

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vorbereidingsbesluit kleinschalige units, opslag- en garageboxen 2023		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	16 mei 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300038864

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.VB00028-0301 ('vorbereidingsbesluit kleinschalige units, opslag- en garageboxen 2023);
2. Bij het onder 1 genoemde vorbereidingsbesluit 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 m² per eenheid tegen te gaan;
3. Te bepalen dat het vorbereidingsbesluit als bedoeld onder punt 1 in werking treedt op 6 juli 2023.

Inleiding en voorgeschiedenis

Op 12 juli 2022 heeft de gemeenteraad het vorbereidingsbesluit kleinschalige units, opslag- en garageboxen vastgesteld. Doel van dit vorbereidingsbesluit was 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. Omdat er binnen de termijn van geldigheid van het vorbereidingsbesluit geen beleid is geformuleerd dat vastgelegd kan worden in een bestemmingsplan, wordt een nieuw vorbereidingsbesluit genomen teneinde ongewenste ontwikkelingen nog altijd tegen te gaan.

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. Het opstellen van deze regels is nog niet afgerond, dus neemt de gemeente opnieuw een zogeheten vorbereidingsbesluit om te voorkomen dat aan initiatieven meegewerkt moet worden.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

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. Omdat deze beleidsmatige afweging nog niet is afgerond, is het nemen van een nieuw vorbereidingsbesluit noodzakelijk.

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 geldt er nog een voorbereidingsbesluit kleinschalige units, opslag- en garageboxen. Dit besluit loopt af op 12 juli 2023. Daarom is het noodzakelijk om het voorbereidingsbesluit zo snel mogelijk in werking te laten treden en wordt voorgesteld om het voorbereidingsbesluit op, 6 juli 2023, de dag van bekendmaking in werking te laten treden. Dit ook om ongewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk te voorkomen.

Risico's

Geen

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, het opstellen van een (paraplu-)bestemmingsplan zal dekking worden gevonden binnen bestaande materiële budgetten van 2023/2024 van de afdeling ROB.

Afweging en alternatieven

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

Participatie

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

Communicatie

Interne communicatie

Het voorstel is tot stand gekomen na interne afstemming met een aantal collega's.

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.

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 moet worden opgesteld. Dit wordt te zijner tijd aan u voorgelegd.

Bijlagen

Toelichting en regels voorbereidingsbesluit

Verbeelding voorbereidingsbesluit

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,
E.A. Smit

de Burgemeester,
R.W. Bleker