

**Agendaformulier B&W-vergadering 3 juni 2025**

|                                                   |                                                                                                      |              |            |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| <b>Portefeuillehouder</b>                         | Malkis Jajan Agendaletter C                                                                          |              |            |
| <b>Onderwerp</b>                                  | Vorbereidingsbesluit en ontwerp wijziging omgevingsplan: Kleinschalige units, opslag- en garageboxen |              |            |
| <b>Openbaar</b>                                   | Openbaar: ja                                                                                         |              |            |
| <b>Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)</b> | Cluster Omgeving & Recht                                                                             | Corsanummer: | 2500009347 |
| <b>Schrijver</b>                                  | R. ten Have                                                                                          | Casnummer    | BV25000144 |
| <b>Urgentie</b>                                   |                                                                                                      |              |            |
| <b>Raadsbesluit nodig</b>                         | Nee                                                                                                  |              |            |
| <b>Raad informeren</b>                            | Ja                                                                                                   |              |            |

  

|                                  |                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mee geadviseerd door</b>      | J. Gerretsen, Beleidsadviseur Stedelijke ontwikkeling;<br>S.J.G. Kampkuiper, Adviseur omgevingsplan;<br>M. Henneberke – Stel, Senior adviseur omgevingsrecht;<br>M. Hertz Dahl, Afdelingshoofd Bestemmen. |
| <b>Advies gemeentesecretaris</b> |                                                                                                                                                                                                           |

**Conceptbesluit**

Portefeuillehouder stelt voor te besluiten om:

1. Met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan vast te stellen regels een voorbereidingsbesluit te nemen, waarmee de in Bijlage 1 opgenomen voorbeschermingsregels worden vastgesteld, om ongewenste ontwikkelingen van kleinschalige units, opslag- en garageboxen te voorkomen op bedrijventerreinen en overige bedrijfslocaties;
2. Het in punt 1 genoemde voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag na bekendmaking;
3. De ontwerp wijziging omgevingsplan 'Kleinschalige units, opslag- en garageboxen', zoals opgenomen in Bijlage 2, vrij te geven voor terinzagelegging;
4. De raad te informeren over punt 1 en 3, conform de raadsbrief zoals opgenomen in Bijlage 3.

**Publieksvriendelijke samenvatting**

In de Ontwikkelagenda Economie 2024 is benoemd dat we bedrijvigheid in de stad koesteren en dat we kiezen voor slim ruimtegebruik. Vanwege dat doel willen we functies met weinig toegevoegde waarde voor de economie (zoals kleinschalige units, opslag en garageboxen) niet faciliteren op bedrijventerreinen. Daarom leggen we regels in een ontwerp omgevingsplanwijziging ter inzage. Ook stellen we een voorbereidingsbesluit vast voor de periode totdat de omgevingsplanwijziging definitief is vastgesteld. Daarnaast werken we in het Omgevingsprogramma Werklocaties uit waar we wel kansen zien voor kleinschalige units, opslag en garageboxen.

**B&W besluit dd.**

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

## Inleiding en voorgeschiedenis

In 2022 en 2023 heeft de gemeenteraad voorbereidingsbesluiten over kleinschalige units, opslag- en garageboxen vastgesteld. Doel van deze voorbereidingsbesluiten was de nieuwe ontwikkeling van kleinschalige units, opslag- en garageboxen op bedrijventerreinen uit te sluiten.

Vervolgens is in de Ontwikkelagenda Economie 2024 (vastgesteld door de raad op 13 mei 2024) het volgende opgenomen: *"We koesteren de bedrijvigheid in de stad en kiezen voor slim ruimtegebruik (door verdichting en functiemenging). Functies met weinig toegevoegde waarde voor de economie (zoals garageboxen en kleinschalige bedrijfsunits) faciliteren we straks niet meer op formele bedrijventerreinen"*.

Ook staat het volgende in de Ontwikkelagenda Economie 2024: *"We wijzen plekken aan voor kleinschalige bedrijfsunits en bedrijfsgarageboxen"*. Hier gaan we verder op in, in het nieuw op te stellen Omgevingsprogramma Werklocaties. Deze is naar verwachting in 2026 gereed. Hierin onderzoeken en bepalen we waar we in Enschede nog kansen en mogelijkheden zien voor dit type vastgoed.

Om de kleinschalige units, opslag- en garageboxen uit te sluiten op bedrijventerreinen, nemen we nu eerst het verbod op in het omgevingsplan. Hiertoe leggen we een ontwerp omgevingsplanwijziging ter inzage, met de te wijzigen regels zoals opgenomen in Bijlage 2 en weergegeven in de [viewer \(link\)](#). De omgevingsplanwijziging betreft alleen de daarin groen en rood gemarkeerde tekst. Met deze regels beschermen we de ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen en voorkomen we dat er een 'waterbed-effect' optreedt op overige bedrijfslocaties. In Bijlage 4 is de (volledige) motivering van deze omgevingsplanwijziging opgenomen.

Omdat de ontwerp omgevingsplanwijziging qua planning niet definitief kan worden vastgesteld voordat het geldende voorbereidingsbesluit met voorbeschermingsregels vervalt, wordt een nieuw voorbereidingsbesluit genomen zoals opgenomen in Bijlage 1 en weergegeven in de [viewer \(link\)](#). In Bijlage 4 is de (volledige) motivering van het voorbereidingsbesluit opgenomen.

## Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Met de regels in het voorbereidingsbesluit en het omgevingsplan voorkomen we nieuwe ongewenste ontwikkelingen voor kleinschalige units, opslag- en garageboxen op formele bedrijventerreinen, informele bedrijfsenclaves en overige bedrijfslocaties. Het tegengaan van kleinschalige units, opslag- en garageboxen is een uitwerking conform het beleid uit de Ontwikkelagenda Economie 2024. Dit voorstel draagt bij aan de strategische opgave Aantrekkelijk Enschede.

## Argumenten

### 1.1 Er zijn regels nodig voor het voorkomen van ongewenste ontwikkeling van kleinschalige units, opslag- en garageboxen

Op bedrijventerreinen, informele bedrijfslocaties en overige bedrijfslocaties willen we de schaarse ruimte voor bedrijven beschermen tegen de ontwikkeling van functies met weinig toegevoegde waarde. Zonder de voorgestelde regels zouden het bouwen van kleinschalige units, opslag- en garageboxen en gebruikswijzigingen, van bestaand vastgoed naar dit soort vastgoed, niet duidelijk geregeld zijn en in sommige gevallen geheel zonder nadere afweging zijn toegestaan.

We werken aan een beleidsmatige afweging voor waar deze functies wel mogelijk zijn. Omdat dit nog niet is afgerond zijn regels in het omgevingsplan nodig om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Deze regels in het omgevingsplan kunnen niet tijdig worden vastgesteld door de raad, daarom zijn nu tijdelijke voorbeschermingsregels nodig.

### 2.1 Het voorbereidingsbesluit dient tijdig in werking te treden

Tot 1 juli 2025 geldt nog een eerder genomen voorbereidingsbesluit over kleinschalige units, opslag- en garageboxen. Om verval van de geldende regels te voorkomen dient het nieuwe voorbereidingsbesluit tijdig in werking te treden. Dit om ongewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk te blijven voorkomen, totdat regels in het omgevingsplan door de raad zijn vastgesteld.

### 3.1 Een wijziging van het omgevingsplan is nodig om ongewenste ontwikkelingen te blijven voorkomen

Voor de bij punt 1 benoemde noodzakelijke regels kan niet worden volstaan met het voorbereidingsbesluit. De bevoegdheid voor het nemen van een voorbereidingsbesluit als genoemd in punt 1 heeft de wetgever

bedoeld voor voorbescherming van het doel waarvoor een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid. Het heeft een tijdelijk karakter zonder rechtsbescherming. Om het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen juridisch te blijven borgen is een procedure voor wijziging van het omgevingsplan nodig. Later als de beleidsmatige afweging gereed is, dan kan dat indien nodig worden verwerkt in een nieuwe omgevingsplanwijziging.

*3.2 De inzagetermijn dient tijdig te starten, zodat deze minimaal 4 weken buiten de zomervakantie valt*  
De raad heeft bij motie bepaald dat de inzagetermijn van de ontwerp omgevingsplanwijziging minimaal 4 weken buiten de zomervakantie dient te liggen. Daarom dient de inzagetermijn uiterlijk 12 juni te starten.

#### **4.1 De raad moet worden geïnformeerd**

In het raadsdelegatiebesluit is aangegeven dat het college de raad informeert met betrekking tot het voorbereidingsbesluit. De raad wordt hierbij de mogelijkheid geboden om het voorbereidingsbesluit te laten intrekken of te wijzigen. Door in de brief (Bijlage 3) ook te vermelden dat de omgevingsplanwijziging ter inzage is gelegd en later ter vaststelling zal worden aangeboden, is duidelijk hoe de raad invloed uit kan oefenen.

### **Risico's**

#### **1.1 en 3.1 Er kunnen initiatieven in strijd met de voorgestelde regels zijn**

Als een initiatief in strijd is met de regels moet eerst het nieuwe beleid zijn uitgewerkt op basis waarvan we eraan mee kunnen werken. Zodra dat is gebeurd, kunnen in het beleid passende ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt met een buitenplanse omgevingsvergunning en kan indien nodig het omgevingsplan opnieuw worden gewijzigd.

#### **1.2 Het doel van het voorbereidingsbesluit komt gedeeltelijk overeen met eerdere voorbereidingsbesluiten**

Na de eerdere voorbereidingsbesluiten in 2022 en 2023 zijn nog geen definitieve regels vastgesteld, omdat het nieuwe beleid daarvoor nog niet klaar is. De wetgever heeft bij invoering van de Omgevingswet bedoeld, zonder dit in regels vast te leggen, dat een voorbereidingsbesluit alleen opnieuw kan worden vastgesteld als dit op een nieuw doel is gericht. Toch achten we het nu voorgestelde voorbereidingsbesluit juridisch uitlegbaar en verdedigbaar. Het doel van het nieuwe voorbereidingsbesluit is immers geactualiseerd naar het beleid in de Ontwikkelagenda Economie 2024 en bovendien is met de gelijktijdige terinzagelegging van de ontwerp omgevingsplanwijziging een korte werkingsduur van het voorbereidingsbesluit beoogd.

### **Kosten en 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 en het wijzigen van het omgevingsplan zal dekking worden gevonden binnen bestaande materiële budgetten.

Een extern specialistisch bureau heeft op ons verzoek onderzocht of, en zo ja, hoeveel schade kan ontstaan aan onroerende zaken door de beperkende regels in het omgevingsplan. Als deze schade kan worden aangetoond is het namelijk mogelijk dat eigenaren in aanmerking komen voor nadeelcompensatie op grond van artikel 15.1 Omgevingswet. Uit de risicoanalyse volgt dat de kans op verwezenlijking van deze nadeelcompensatie voor de meeste objecten niet reëel wordt geacht. Hierbij is uitgegaan van een worst case situatie, waarbij geen sprake is van voorzienbaarheid op basis van bijvoorbeeld de eerdere voorbereidingsbesluiten.

### **Afweging en alternatieven**

Het is denkbaar geen voorbereidingsbesluit te nemen, waardoor na afloop van het geldend voorbereidingsbesluit ongewenste ontwikkelingen pas kunnen worden voorkomen als de omgevingsplanwijziging definitief door de raad is vastgesteld. Dit raden we af gezien de ontwikkelingen die in dat geval worden verwacht en ten koste van schaarse bedrijfsruimte zouden gaan.

Een tweede alternatief is helemaal geen besluit te nemen en te accepteren dat de huidige voorbeschermingsregels vervallen. Het huidige beleid in de Ontwikkelagenda Economie 2024 is dan niet meer juridisch geborgd. Ook dit raden we af om dezelfde reden als hiervoor genoemd.

## Participatie

Onze partners in de stad hebben meegedaan in het proces om tot het huidige beleid in de Ontwikkelagenda Economie 2024 te komen. Daarin zijn ook uitspraken gedaan over kleinschalige units en opslagboxen. Deze uitspraken zijn vervolgens de basis voor de ontwerp omgevingsplanwijziging. Later bij de uitwerking van het Omgevingsprogramma Werklocaties zal opnieuw participatie worden georganiseerd.

## Communicatie met direct betrokkenen:

Na besluitvorming wordt een raadsinformatiebrief (Bijlage 3) verzonden aan de raad.

## Interne communicatie

Het voorstel is tot stand gekomen na interne afstemming met collega's van Omgeving & Recht en Strategie en Beleid Fysiek.

## PR over besluit:

Nee

## Persbericht, ja of nee:

Nee

## Vervolg

Ten aanzien van de procedure:

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht is geen bezwaar of beroep mogelijk tegen een voorbereidingsbesluit. Vanaf de dag na bekendmaking geldt het voorbereidingsbesluit tot de vaststelling van de omgevingsplanwijziging, gedurende maximaal 1,5 jaar.

De ontwerp omgevingsplanwijziging ligt vanaf de dag na bekendmaking 6 weken ter inzage (minimaal 4 weken voor de zomervakantie), waarover zienswijzen kunnen worden ingediend. Na het verwerken van de zienswijzen wordt de omgevingsplanwijziging ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

Ten aanzien van nieuw beleid:

In het nieuw op te stellen Omgevingsprogramma Werklocaties werken we uit waar we nog wel kansen zien voor bedrijfslocaties met kleinschalige units, opslag- en garageboxen. Vervolgens bekijken we of er opnieuw een omgevingsplanwijziging nodig is om dit beleid op een goede manier te borgen.

## Bijlage(n)

|           | Omschrijving                                                        | College | Raad | Niet actief publiceren | Geheim |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|---------|------|------------------------|--------|
| Bijlage 1 | Regels voorbereidingsbesluit                                        | Ja      | Ja   | Nee                    | Nee    |
| Bijlage 2 | Regels omgevingsplanwijziging                                       | Ja      | Ja   | Nee                    | Nee    |
| Bijlage 3 | Raadsinformatiebrief                                                | Ja      | Ja   | Nee                    | Nee    |
| Bijlage 4 | Motivering voorbereidingsbesluit en wijzigingsbesluit omgevingsplan | Ja      | Ja   | Nee                    | Nee    |