP'ers en particulieren voor opslag van goederen of voertuigen en het uitvoeren van werkzaamheden. De toename van dit vastgoedsegment vormt een risico voor de kwaliteit en uitstraling van onze bedrijfslocaties en heeft een negatieve impact op onze economische doelstellingen.

In eerste instantie richtten de ontwikkelaars van dit vastgoedsegment zich met name op nog onbebouwde bedrijfskavels die veelal in gemeentelijk eigendom werden uitgegeven. Eind 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders daarom besloten om de schaarse beschikbare kavels van de gemeente Enschede niet meer uit te geven aan dit soort initiatieven. Dat had tijdelijk een positief effect maar uit de monitoring blijkt dat er een waterbedeffect optreedt naar nog braakliggende of (deels) al bebouwde percelen op bedrijventerreinen en andere locaties in de stad met een bedrijfsbestemming. Het effect daarvan is dat bedrijfskavels worden volgebouwd met kleine eenheden waardoor deze kavels versnipperen qua eigendom en gebruik. Gezien de schaarste aan bedrijfsruimte ziet de gemeente dit als een ongewenste ontwikkeling want daardoor blijft er minder ruimte over voor grotere bedrijven met werknemers en economische activiteiten die van grotere toegevoegde waarde zijn voor de economie.

Het opstellen van een afwegingskader en een doorvertaling daarvan in bestemmingsplanregels is nodig om te komen tot een goede afweging bij aanvragen voor kleinschalige units, opslag- en garageboxen op bedrijfslocaties en bedrijventerreinen. Anticiperend op het ontwikkelen van een goed afwegingskader willen we daarom een voorbereidingsbesluit laten nemen zodat ongewenste ontwikkelingen in de tussentijd kunnen worden aangehouden.

Op basis van verscheidene initiatieven in de gemeente die als referentie hebben gediend, is bij het voorliggend voorbereidingsbesluit gekozen voor 100 m^2 als bovengrens voor de werking van het voorbereidingsbesluit. Bij grotere oppervlakten is namelijk vaak sprake van overwegend reguliere bedrijfsruimtes. Deze ruimten worden veelal gekocht of gehuurd door bedrijven die zelf ook een bedrijfshal hadden willen bouwen, maar die daarvoor net te klein zijn, gelet op het gemeentelijke kavelaanbod dat niet of nauwelijks kavels omvat die kleiner zijn dan circa 500 m^2. Bij het opstellen van beleid ten aanzien van deze categorie vastgoed zal een nadere afweging worden gemaakt t.a.v. deze toetsingsgrens van een footprint van maximaal 100 m^2.

--. A. Mahler

Publieksvriendelijke samenvatting
Sinds een aantal jaren zien we een toename in de ontwikkeling van complexen van kleinschalige units, opslag- / garageboxen op bedrijfslocaties en bedrijventerreinen. Deze ontwikkeling kent mogelijk een aantal negatieve gevolgen. Zo is de bijdrage van deze units en boxen aan de werkgelegenheid vaak klein terwijl de uitstraling voor de omgeving negatief kan zijn. Dit gaat ten koste van bedrijfsruimte in Enschede en daarom wil de gemeente regels gaan stellen aan dat soort initiatieven. Om te voorkomen dat aan initiatieven meegewerkt moet worden voordat deze regels klaar zijn, neemt de gemeente een zogeheten voorbereidingsbesluit.

Beoogd effect
Het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen totdat er een ruimtelijk afwegingskader is opgesteld voor ontwikkelingen van (complexen van) kleinschalige units en opslag- / garageboxen op bedrijfslocaties en bedrijventerreinen en dit in een (paraplu-) bestemmingsplan is vastgelegd.

Argumenten
1.1 en 2.1 Het formuleren van een nieuw toetsingskader is nodig voor kleinschalige units, opslag- en garageboxen op bedrijfslocaties en op bedrijventerreinen
Doordat het bouwen van kleinschalige units, opslag- en garageboxen, maar ook gebruikswijzigingen van bestaand vastgoed naar dit soort vastgoed, niet duidelijk is geregeld en in sommige gevallen geheel zonder nadere afweging is toegestaan in de bedrijfsbestemming, ontbeert het ons aan mogelijkheden de komst van dit soort units goed te reguleren. Omdat deze ontwikkeling ten koste gaat van schaarse bedrijfsruimte in Enschede, is het noodzakelijk een nieuw toetsingskader te formuleren. Daarvoor is ook een beleidsmatige afweging vereist.

1.2 en 2.2 Het nemen van een voorbereidingsbesluit voorkomt ongewenste ontwikkelingen
Zoals aangegeven, is behoefte aan een aanvullend toetsingskader voor kleinschalige units, opslag- en garageboxen op bedrijfslocaties en op bedrijventerreinen. Het opstellen hiervan kost echter tijd. Totdat dat toetsingskader onherroepelijk in werking treedt, is het in veel gevallen niet of deels mogelijk om deze ontwikkeling nieuwe aanvragen te voorkomen. Gedurende deze periode biedt het voorbereidingsbesluit de mogelijkheid om nieuwvestiging, maar ook gebruikswijzigingen van bestaand vastgoed, tegen te houden.

3.1 Het voorbereidingsbesluit dient tijdig in werking te treden
Op dit moment gelden er geen regels ten aanzien van ongewenste ontwikkelingen rondom kleinschalige units, opslag- en garageboxen. Daarom is het noodzakelijk om het voorbereidingsbesluit zo snel mogelijk in werking te laten treden en wordt voorgesteld om het voorbereidingsbesluit daags na het besluit van de gemeenteraad in werking te laten treden. Dit ook om ongewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk te voorkomen.

Risico's
geen

Financiële dekking van het voorstel
Aan het vaststellen van het voorbereidingsbesluit zijn geen directe kosten verbonden. De uitvoering past binnen bestaande budgetten. Voor het vervolg van het voorbereidingsbesluit, het opstellen van een (paraplu-)bestemmingsplan zal dekking worden gevonden binnen bestaande materiële budgetten van 2022/2023 van de afdeling ROB.

Alternatieven
Er zijn geen alternatieven anders dan een voorbereidingsbesluit teneinde ongewenste ontwikkelingen op korte termijn te voorkomen.

Participatie en communicatie
Gelet op de spoedeisendheid is het voorliggende voorstel niet met externe partijen afgestemd.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving
Na vaststelling wordt het voorbereidingsbesluit gepubliceerd in de Huis aan Huis, Gemeenteblad en via elektronische weg. Het voorbereidingsbesluit wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolg
Op grond van de Algemene wet bestuursrecht is geen bezwaar of beroep mogelijk tegen een voorbereidingsbesluit. Een voorbereidingsbesluit geldt maximaal een jaar. Als binnen een jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit geen ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd vervalt het voorbereidingsbesluit.

--. A. Mahler

Wordt er wel binnen een jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd dan blijft het voorbereidingsbesluit gelden tot dat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden. Vervolg is nu dat tijdig een bestemmingsplan met regels over kleinschalige units, opslag- en garageboxen op bedrijfslocaties en op bedrijventerreinen wordt opgesteld. Deze wordt te zijner tijd aan u voorgelegd.

Bijlagen

Regels voorbereidingsbesluit
Verbeelding voorbereidingsbesluit

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker

--. A. Mahler