GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Voormalige Vliegbasis Twenthe – Noord – Herziening 1"		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	21 februari 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300013193

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan “Voormalige Vliegbasis Twenthe – Noord – Herziening 1” met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20103-0003, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'Voormalige Vliegbasis Twenthe – Noord – Herziening 1’ vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis
Op 12 maart 2018 stelde de gemeenteraad van Enschede het bestemmingsplan "Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord" vast. Dit bestemmingsplan heeft als doel om Technology Base mogelijk te maken. Technology Base is een uniek bedrijventerrein gericht op het ontwikkelen en testen van innovatieve producten en materialen. Ook de luchthaven zelf met daaraan verbonden bedrijvigheid maakt er onderdeel van uit.

Technology Base ervaart het geldende bestemmingsplan als te beknellend. In de evaluatie van Technology Base door Berenschot (2022) kwam dit ook naar voren als aanbeveling. Het bedrijventerrein heeft behoefte tot verruiming van toegestane productieruimte, zodat dit leidt tot vestiging van meer (gewenste) high tech bedrijvigheid.

De voorliggende herziening van het bestemmingsplan heeft als doel de gebruiksmogelijkheden voor productiegerelateerde bedrijvigheid te verruimen. De bedrijvigheid op zichzelf neemt daarbij niet toe. De bedrijfsoppervlakte voor het ontwikkelen van nieuwe materialen en productie (Advanced Materials and Manufacturing (HTSM/AMM)) blijft in de bouwregels van het geldende (moederplan) bestemmingsplan Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord hetzelfde.

In de herziening van het bestemmingsplan:
- passen we het begrip ‘Advanced Materials and Manufacturing (HTSM/AMM)’ aan: naast productieactiviteiten moet er ook altijd sprake zijn van het ontwikkelen, testen, bewerken en demonstreren van nieuwe materialen en producten.
- begrenzen we de omvang van de productieactiviteiten tot een oppervlakte van maximaal 8.500 m2 bruto vloeroppervlak.

Voor de overige bepalingen blijft het bestemmingsplan uit 2018 ongewijzigd.

Publieksvriendelijke samenvatting
Technology Base Twente is een uniek gebied in Enschede. Het gebied bestaat uit een luchthaven (Twente Airport), een nieuwe woonwijk in het groen (die bijna klaar is), een nieuw natuurgebied (in eigendom van de provincie) en een bedrijventerrein.

Wat er op dit moment wel en niet mag op het bedrijventerrein staat in het bestemmingsplan “Voormalige Vliegbasis Twenthe – Noord”. De gemeenteraad heeft dit plan in 2018 vastgesteld.

In het bestemmingsplan staat dat bedrijven op dit terrein nieuwe producten en materialen mogen ontwikkelen, testen, bewerken en demonstreren. Het bestuur van het bedrijventerrein (provincie Overijssel en de gemeente Enschede) vindt het huidige bestemmingsplan niet meer goed passend.
Er moet volgens het bestuur ook meer ruimte komen voor productie (van die nieuwe materialen en producten). Alleen als die ruimte er komt kan het bedrijventerrein van Technology Base een succes worden. De omvang van het bedrijventerrein blijft daarbij hetzelfde.

Het college van B&W stelt de gemeenteraad van Enschede daarom voor om het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein te wijzigen. Door de aanpassing van dit plan komt er ook ruimte voor productie van nieuwe materialen en producten. Deze productie-activiteiten mogen maximaal een grondoppervlakte hebben van 8.500 vierkante meter per bedrijf.

Bedrijven mogen echter alleen nieuwe materialen en producten gaan produceren onder de volgende voorwaarde: ze moeten zich op Technology Base ook bezighouden met het ontwikkelen, testen, bewerken en demonstreren van nieuwe materialen en producten. Bedrijven die alleen produceren kunnen zich dus niet vestigen op dit bedrijventerrein.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Een bestemmingsplan met een passende juridisch-planologische regeling, waarbij we onder voorwaarden meer ruimte bieden voor productie gerelateerde bedrijvigheid. Door de aanpassing van dit bestemmingsplan maken we op Technology Base groei van bedrijvigheid, innovatie en werkgelegenheid mogelijk. Het draagt dus direct bij aan de strategische opgave ‘Aantrekkelijk Enschede’. In het bijzonder gaat om:

- 05. Enschede heeft veel baankansen (05.02 In Enschede groeien de banen op de toplocaties en 05.03 In Enschede kunnen bestaande en nieuwe bedrijven verantwoord/duurzaam/groen groeien en innoveren)
- 06. Talent wordt aangetrokken, vastgehouden en ontwikkeld (door groei van high-tech werkgelegenheid kunnen we meer talent op mbo-, hbo- en wo-niveau aantrekken en vasthouden)

Argumenten
1.1 We hebben geen zienswijzen ontvangen.
Het ontwerpbestemmingsplan 'Voormalige Vliegbasis Twenthe – Noord – Herziening 1’ heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 22 december 2022 tot en met 1 februari 2023. We hebben gedurende deze periode geen zienswijze ontvangen.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan bevat het planologisch kader waarbinnen Technology Base de gewenste ontwikkeling kan realiseren.
Het geldende bestemmingsplan “Voormalige Vliegbasis Twenthe – Noord“ blijft het toetsingskader voor omgevingsvergunningen. De voorliggende herziening betreft een wijziging van het toetsingskader voor de gebruiksmogelijkheden van Advanced Materials and Manufacturing (HTSM/AMM).

Aan deze herziening liggen verschillende adviezen ten grondslag:

- Buck Consultants heeft advies uitgebracht. Daarin beargumenteert het bureau dat de relatie tussen onderzoek en ontwikkeling (R&D) en productie steeds inniger wordt. Met als gevolgd dat deze twee onderdelen steeds meer 'in elkaar worden geschoven'. Dit komt overeen met het advies van de commissie Wientjes.
- Het advies van Hekkelman, opgesteld samen met Sweco, legt de koppeling tussen het advies van Buck Consultans en deze bestemmingsplanherziening.
  - De aanpassing van de planregels heeft geen invloed op de huidige uniciteit van Technology Base (TB) en de locatie. Door specifiek een definitie op te nemen voor HTSM/AMM richt TB zich naast een specifieke sector (HTSM) ook nog eens op een niche binnen deze sector, AMM. Dit maakt ook dat de concurrentiepositie met reguliere bedrijventerreinen (met een veelvoud van bedrijfsactiviteiten die zich kunnen vestigen) gering is.
  - De ruimte die we reserveren voor HTSM/AMM-bedrijvigheid is bovendien maar een klein onderdeel van de totale planlocatie. De totale bruto oppervlakte van het plangebied is 224 hectare. Daarvan is er 124.000 m2 (12,4 hectare) ‘footprint’ te bebouwen voor bedrijvigheid, waarvan maximaal 50.000 m2 voor HTSM/AMM. Oftewel, de ontwikkelruimte voor HTSM/AMM is lang niet alleen bepalend voor de uniciteit van de locatie en het concept van TB.

- Een bedrijf dat overwegend produceert zal altijd de voorkeur hebben voor een regulier bedrijventerrein. Simpelweg omdat de gebruiksmogelijkheden op een regulier bedrijventerrein aanzienlijk ruimer zijn. Bovendien betekent dit dat bij eventuele verkoop in de toekomst, meer partijen geïnteresseerd zijn. Dit maakt dan ook de financiering van de vestiging op een regulier bedrijventerrein eenvoudiger.
- Daardoor wil een bedrijf, dat niet per se een passend profiel heeft, zich niet snel vestigen op TB. De locatie- en vestigingswensen van een 'regulier' productiebedrijf sluiten simpelweg onvoldoende aan bij de uniciteit en specifieke gebruiksmogelijkheden van TB.
- We maximaliseren de omvang van de AMM/HTSM tot 8.500 m2 – productieruimte. In het bestemmingsplan borgen we zo, meer dan in de huidige planregels, dat 'volwassen' (grootschalige) productiebedrijven zich niet kunnen vestigen op de locatie.
- In de aangepaste planregels leggen we verder een specifieke koppeling tussen productie en het 'ontwikkelen, testen, bewerken en demonstreren van deze materialen en producten'. Daardoor is zelfstandige productie, zonder R&D, niet mogelijk. Zo doen we meer recht aan het beoogde concept van Technology Base.

Het advies van Hekkelman en Sweco, op basis van het advies van Buck, hebben we verwerkt in de planregels behorende bij deze bestemmingsplanherziening en biedt daarmee het planologisch kader.

1.3 Het plan past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid.
Diverse gemeentelijke beleidsstukken over TB bevatten kaderstellende uitspraken over het type bedrijven dat zich op TB zou moeten vestigen. Het voorliggende bestemmingsplan is een uitwerking van al deze stukken. De provincie heeft met een vooroverlegreactie aangegeven dat het planvoornemen past binnen het provinciale beleid.

1.4 Het plan past binnen de regionale afspraken.
In de Bestuursovereenkomst programmering bedrijventerreinen Twente is met de voorgestelde bestemmingsplan herziening ingestemd. De regio is hiermee formeel akkoord met de voorliggende verruiming van de gebruiksmogelijkheden van TB.

1.5 Het plan past binnen de aanbevelingen uit het van advies Berenschot
Begin 2022 heeft de gemeente, samen met gedeputeerde Staten van Overijssel, opdracht gegeven voor het evalueren van de gebiedsontwikkeling Technology Base. Adviesbureau Berenschot heeft de evaluatie uitgevoerd.

Dit evaluatierapport bevat meerdere aanbevelingen. Voor het voorliggende bestemmingsplan is de volgende aanbeveling relevant.

> *"Aanbeveling 2: Pas het bestemmingsplan aan met een ruimere afbakening van het profiel HTSM/AMM."*

Met het voorliggende bestemmingsplan brengen we deze aanbeveling in de praktijk.

1.1 Er is geen exploitatieplan nodig.
Op grond van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een op grond van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, Wro en daarom hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's
1,1 Het plan biedt meer ruimte voor productie en dit vraagt om een nader privaatrechtelijk kwaliteitskader
Het bestemmingsplan laat ruimte in de verhouding tussen productiegebonden activiteiten en research & development (R&D - ontwikkelen, bewerken, testen en demonstreren). In de planregels van het nieuwe bestemmingsplan staat dat deze activiteiten niet zonder elkaar kunnen plaatsvinden.

Dit kan ruimte bieden aan bedrijven die heel sterk leunen op productie, met een zeer beperkte R&D-component. Dat past niet in wat we met Technology Base willen en dat moeten we dus voorkomen. Via een, nog op te stellen, nader privaatrechtelijk kwaliteitskader stelt het bestuur van Technology Base op dit punt grenzen aan wat wel en niet in het profiel past. Wij vormen samen met de provincie dit bestuur van de GR Technology Base.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Dit besluit heeft geen financiële consequenties. De herziening maakt de kans groter dat TB de huidige grondexploitatie van het bedrijventerrein daadwerkelijk kan realiseren.

Afweging en alternatieven
We hadden ervoor kunnen kiezen om het bestemmingsplan niet te herzien of juist nog veel meer ruimte te gaan bieden voor productie. Dit is onwenselijk:
- In het geval van 'afzien van de herziening' gaan kansrijke passende 'leads' aan TB voorbij.
- Verdere verruiming van het bestemmingsplan doet sterk afbreuk aan de uniciteit van het terrein en krijgt geen instemming van onze partnergemeenten in de regio.

Participatie
Eind 2022 is over het voorontwerp-bestemmingsplan vooroverleg gepleegd met de volgende (semi)overheidsinstanties en erkende overlegpartners.
- Provincie Overijssel
- Waterschap Vechtstromen
- Gemeenten:
  - Almelo
  - Dinkelland
  - Hengelo
  - Oldenzaal
- Stichting Lonneker Land
- Stichting Lonnekerberg
- Dorpsraad Lonneker
- Technology Base
- Evenementenlocatie Vliegveld Twente

Hierop hebben twee overlegpartners, Technology Base en Stichting Lonneker Land, een inhoudelijke reactie gestuurd.
- Technology Base geeft enerzijds aan de verruiming in de planregels te waarderen. Anderzijds geeft TB aan verontrust te zijn over de limiet van maximaal 8.500 m2 footprint voor productie. In de gemeentelijke beantwoording geven we aan dat gemeente en de regio Technology Base niet beschouwen als een regulier bedrijventerrein. Daarom is grootschalige vestiging van productiebedrijven op TB niet passend.
- Stichting Lonneker Land (SLL) verzoekt onder andere om verduidelijking van enkele bepalingen in het bestemmingsplan. Bovendien betreurt SLL dat dit plan geen aanleiding geeft om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden van duurzame energievoorzieningen. Onze reactie daarop is dat het planvoornemen als doel heeft om tot een beperkte verschuiving in de gebruiksmogelijkheden van bedrijfsactiviteiten te komen. Voorts geven we aan dat we op grond van het geldende bestemmingsplan reeds duurzame energievoorzieningen toestaan.

Voor een nadere beschrijving van de ingediende vooroverlegreacties en de gemeentelijke beantwoording wordt verwezen naar de "Nota samenvatting en beantwoording reacties vooroverleg". De nota is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Communicatie
We hebben Technology Base geïnformeerd over het opstellen en de voortgang van het bestemmingsplan.

Interne communicatie
Bij diverse collega's hebben we specifieke inhoudelijke inbreng opgehaald voor o.a. de beleidsmatige onderbouwing van dit bestemmingsplan. Ook hebben we diverse collega's van de afdelingen Bestemmen en Vergunnen betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.

Vervolg
Het vaststellen van een bestemmingsplan is een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Publicatie vindt plaats overeenkomstig het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen

	Omschrijving
Bijlage 1	Plantoelichting, planregels en verbeelding en bijlagen

---

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____
de loco-Secretaris, **de Burgemeester,**

E.A. Smit R.W. Bleker