Gemeente Enschede

Voorbereidingsbesluit

Voorbereidingsbesluit Kleinschalige Units, Opslag- En Garageboxen 2023

Status: Vastgesteld

Voorbereidingsbesluitkleinschalige units, opslag- en garageboxen 2023

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit **3**

Toelichting **5**

Regels bij het voorbereidingsbesluit 'Kleinschalige units, opslag- en garageboxen 2023' **7**

Vaststellingsbesluit

Gemeente Enschede

Besluit Gemeenteraad VII- A

Onderwerp	Voorbereidingsbesluit kleinschalige units, opslag- en garageboxen 2023		
Organisatieonderdeel	DF		
		Corsanummer	2300038896

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 mei 2023,

besluit:

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 ('voorbereidingsbesluit kleinschalige units, opslag- en garageboxen 2023);
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 op 6 juli 2023.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 26 juni 2023

De griffier, **de voorzitter,**

R.M. Jongedijk R.W. Bleker

Toelichting

De gemeente Enschede streeft naar meer werkgelegenheid en toekomstbestendige, veilige en aantrekkelijke bedrijfslocaties. Daarom gaat de gemeente Enschede zuinig om met de beschikbare ruimte voor bedrijven en wil ze bedrijventerreinen en bedrijfslocaties beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen.

Sinds een paar jaar zien we een forse toename in de ontwikkeling van grote en kleine complexen van kleinschalige units, opslagunits 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. Deze vormen van bedrijfsruimte leveren vaak weinig tot geen directe werkgelegenheid op, dragen niet bij aan een sterkere profilering van het gebied en benutten niet de unieke ruimtelijke kenmerken waarvoor bedrijventerreinen en bedrijfslocaties in principe ontwikkeld worden, zoals beschikbare milieuruimte, geluidshinder en faciliteiten voor logistieke bewegingen. Ook blijkt deze vastgoedcategorie nogal eens interessant te zijn voor het uitvoeren van ondermijnende activiteiten. Dat heeft mede te maken met het feit dat het houden van toezicht lastig is en sociale controle vaak ook ontbreekt op deze locaties. Doordat deze units vaak op verscholen locaties liggen zijn het risicolocaties voor ondermijnende activiteiten. We willen niet dat units voor verkeerde doeleinden worden gebruikt.

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 B&W van de gemeente Enschede daarom besloten om zijn schaarse beschikbare kavels 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.

Op dit moment ontbreken duidelijke regels waarin deze vastgoedcategorie expliciet is benoemd in relatie tot een afwegingskader. Het opstellen van een afwegingskader is echter wel nodig om te komen tot een goede afweging bij aanvragen voor dergelijke initiatieven. Anticiperend op het ontwikkelen van een goed afwegingskader, wordt in artikel 3 daarom in dit voorbereidingsbesluit een verbod ingesteld voor de realisatie van kleinschalige units, opslagunits en garageboxen en garageboxen op locaties waar bedrijfsdoeleinden zijn toegestaan op basis van het bestemmingplan.

Op basis van verscheidene initiatieven in de gemeente die als referentie hebben gediend, is bij het voorliggend voorbereidingsbesluit gekozen voor 100 m^2 per unit / box als bovengrens voor de werking van het voorbereidingsbesluit. Boven dit oppervlak is namelijk wel vaak sprake van overwegend reguliere bedrijfsruimtes. Ruimtes van een dergelijke omvang worden veelal gekocht of gehuurd door bedrijven die zelf ook een bedrijfshal hadden willen bouwen, maar die daarvoor net te klein zijn omdat het gemeentelijke kavelaanbod 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 per unit / box.

Regels bij het voorbereidingsbesluit'Kleinschalige units, opslag- en garageboxen 2023'

Artikel 1 Begrippen

Bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bedrijfsverzamelgebouw

een gebouw op een onverdeeld bouwperceel, dat dient voor de huisvesting van drie of meer verschillende bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals ICT-voorzieningen, parkeervoorzieningen, vergaderruimtes en/of horeca / kantine gedeeld worden of kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf;

Units, opslag- en/of garageboxen
onroerende zaken bestemd voor opslag van goederen of voertuigen of voor ander bedrijfsmatig en/of hobbymatig gebruik door bedrijven of particulieren. Units, opslag- en/of garageboxen maken veelal deel uit van een complex bestaande uit meerdere objecten die elk doorgaans bestaan uit één ruimte die toegankelijk is via één toegangsdeur. Onder units, opslag- en/of garageboxen die gebruikt worden door bedrijven, worden in het voorliggend voorbereidingsbesluit niet de onroerende zaken bedoeld die een integraal onderdeel vormen van de bedrijfsactiviteiten van een op hetzelfde bouwperceel gelegen bedrijf, waarbij geen sprake is van verhuur ten behoeve van zelfstandige opslag.

Artikel 2 Wijze van meten

De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Artikel 3 Verbod nieuwvestiging kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits, opslag- en garageboxen

Het is verboden om gronden en bouwwerken op percelen welke bestemd zijn als “bedrijf” of “bedrijventerrein”, al dan niet voorzien van een nadere specificatie, of gedeelten daarvan, op te richten, te gebruiken of te laten gebruiken voor units, al dan niet in bedrijfsverzamelgebouwen, opslag- en / of garageboxen indien de oppervlakte kleiner is dan 100 m2 per te verkopen of te verhuren eenheid.

Artikel 4 Reikwijdte voorbereidingsbesluit

De verplichting om de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk aan te houden, bedoeld in artikel 3.3, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is alleen van toepassing als de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op het bouwen van bouwwerken waarop de in artikel 3 van dit besluit opgenomen verbodsbepaling van toepassing is.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Mei 2023, gemeente Enschede

enschede.nl