Gemeente Enschede

Toelichting

Bestemmingsplan

Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord - Herziening 1

Status: Vastgesteld

enschede.nl

Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord - Herziening 1

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding bestemmingsplan 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Geldende juridische regelingen 4
1.4 Wettelijk kader 4
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure 5

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **7**
2.1 Aanpassing begrip Advanced Materials and Manufacturing (HTSM/AMM); 7
2.2 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro) 8

Hoofdstuk 3 Beleidskader **10**
3.1 Algemeen 10
3.2 Regionaal 10
3.3 Gemeentelijk 10

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet **12**
4.1 Algemeen 12
4.2 Beschrijving van het plan 12

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid **13**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Op 12 maart 2018 is door de gemeenteraad van Enschede het bestemmingsplan "Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord" gewijzigd vastgesteld. Dit bestemmingsplan had als doel om Technology Base Twente mogelijk te maken. Technology Base Twente is een uniek bedrijventerrein gericht op het ontwikkelen en testen van innovatieve producten en materialen, maar ook de luchthaven zelf met daaraan verbonden bedrijvigheid valt hieronder. Technology Base Twente kenmerkt zich door:

- Het profiel dat zich strikt richt op ontwikkelen, testen, bewerken, demonstreren en op kleine schaal produceren voor HTSM/AMM , Safety&Security, Unmanned Systems en luchthavengebonden bedrijvigheid en gelieerde kennisinstellingen, onderzoekscentra, onderwijsvoorzieningen en synergiebedrijven.
- De unieke assets van het gebied: bestaande start- en landingsbaan, (buiten-)ruimte, afstand tot (gevoelige) functies en de schaalbaarheid zijn;
- De gezamenlijke faciliteiten waarvan de bedrijven en instellingen gebruik maken: het is een plek voor 'open innovatie' en symbiose tussen de bedrijven en voorzieningen op en rondom Technology Base om zo tot nieuwe product(combinatie)-ontwikkeling te komen en innovatie te versnellen;
- Een organische ontwikkeling: de genoemde sectoren zijn uitwisselbaar, de marktbehoefte bepaalt welke sector de meeste ruimte zal innemen. Een monocultuur wordt tegengegaan via bepalingen in het bestemmingsplan.

Tot op heden verloopt de ontwikkeling van het bedrijventerrein nog niet voorspoedig en met name het deel dat is gereserveerd voor de doelgroep HTSM/AMM loopt stroef. Het projectbureau die als gebiedsregisseur van Technology Base belast is met de ontwikkeling van het gebied, geeft aan dat de planregels in het huidige bestemmingsplan te beknellend zijn om de ambities voor het gebied waar te kunnen maken. Het projectbureau en de gemeente Enschede hebben samen een verkenning uitgevoerd om met een beperkte wijziging van het bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden meer passend te maken, zodat het beter aansluit bij het profiel van de gewenste huisvesting van geïnteresseerde bedrijven.

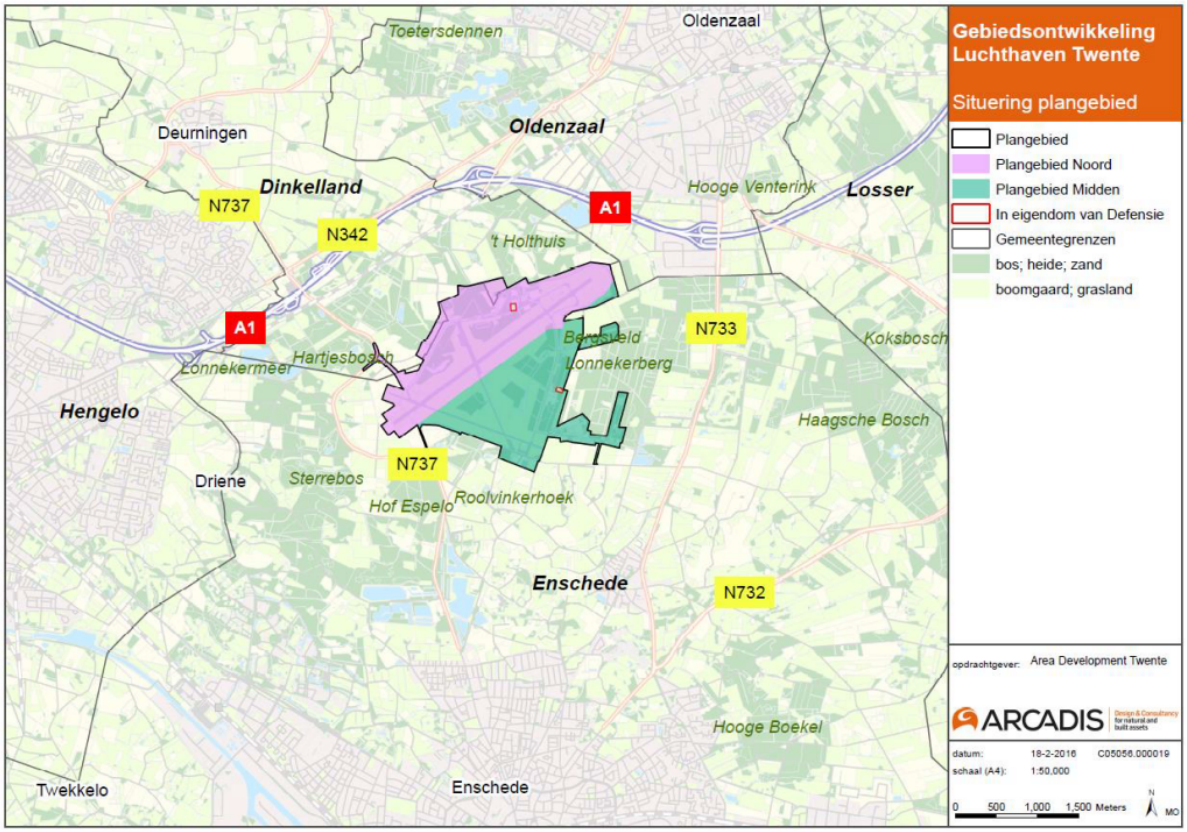
Het bestemmingsplan **"Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord - Herziening 1**" heeft als doel om de gebruiksmogelijkheden voor productie gerelateerde bedrijvigheid te verruimen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De voormalige militaire luchthaven Twenthe ligt in de driehoek Enschede - Hengelo - Oldenzaal (zie ook figuur 1.1). Het terrein is gelegen tussen agrarische gronden en natuurgebieden en wordt ontsloten via (met korte tussenliggende lokale wegen) de provinciale wegen N733 en N737.

Het plangebied Noord van de voormalige militaire luchtmachtbasis is circa 230 hectare groot. Hierbinnen ligt de airside van de luchthaven met een oppervlakte van 148 hectare waarbinnen onder meer de start- en landingsbaan, het platform en de huidige ontsluiting aanwezig zijn.

Het gebied waarop het bestemmingsplan **"Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord - Herziening 1**" betrekking heeft, is gelijk aan het oorspronkelijke bestemmingsplan Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord (moederplan).



Figuur 1.1 situering plangebied

1.3 Geldende juridische regelingen

Voor het plangebied geldt momenteel het volgende ruimtelijke regime:

Naam	Beschrijving	Besluitdatum
Parkeren Enschede	Het paraplu-bestemmingsplan "Parkeren Enschede", zorgt ervoor dat de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied.	11-3-2019
Voormalige vliegbasis Twenthe - Noord	Per 1 januari 2008 is de functie van de voormalige militaire vliegbasis Twenthe geëindigd. Het plan maakt nieuwe functies mogelijk op het noordelijke deel van de voormalige vliegbasis, waaronder luchthavengebonden bedrijvigheid en het ontwikkelen, bewerken, testen en demonstreren van innovatieve materialen en produkten	12-3-2018

1.4 Wettelijk kader

Het wettelijk kader van een bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro).

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wro schrijft voor dat de gemeenteraad "voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in dat plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven".

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is geregeld hoe een bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen er uit moeten zien, wat vastgelegd moet worden en wat meegewogen moet worden (artikelen 3.1.2 t/m 3.1.7 en artikelen 3.2.1 t/m 3.2.4 Bro). In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat elk bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In de toelichting moet worden vermeld wat de uitkomsten zijn van onderzoeken over ecologie/flora/fauna, hoe het is gesteld met de waterhuishouding, of de Wet milieubeheer van toepassing is voor bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapport (MER), of sprake is van archeologische/cultuurhistorische waarden, welke milieukwaliteitseisen wat betreft lucht, bodem, geluid bij het plan betrokken zijn en welk beleid van gemeente, provincie en Rijk een rol speelt.

Een bestemmingsplan is daarom een juridisch ruimtelijk beleidsdocument, waarin de bestemming van de gronden met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde gebruiks- en bouwregels en de daarop aanwezige bebouwing worden vastgelegd, maar waarin ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

Digitalisering

Alle ruimtelijke plannen moeten voor iedereen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar zijn. Daarvoor is een landelijke voorziening in het leven geroepen. Er moet gewerkt worden via landelijk vastgestelde regels (artikel 1.2.1 en 1.2.2 Bro, nader uitgewerkt in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening).

Kosten

In de wet is bepaald dat de kosten voor het maken van een bestemmingsplan verhaald kunnen worden op de aanvrager. Die kosten worden vastgesteld in een exploitatieplan, maar ze kunnen ook op een andere wijze verhaald worden bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst (afdeling 6.4 Wro).

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan vragen burgemeester en wethouders aan het binnen het plangebied werkzame erkende wijkorgaan advies uit te brengen over het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dit is geen wettelijke procedurestap maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze, die is vastgelegd in de Regeling Wijkorganen 2008 en nader uitgewerkt in de notitie Wijkorganen en Adviesafspraken.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **"Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord - Herziening 1**" is het erkende dorpsraad Dorpsraad Lonneker actief.

De dorpsraad Dorpsraad Lonneker is gevraagd schriftelijk advies uit te brengen. De dorpsraad heeft per mail op 3 november 2022 aangegeven dat er geen bezwaren zijn.

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk.

Van de binnengekomen reacties en het gemeentelijk commentaar daarop is een verslag vervaardigd, dat als bijlage 2 aan de plantoelichting is toegevoegd.

De provincie heeft per mail d.d. 21 oktober 2022 aangegeven dat de plannen niet hun beleidskaders raken en daarmee kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Procedure

Vooraankondiging

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen informeren over het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden op verzoek van een derde of uit eigen beweging. Dat voornemen wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huisblad en op internet. In Enschede wordt geen gelegenheid geboden om zienswijzen hieromtrent naar voren te brengen (artikel 1.3.1 Bro).

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: **"Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord - Herziening 1**" in voorbereiding te nemen op 10 augustus 2022 gepubliceerd in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis", het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

In de Wro staat dat op de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en langs "elektronische weg", dus internet.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **"Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord - Herziening 1**" en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op **(datum)** gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en het Gemeenteblad.

Zienswijzen

Van de eventueel ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan wordt een verslag gemaakt dat als bijlage bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat voor belanghebbenden nog de mogelijkheid open om bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Aanpassing begrip Advanced Materials and Manufacturing (HTSM/AMM);

Het geldende bestemmingsplan biedt ruimte aan 50.000 m2 footprint voor Advanced Materials and Manufacturing (HTSM/AMM). Het doel om Advanced Materials and Manufacturing (AMM) als onderdeel van High Tech Systems and Materials (HTSM) mogelijk te maken is om de moderne maakindustrie te stimuleren. Initiatiefnemer ondervindt moeilijkheden bij het faciliteren van geïnteresseerde HTSM/AMM bedrijven door de strakke definitiebeschrijving in het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden voor HTSM/AMM.

Geïnteresseerde bedrijven willen naast hun Research and development (R&D - onderzoeken en ontwikkelen) activiteiten ook hun productie op dezelfde locatie huisvesten en volgens de bestemmingsplanregels is dat maar zeer beperkt toegestaan. De beoogde verhouding tussen R&D en productie is niet duidelijk beschreven en wordt tot op heden uitgelegd als productie tot 50% van het bedrijf, waarbij het bedrijf in hoofdzaak is gericht op R&D. Deze uitleg is volgens het projectbureau ontoereikend om geïnteresseerde bedrijven te faciliteren. De wens van het projectbureau is om het aandeel productie te verruimen t.o.v. het aandeel R&D. Echter het voorliggende bestemmingsplan biedt ook een beperking in de regels aan, namelijk dat er geen zelfstandige productiebedrijven mogen zijn. Naar strikte uitleg van de planregels van het geldende bestemmingsplan zijn zelfstandige productiebedrijven op kleine schaal toegestaan. Met deze herziening wordt een aanpassing op het begrip Advanced Materials and Manufacturing (HTSM/AMM) gepleegd waardoor de productieactiviteiten niet afgescheiden van het ontwikkelen, testen, bewerken en demonstreren kunnen plaatsvinden.

Commissie Wientjes 2014

Op verzoek van de Provinciale Staten van Overijssel en gesteund door de gemeenteraad van Enschede is een onafhankelijke adviescommissie in het leven geroepen die de kansen voor een duurzaam economisch sterker Twente en de rol van de voormalige luchthaven Twente daarbij heeft onderzocht. Deze commissie onder leiding van Bernhard Wientjes (hierna: Commissie Wientjes) heeft in oktober 2014 advies uitgebracht over de ontwikkeling van het luchthavengebied. Ook werd destijds al ervaren dat productie en innovatieve bedijvigheid heel goed samengaan. Het advies van de Commissie Wientjes luid op dit puntt:

"Maakindustrie wordt nog vaak geassocieerd met grootschalig en machinaal nieuwe producten produceren. De High Tech industrie met hoogwaardige complexe productietechnieken. In de praktijk is dit verschil steeds meer aan het vervagen. Dit komt onder andere door robotisering, innovatieve productiemethoden en smart industrie-ontwikkelingen. Bovendien is het grootste deel van de industrie duurzaam en schoon. Als het al niet door regelgeving is, dan is het wel door een duidelijke visie op duurzaamheid en ecologie. Kortom: 'High Tech' en Maakindustrie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. "

Advies Buck Consultants 2022

Buck Consultants heeft advies uitgebracht (zie bijlage 3) waarin zij beargumenteren dat de relatie tussen R&D en productie steeds inniger wordt, waardoor deze twee schakels in de waardeketen 'in elkaar worden geschoven'. Dit komt overeen met het advies van de commissie Wientjes.

Kern van hun advies is de focus in het bestemmingsplan te houden op R&D en pilot plants, maar de mogelijkheid te openen dat:

a. *bedrijven die als vervolg op hun R&D/pilot plant-activiteiten ook productie op TecBase willen laten plaatsvinden, dat voortaan ook daar kunnen doen, waarbij - rekening houdend met aard en omvang terrein (kavels) - een maximale omvang van de productieactiviteiten van 5.000 m2 bvo geldt.*
b. *bedrijven die zich willen vestigen met meer dan de helft van de medewerkers in R&D ook de mogelijkheid te bieden (kleinschalige) productie te laten plaatsvinden met een maximale omvang van 5.000 m2 bvo.*
c. *Om enerzijds het vliegwiel van AMM/HTSM-activiteiten op TecBase op gang te brengen (launching customers, die perfect in het profiel passen) en anderzijds bedrijven met een combinatie van R&D en productie te faciliteren, bevelen wij aan om (maximaal) 2 bedrijven de mogelijkheid te geven tot maximaal 8.500 m2 bvo te realiseren, mits het aantal R&D-medewerkers minimaal de helft van het totale werknemerstotaal is.*

Met deze beperkte aanpassing van de bepalingen is vestiging van bepaalde typen high tech-productie op TecBase logisch en controleerbaar en ook vanuit innovatie- en economisch perspectief wenselijk, maar blijft tegelijkertijd ook beperkt, zodat de regionale bedrijventerreinplanning niet substantieel verandert.

Ook adviseert Buck dat er op juridisch vlak nader advies dient te worden uitgebracht.

Advies Hekkelman/Sweco 2022

Het advies van Hekkelman, opgesteld samen met Sweco (bijlage 4) is een advies, welke de koppeling maakt van het advies van Buck Consultans naar deze bestemmingsplanherziening.

- De aanpassing van de planregels doet niks af aan de uniciteit van Technology Base Twente (TBT) en de locatie. Door specifiek een definitie op te nemen voor HTSM/AMM richt TBT 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 gereserveerd is 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 ‘footprint’ te bebouwen voor bedrijvigheid, waarvan maximaal 50.000 m2 voor AMM. Oftewel, de ontwikkelruimte voor HTSM/AMM is lang niet alleen bepalend voor de uniciteit van de locatie en het concept van TBT.
- Een bedrijf dat overwegend produceert en dat zich ook op een regulier bedrijventerrein kan vestigen, zal hier eigenlijk altijd voorkeur voor hebben. Simpelweg omdat de gebruiksmogelijkheden op een regulier bedrijventerrein aanzienlijk ruimer zijn. Bovendien betekent dat dat bij eventuele verkoop in de toekomst, meer partijen geïnteresseerd zijn, hetgeen ook de financiering eenvoudiger maakt. Dat maakt dat een bedrijf, dat niet per se een passend profiel heeft, wel twee keer zal nadenken alvorens zich te vestigen op TBT. De locatie- en vestigingswensen van een ‘regulier’ productiebedrijf sluiten simpelweg onvoldoende aan bij de uniciteit en specifieke gebruiksmogelijkheden van TBT.
- Door de omvang van de AMM/HTSM te maximaliseren tot 8.500 m2 - productieruimte tot deze oppervlakte leidt niet tot vestiging van bedrijven die niet passen binnen het profiel van TBT - in het bestemmingsplan, wordt, meer dan in de huidige planregels, geborgd dat het ‘volwassen’ (grootschalige) productiebedrijven zich niet kunnen vestigen op de locatie. Door in de aangepaste planregels verder specifiek de koppeling te maken met het ‘ontwikkelen, testen, bewerken en demonstreren van deze materialen en producten’ , waardoor zelfstandige productie, zonder R&D, niet is toegestaan, wordt zelfs meer recht gedaan aan het beoogde concept van Technology Base Twente. Er wordt beter geborgd dat enkel bedrijven zijn toegestaan die passen binnen het gewenste profiel van TBT.

Het advies van Hekkelman en Sweco, op basis van het advies van Buck, is verwerkt in de planregels behorende bij deze bestemminsplanherziening.

2.2 Ladder Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, 2e lid Bro)

Artikel 3.1.6, 2e tot en met 4e lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een stedelijke ontwikkeling die in een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt in de toelichting moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. Wanneer een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet in de toelichting tevens worden gemotiveerd waarom in die behoefte niet kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied. Bij iedere 'stedelijke ontwikkeling', waaronder iedere ontwikkeling van detailhandelsvloeroppervlak, moet inzichtelijk worden gemaakt of er, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand. Dit wordt de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' genoemd.

Deze zogenoemde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen en schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor. De 'Ladder' is alleen van toepassing als er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als 'stedelijke ontwikkeling' te kunnen worden aangemerkt. Daarvan zal in beginsel geen sprake zijn indien het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt. Dit kan anders zijn indien het bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande planologische regime in een vanuit ruimtelijk oogpunt ingrijpende nieuwe planologische functiewijziging voorziet.

Wanneer de 'stedelijke ontwikkeling' die een bestemmingsplan mogelijk maakt alleen betrekking heeft op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet, heeft het onderzoek naar de behoefte slechts tot doel om na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

'stedelijke ontwikkeling'

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt in het Bro (art. 1.1.1, 1e lid onder i) verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of in een bestemmingsplan sprake is van een of meer stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Bro is niet altijd

even duidelijk. Dit dient per plan te worden getoetst en gemotiveerd. In de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie uitspraken 201310814/1/R1 en 201311211/1/R3, is inmiddels de lijn te ontdekken dat wanneer er sprake is van bestaande bebouwing en geen toename van het ruimtebeslag, er in dat geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Ook bij nieuwbouw hoeft volgens de jurisprudentie, zie uitspraak 201310222/1/R6, niet altijd sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. Dit geldt bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een feitelijke capaciteitsafname doordat er minder commercieel vloeroppervlak wordt teruggebouwd dan er is afgebroken. Ook een op grond van het voorgaande plan reeds mogelijke maar nog niet gerealiseerde ontwikkeling hoeft niet altijd een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro te zijn. Dit is onder meer het geval wanneer er geen sprake is van toename maar wel van concentratie van de bebouwingsmogelijkheden. Ook wanneer er sprake is van 'saldering' (verplaatsing van een stedelijke ontwikkeling, zonder netto extra (planologisch) ruimtebeslag of waarbij bebouwing wordt gereduceerd, zoals de 'Ruimte voor Ruimte' regelingen) is er meestal geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro. In de uitspraak 201608869/1/R3 geeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzicht op hoofdlijnen van alle relevante aspecten waar aan moet worden getoetst om te bepalen of sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Bro en zo ja, welke eisen er worden gesteld aan de beschrijving van de behoefte aan de betreffende stedelijke ontwikkeling.

'Stedelijke ontwikkeling' en het bestemmingsplan "Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord - Herziening 1"

In het bestemmingsplan "Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord - Herziening 1" wordt het type toegestane bedrijvigheid gewijzigd, zodat de verdeling meer ingezet wordt op een andere vorm van bedrijvigheid. De bedrijvigheid an sich zal niet toenemen. De oppervlakte aan Advanced Materials and Manufacturing (HTSM/AMM) wordt in de bouwregels van het geldende (moederplan) bestemmingsplan Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord niet gewijzigd. Er is als gevolg geen sprake van een 'nieuwe'stedelijke ontwikkeling op basis waarvan getoetst moet worden aan de Ladder Duurzame Verstedelijking.

Desondanks is door Sweco (zie bijlage 5) nader bekeken welke invloed de wijziging in de planregels in de regio heeft. Ze concluderen in hun rapport dat door de beperkte wijziging in de gebruiksregels er geen onaanvaardbare effecten op andere werklocaties in de regio optreden. De aanpassing van de planregels sluit aan bij de trends en ontwikkelingen in de markt, waarin meer behoefte is aan de koppeling tussen R&D activiteiten en productie. Met de aanpassing van de planregels (en de verplichte koppeling tussen R&D en productie) speelt TBT in op deze ontwikkelingen, om zo beter in te spelen op de wensen van haar (toekomstige) eindgebruikers, zonder in te leveren op uniciteit.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het beleidskader, voor zover dit gewijzigd is ten opzichte van het beleid, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord'. Voor zover het beleid ongewijzigd is gebleven, wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord'.

3.2 Regionaal

Regionale Afspraken Programmeren Bedrijventerreinen Twente

Een evenwichtige markt voor bedrijventerreinen is essentieel voor een sterke regionale economie. Twentse gemeenten en provincie Overijssel hebben daarom in 2017 afspraken gemaakt over het in balans brengen van vraag en aanbod van bedrijventerreinen voor de komende tien jaar. De afspraken zorgden ervoor dat de regio niet "op slot" ging. Goede nieuwe plannen kunnen tot ontwikkeling komen en schade aan de economie wordt hierdoor voorkomen.

Op 27 juni 2019 zijn de nieuwe Regionale Afspraken Programmeren Bedrijventerreinen Twente ondertekend en daarmee zijn de afspraken uit 2017 geactualiseerd. Er wordt daarmee op regionaal niveau maximaal ingezet op ruimte voor economische groei en voor groei op de kwalitatief beste locaties voor bedrijven. Technology Base Twente kenmerkt zich door:

- Het profiel dat zich strikt richt op ontwikkelen, testen, bewerken, demonstreren en op kleine schaal produceren voor HTSM/AMM(1), Safety&Security, Unmanned Systems en luchthavengebonden bedrijvigheid en gelieerde kennisinstellingen, onderzoekscentra, onderwijsvoorzieningen en synergiebedrijven. Het totaal aan activiteiten blijft beperkt tot 24,8 ha netto (12,4 ha footprint);
- De unieke assets van het gebied: bestaande start- en landingsbaan, (buiten-)ruimte, afstand tot (gevoelige) functies en de schaalbaarheid zijn;
- De gezamenlijke faciliteiten waarvan de bedrijven en instellingen gebruik maken: het is een plek voor 'open innovatie' en symbiose tussen de bedrijven en voorzieningen op en rondom TechnologyBase om zo tot nieuwe product(combinatie)-ontwikkeling te komen en innovatie te versnellen;
- Een organische ontwikkeling: de genoemde sectoren zijn uitwisselbaar, de marktbehoefte bepaald welke sector de meeste ruimte zal innemen. Een monocultuur wordt tegengegaan via bepalingen in het bestemmingsplan.

(1) Met de (deel)sector AMM wordt de bedrijvigheid bedoeld dat zich richt op de kennisontwikkeling en toepassing van (het produceren van) geavanceerde materialen en hun eigenschappen tijdens productie, verwerking en (her-)gebruik.

Er wordt gewaakt voor behoud van een consistent profiel: Technology Base Twente is niet het zoveelste reguliere bedrijventerrein erbij. Borging van het profiel vindt plaats via de provinciale Omgevingsvisie (2016) en het bestemmingsplan Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord (2018). De gemeenten in Twente zien Technology Base Twente als niche voor de regio.

Toetsing aan de regionale afspraken

De bestemmingsplanwijziging die met dit plan wordt voorgenomen, wijzigt de kenmerken zoals die in de Regionale Afspraken Programmeren Bedrijventerreinen zijn opgenomen niet.

3.3 Gemeentelijk

Visie Werklocaties

Op 13 mei 2019 heeft de gemeenteraad vervolgens de Visie Werklocaties vastgesteld, als nieuw ruimtelijk en economisch beleidskader voor bedrijventerreinen, kantoorlocaties, informele binnenstedelijke bedrijfslocaties en thuiswerken. De Visie Werklocaties is daarmee het uitgangspunt geworden voor de invulling van de regionale herprogrammeringsopgave bedrijventerreinen.

In Enschede vinden ondernemingsgeest en innovatie elkaar. Hoogwaardige theoretische kennis wordt dagelijks omgezet in praktische toepassingen. De Universiteit Twente en de Saxion Hogeschool zijn hofleverancier van startups en spin-offs. Twente is mede dankzij deze kwaliteiten de meest ondernemende hightechregio van Nederland. Daarmee heeft Enschede alles in zich om een magneet voor talenten te zijn die samen werken aan de technologie van morgen en overmorgen.

In de visie is Technlogie Base benoemd tot 1 van de 3 topwerklocaties. De andere twee locaties binnen de gemeentegrenzen zijn Kennispark Twente en Binnenstad/stadscampus.

Technology Base is dé plek voor bedrijven die veel vrijheid nodig hebben. Bedrijven die willen testen, uitproberen en grenzen opzoeken. Vanwege de unieke locatiekwaliteiten kunnen bedrijven hier ongelimiteerd aan de slag met het testen van onder andere drones, UAV's en de bemande luchtvaart. Clusteringen en ontmoeting leidt hier tot shared knowledge en shared innovation, zodat de individuele bedrijven een nog grotere toegevoegde waarde in de markt kunnen realiseren. Hoofdlijnen in het economische programma zijn Advanced Materials and Manufacturing/High Tech Systemen en Materialen (AMM/HTSM), Safety & Security, luchthaven-gebonden bedrijvigheid, vliegen en "unmanned systems". Het ruige gebied met historische gebouwen in een groene omgeving, en een unieke lange start-/landingsbaan, biedt ondernemers een prachtige kans om te pionieren.

Voormalige F16-shelters worden getransformeerd tot inspirerende plekken voor innovatieve bedrijven. De aanwezigheid van de start-/landingsbaan zorgt ervoor dat het gebied steeds meer wordt gezien als dé proef- en testlocatie voor vliegtuigen en unmanned systems. Elders in het noordelijk plangebied groeit de Twente Safety Campus naar een internationale ontmoetingsplek voor innovatie en ontwikkeling van veiligheid, met onder meer fieldlabs en een onderzoeksgebouw. In het Middengebied liggen op Vliegveld Twenthe. De komende jaren werken we aan het uitbouwen van deze propositie. We hebben een lange adem: we houden vast aan het bestaande profiel. In het verlengde van het eindadvies van het Topteam en het Twenteboard zetten we ons in om de relatie van Technology Base met andere hightechclusters en werklocaties te versterken.

Toetsing aan het gemeentelijk beleid

In lijn met regionale afspraken is het duidelijk dat dit bedrijventerrein niet gelijk is aan een regulier bedrijventerrein. Dit is reeds vastgelegd en ingekaderd in het geldende bestemmingsplan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt dit niet wezenlijk anders. Er wordt een beperkte wijziging ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van HTSM/AMM mogelijk gemaakt. Hiermee is het plan in lijn met de Visie Werklocaties.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

4.1 Algemeen

Voor de niet in deze herziening opgenomen onderdelen blijft de bestemmingsregeling zoals opgenomen in voorschriften en op de plankaart van het bestemmingsplan Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord (moederplan) van kracht.

4.2 Beschrijving van het plan

Begrippen

Begrippen, zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd.

In dit plan zijn enkele definities opgenomen. Het gaat hierbij om de meer voorkomende begrippen als plan, bestemmingsplan en bouwperceel. Daarnaast is het begrip advanced materials and manufacturing (HTSM/AMM) opgenomen. Dit begrip was ook in het moederplan opgenomen. Toetsing aan dit begrip leverde een belemmering op voor het kunnen vestigen van bedrijven passend binnen het advies van de Commissie Wientjes, zie ook paragraaf 2.1. De grootste belemmering die door Technology Base als eigenaar en gebiedregisseur wordt ervaren voor vestiging van de door hun geschikte bedrijven zit in de definitie van artikel 1.5 (van het moederplan) over Advanced Materials and Manufacturing (HTSM/AMM). De krapte van de definitie zit in de tweede regel van het bestemmingsplan dat naast het ontwikkelen, testen, bewerken en demonstreren van innovatieve materialen, 'bedrijvigheid gericht op het op kleine schaal (proef)produceren van innovatieve materialen en (deel)producten van deze materialen', is toegestaan.

In het nieuwe begrip Advanced Materials and Manufacturing (HTSM/AMM) (artikel 1.4) dat als vervanging dient, is (proef)produceren gekoppeld aan ontwikkelen, testen, bewerken en demonstreren. Geenszins is het de bedoeling dat (in tegenstelling tot het geldende plan) enige vorm van zelfstandige productie kan plaatsvinden, zonder dat er sprake is van ontwikkelen, testen, bewerken en demonstreren.

Een andere wijziging van het begrip is dat er naast innovatieve materialen ook innovatieve systemen mogelijk worden ontwikkeld, getest, bewerkt en gedemonstreerd.

Bestemming Bedrijventerrein - Technology Base Twente

De geldende bestemming wordt aangevuld met een specifieke gebruiksregel, waarbij het Advanced Materials and Manufacturing (HTSM/AMM) wordt gemaximaliseerd tot een oppervlakte van 8.500 m2. Van deze oppervlaktemaat kan bij binnenplanse afwijking worden afgeweken indien het productieproces en/of de aard van de innovatieve materialen en systemen dit als passend acht. Medewerking aan verruiming van die 8.500 m² is gerelateerd aan de omvang van het product of aan de omvang van de machines die zo groot zijn om het product te kunnen maken. Hierbij is niet de intentie dat het gaat om schaalvergroting/ om meer te produceren. Als voorbeeld is naar voren gekomen dat indien er een windmolen wordt ontwikkeld, dat het evident is dat er meer ruimte nodig zal zijn dan de geboden 8.500 m2 aan productie. Dit is bijvoorbeeld weer niet het geval als het gaat om een systeem met een omvang van een CV-ketel. De totale omvang aan HTSM/AMM van 50.000 m² zal met deze herziening niet wijzigen.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. De ontwikkeling beoogt een minimale verruiming van gebruiksmogelijkheden.

In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen ontwikkelingen met financiële consequenties initieert, is bij dit plan geen exploitatieopzet gevoegd. Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond.

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Februari 2023, gemeente Enschede

enschede.nl