

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststellen wijziging omgevingsplan: Kleinschalige units, opslag- en garageboxen		
Portefeuillehouder	Malkis Jajan agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	27 januari 2026
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2600000460

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De wijziging omgevingsplan 'Kleinschalige units, opslag- en garageboxen', zoals opgenomen in Bijlage 1, gewijzigd vast te stellen.

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 bedrijfslocaties 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 de loop van dit jaar gereed. Hierin onderzoeken en bepalen we waar we in Enschede nog kansen en mogelijkheden zien voor dit type vastgoed.

Om nieuwe kleinschalige units, opslag- en garageboxen uit te sluiten op percelen waar bedrijven zijn toegestaan (vooral de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bedrijventerrein'), nemen we nu eerst het verbod op in het omgevingsplan. Hiervoor is in 2025 een voorbereidingsbesluit vastgesteld door het college en heeft een ontwerp omgevingsplanwijziging ter inzage gelegen van 12 juni tot en met 23 juli 2025. Met deze regels beschermen we de ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen en voorkomen we tegelijkertijd dat er een 'waterbed-effect' optreedt op overige bedrijfslocaties. Er zijn geen zienswijzen over het ontwerp ingediend.

De nu voorgestelde vast te stellen versie is opgenomen in Bijlage 1 en weergegeven in deze viewer: enschede.viewer.ow.planoview.nl/omgevingsplan-wijziging_units-opslag-en-garageboxen. In de viewer zijn de regels te bekijken als bedoeld met een link naar begripsbepalingen. De omgevingsplanwijziging betreft alleen de daarin groen en rood gemarkeerde tekst. In Bijlage 2 is de (volledige) motivering van deze omgevingsplanwijziging opgenomen.

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 zijn voor bedrijfslocaties regels hierover in een voorbereidingsbesluit vastgesteld en heeft een ontwerp omgevingsplanwijziging ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De omgevingsplanwijziging wordt nu aan de gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. Daarnaast werken we in het Omgevingsprogramma Werklocaties uit waar we wel kansen zien voor kleinschalige units, opslag en garageboxen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Met de regels in het omgevingsplan voorkomen we nieuwe ongewenste ontwikkelingen voor kleinschalige units, opslag- en garageboxen op formele bedrijventerreinen, informele bedrijfslocaties 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 nieuwe kleinschalige units, opslag- en garageboxen.

Op 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 en we wel ongewenste ontwikkelingen willen blijven voorkomen, zijn de voorgestelde regels in het omgevingsplan nodig.

1.2 De betekenis van de regels voor bestaande kleinschalige units, opslag- en garageboxen is verduidelijkt.

De voorgestelde regels zijn gericht op het voorkomen van ongewenste nieuwe ontwikkelingen. Maar ambtelijk is gewenst gebleken te verduidelijken wat de regels betekenen voor vervanging van bestaande units, opslag- en garageboxen. Ook zijn er andere verduidelijkingen toegevoegd aan de regels. Om deze reden is er ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging sprake van gewijzigde vaststelling. In Bijlage 3 zijn de wijzigingen ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging exact beschreven.

Risico's

Er zijn geen grote risico's. Wel kunnen er initiatieven in strijd met de voorgestelde regels zijn, waar we bij nader inzien mogelijk toch aan mee zouden willen werken. Voor die gevallen moet eerst het nieuwe beleid zijn uitgewerkt. 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.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Er zijn geen directe kosten aan dit voorstel verbonden, anders dan ureninzet van ambtenaren.

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

Als deze omgevingsplanwijziging niet plaatsvindt, dan vervallen de voorbeschermingsregels in januari 2027. Dit raden we af gezien de ontwikkelingen die in dat geval worden verwacht en ten koste van schaarse bedrijfsruimte zouden gaan. Het huidige beleid in de Ontwikkelagenda Economie 2024 is dan niet meer juridisch geborgd.

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.

Communicatie

Er zijn geen externe direct betrokkenen bij deze omgevingsplanwijziging waarmee communicatie nodig is.

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

Als de gemeenteraad besluit tot vaststelling van de omgevingsplanwijziging, dan wordt het besluit gepubliceerd en start de beroepstermijn van zes weken. Tijdens die periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State. Het wijzigingsbesluit treedt vier weken nadat het bekend is gemaakt in werking, dat is onder de Omgevingswet korter dan voorheen. De voorbeschermingsregels vervallen zodra de omgevingsplanwijziging in werking is getreden.

Bijlagen

1. Wijziging omgevingsplan 'Kleinschalige units, opslag- en garageboxen' (pdf)
2. Motivering bij wijziging omgevingsplan
3. Wijzigingen t.o.v. ontwerp wijziging omgevingsplan

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de Secretaris,

de Burgemeester,

M.W. de Graaf

R.W. Bleker