

Vorbereidingsbesluit (kleinschalige) bedrijfsunits, opslag- en garageboxen

Burgemeester en wethouders maken bekend dat op 23 mei 2025 een voorbereidingsbesluit op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet in werking is getreden. Het voorbereidingsbesluit geldt in de hele gemeente, tot het moment dat een verbod op nieuwe kleinschalige bedrijfsunits, opslag- en garageboxen is opgenomen in het omgevingsplan.

Een en ander is besloten in de vergadering van de gemeenteraad van 21 mei 2025.

Inhoud en werkingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn van plan om een geheel of gedeeltelijk verbod in te stellen op het realiseren van nieuwe kleinschalige bedrijfsunits, opslag- en garageboxen. Daarvoor is een wijziging van het Omgevingsplan nodig. Om te voorkomen dat er de komende tijd veel kleinschalige bedrijfsunits, opslag- en garageboxen worden gerealiseerd voordat het omgevingsplan is gewijzigd, is een voorbereidingsbesluit genomen. Dat betekent dat op het grondgebied van de gemeente Deventer tijdelijk een algeheel verbod geldt om nieuwe kleinschalige bedrijfsunits, opslag- en garageboxen te realiseren. Tijdens het verbod werkt de gemeente aan de wijziging van het omgevingsplan. De huidige situatie wordt als het ware bevroren in afwachting van de wijziging van het omgevingsplan.

Aanleiding

Aanleiding voor het voorgenomen verbod is de ongewenste toename van het aantal kleinschalige bedrijfs- en opslagunits waar momenteel sprake van is. Er is een scheve verhouding ontstaan tussen marktvraag en groei van het aantal kleinschalige bedrijfs- en opslagunits. De markt heeft behoefte aan kavels en panden voor grotere bedrijven en juist minder behoefte aan kleinschalige, versnipperde kavels die wordt gebruikt voor kleinschalige bedrijfs- en opslagunits. Op dit moment is er al een overaanbod van al bestaande kleinschalige bedrijfs- en opslagunits. Dit heeft als gevolg dat er sprake is van een alternatieve (illegale) invulling of leegstand.

In de huidige situatie kunnen kleinschalige bedrijfsunits en opslag- en garageboxen gevestigd worden op schaarse locaties waar zich juist bedrijven zouden moeten kunnen vestigen die (veel) meer economische- en maatschappelijke toegevoegde waarde hebben.

De voorbeschermingsregels die met het voorbereidingsbesluit zijn vastgesteld leiden tot een verbod op het bouwen van nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen of het verbouwen en/of wijzigen van het gebruik van een bestaand bouwwerk tot bedrijfsverzamelgebouw. Voorwaarde is dat de bedrijfsvloeroppervlakte van één of meerdere bedrijfsunits binnen het bedrijfsverzamelgebouw kleiner is dan 200 m². Ook het bouwen van opslag- en/of garageboxen of het verbouwen en/of wijzigen van het gebruik van een bestaand bouwwerk tot opslag- en/of garageboxen is verboden. Het gaat hierbij om solitaire opslag- en garageboxen die worden gebruikt voor opslag van goederen of voertuigen of voor ander bedrijfsmatig en/of hobbymatig gebruik door bedrijven of particulieren. Het gaat niet om een garage of een schuur bij bijvoorbeeld woningen.

Het voorbereidingsbesluit geldt in heel Deventer. Het tijdelijke verbod gaat om alle bedrijventerreinen in Deventer en de dorpen, en om alle solitaire bedrijfslocaties in de wijken en het buitengebied.

De voorbeschermingsregels in het omgevingsplan vervallen na een jaar en zes maanden, of eerder als binnen die termijn het besluit tot wijziging van het omgevingsplan is bekendgemaakt.

Na het in werking treden van het voorbereidingsbesluit start het college met het voorbereiden van de wijziging van het Omgevingsplan. Hierin wordt onderzocht op welke locaties het verbod definitief werkt wordt en op welke locaties dergelijke bedrijfsverzamelgebouwen misschien toch mogelijk zijn.

Inzien

Het voorbereidingsbesluit en de bijbehorende motivering kunt u inzien op:

- <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0150.TAMVB02-VG01>

Via deze link kunt u doorklikken naar het Omgevingsloket.

- De digitale bestanden van het voorbereidingsbesluit zijn beschikbaar gesteld op <https://ruimtelijke-plannen.deventer.nl/manifest/NL.IMRO.0150.TAMVB02-VG01/>

Het voorbereidingsbesluit kunt ook u inzien op:

- <https://www.deventer.nl/bestemmingsplanprocedure>

Ook kunt u het voorbereidingsbesluit inzien tijdens de openingstijden bij:

- Publiekscontacten Vergunningen, Grote Kerkhof 1

Raadpleeg voor uw bezoek de website van de gemeente voor de openingstijden en voorwaarden. Of neem contact op met het algemene telefoonnummer van de gemeente Deventer: 14 0570.

Reageren

Tegen het voorbereidingsbesluit kan, op grond van de Omgevingswet en artikel 8:5 van de Algemene wet bestuursrecht, geen bezwaar en beroep worden aangetekend.

Voor het in voorbereiding zijnde wijziging Omgevingsplan waarbij andere gebruiksactiviteiten worden toegelaten op deze locatie wordt een participatietraject doorlopen. In de besluitvorming van de wijziging van het Omgevingsplan is rechtsbescherming mogelijk door het indienen van zienswijzen of beroep.

Voor vragen over het voorbereidingsbesluit kunt u terecht bij Suzanne Hendriks, telefoonnummer 14 0570.