Gemeente Enschede

Nota van Beantwoording
Wijziging Omgevingsvisie Kennispark

Mei ’2026

Inleiding
Het ontwerp wijziging Omgevingsvisie zuidelijke uitbreiding Kennispark heeft vanaf 18 november 2025 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen. De beoordelingen en reacties van deze zienswijzen zijn hieronder te lezen.

In de reacties in de zienswijzen nota is vastgehouden aan de werktitel ontwerp wijziging zuidelijke uitbreiding Kennispark. Omdat dit de werktitel was bij de ter inzage legging van het ontwerp en indieners van de zienswijzen deze werktitel kennen. In het collegevoorstel, raadsvoorstel en raadsbesluit hebben we het over de wijziging Omgevingsvisie Kennispark. Hiermee bedoelen we hetzelfde.

Zienswijze nummer 1

Zienswijze	Beantwoording gemeente
Punt 1. Structureel tekort aan bedrijfsgrond in Enschede. In de praktijk ervaren wij al jaren dat er nauwelijks tot geen uitgeefbare bedrijfsgrond meer beschikbaar is binnen de gemeente Enschede, met name voor logistiek, distributie en de maakindustrie. Dit beperkt niet alleen onze eigen groeimogelijkheden, maar ook die van andere gevestigde ondernemers op de bedrijventerreinen in Enschede, waaronder Het Transportcentrum. De gemeente heeft dit tekort zelf onderkend in diverse beleidsstukken en raadsbesluiten, waarin wordt gesproken over een aanzienlijke behoefte aan extra hectares bedrijventerrein tot 2030. Tegen die achtergrond is het onbegrijpelijk dat een bestaand, goed functionerend bedrijventerrein nu een andere veel selectievere toegankelijke bestemming krijgt.	De groeimogelijkheden zoals u schetst worden niet beperkt door deze beleidsmatige wijziging. Met deze beleidsmatige wijziging geven we enkel beleidsmatig richting aan dit deel van het Havengebied. U stelt dat ondanks het tekort we een selectievere toegankelijke bestemming leggen op het bedrijventerrein het Havengebied. In deze beleidsmatige wijziging leggen we enkel de ambitie in de Omgevingsvisie voor deze locatie neer, om hier de uitbreiding van Kennispark te laten landen. De beleidsdoorwerking van de inhoud van de Omgevingsvisie vindt plaats via andere instrumenten, zoals het omgevingsplan. Ook worden beleidsstukken van tijd tot tijd deels aangepast of compleet vernieuwd. Dit omdat er nieuwe inzichten ontstaan op bedrijventerreinen of omdat er nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden zijn gekomen, waar het bestaande beleid niet op aansluit. Daarnaast hebben wij ook niet de verwachting willen wekken dat er geen aanpassingen zullen worden gedaan aan deze stukken door in te zetten op andere bedrijvigheid op reguliere bedrijventerreinen. Het gebied blijft in z'n geheel een werkgebied. We kiezen er met deze beleidswijziging voor om beleidsmatig een stip op de horizon te zetten. Ons economisch beleid en dat van de provincie leggen accenten op de aanwezige sectoren/ecosystemen zoals het Kennispark.
Punt 2. Wegnemen van toekomstperspectief voor bestaande bedrijven De toevoeging van het Apollo Vredestein-terrein aan Kennispark Twente betekent in de praktijk dat deze gronden niet langer beschikbaar zijn voor reguliere logistieke en industriële bedrijven. Voor ondernemingen zoals	De wijziging van de Omgevingsvisie geeft alleen de gemeentelijke beleidsmatige ambitie aan. De Omgevingsvisie is een zelfbindend beleidsdocument onder de Omgevingswet voor gemeenten. In de wijziging

indiener, die al decennia in dit gebied actief zijn en hier willen blijven investeren, wordt het daarmee het toekomstperspectief ernstig aangetast. Uitbreiding op de eigen locatie of in de directe nabijheid is nu al vrijwel onmogelijk. Met deze wijziging wordt ook één van de laatste strategische uitwijkmogelijkheden definitief afgesloten. Dat zet gevestigde bedrijven feitelijk klem: groeien kan niet meer binnen de gemeentegrenzen, terwijl verplaatsing vaak geen realistisch of wenselijk alternatief is. Punt 3. Economische impact en werkgelegenheid Logistiek en industrie vormen een belangrijke pijler onder de Enschedese economie. Het gaat om bedrijven die zorgen voor: structurele werkgelegenheid voor praktische en technische opgeleide medewerkers; directe en indirecte economische spin-off; vestigingskracht voor aanverwante bedrijvigheid. Door bestaande bedrijventerreinen te reserveren voor een innovatiedistrict met specifieke toelatingseisen, ontstaat het risico dat juist deze brede economische basis wordt verzwakt. Niet elk gezond en groeiend bedrijf past binnen het profiel van een topwerklocatie, maar dat maakt het deze bedrijven niet minder waardevol voor de stad.	van het omgevingsplan zal dit concreet worden vastgelegd. Dit gebeurt pas op een later moment. Het grootste deel van het Havengebied blijft beleidsmatig ongewijzigd en beschikbaar voor uitbreiding voor bedrijven die actief zijn in de brede economische basis, waaronder ook logistiek. Industriële bedrijven die nu ook op het Kennispark zitten en in de hightech c.q. medtech werken, blijven beleidsmatig wel wenselijk op de Vredesteinlocatie. Hiermee blijven er voldoende mogelijkheden in de nabijheid over. Wij zien ook dat logistiek en industrie belangrijke pijlers zijn onder onze economie. Ook blijven deze in de toekomst nodig. Met de uitbreiding van het Kennispark op deze locatie willen we juist de ruimte bieden aan nieuwe hoogwaardige aanvullende bedrijvigheid, die ook veel nieuwe werkgelegenheid biedt. Deze bedrijven zorgen mogelijk ook weer voor nieuwe samenwerkingen en extra werkgelegenheid bij de bestaande bedrijven in Enschede. Daarentegen zetten we minder in op extensieve bedrijvigheid en op slimmer ruimtegebruik. En zijn we op zoek naar Deze beleidswijziging ziet alleen op een wijziging voor de Vredesteinlocatie. Onze inspanningen en de ambitie voor het realiseren van bedrijventerreinen voor groei van andere sectoren blijft gewoon bestaan. Door de Vredesteinlocatie beleidsmatig toe te voegen aan het Kennispark wordt de brede economische basis juist versterkt. Door het vertrek van Vredestein samen met onze ambitie om hier de uitbreiding van het Kennispark beleidsmatig te faciliteren, ontstaat er op termijn ruimte om uitbreiding van de hightechsector te faciliteren. Deze monofunctionele bedrijvenlocatie in het Havengebied is door haar opzet en ligging zeer geschikt voor de inzet van innovatie en productie omdat deze locatie meer mogelijkheden biedt door de hogere milieucategorieën en type bedrijven in het omgevingsplan, welke niet beschikbaar zijn in het bestaande

	Kennispark. Daarnaast hebben de bedrijven die op het Kennispark zitten relatief meer medewerkers per hectare en spelen ze een cruciale rol in het bereiken van onze economische ambities. Verder draagt de doorontwikkeling van Kennispark bij aan een spin-off naar en groei van toeleverende bedrijven in de brede economische basis van Enschede. Onder meer voor bedrijven in de brede economische basis streven we naar meer uitbreiding- en verplaatsmogelijkheden door nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen en bestaande bedrijventerreinen beter te benutten.
Punt 4. Ruimtelijke logica en samenhang Daarnaast plaatsen wij vraagtekens bij de ruimtelijke logica van de voorgestelde uitbreiding. Het Apollo Vredestein-terrein ligt functioneel en historisch in het Haven- en Transportgebied en maakt daar ook economisch deel van uit. Een directe fysieke en programmatische samenhang met het bestaande Kennispark ontbreekt. Het is onzeker of hier daadwerkelijk een samenhangend innovatiemilieu ontstaat, terwijl het vrijwel zeker is dat reguliere bedrijfsruimte aan de markt wordt onttrokken.	De Vredestein locatie is gunstig en in de nabijheid gelegen ten opzichte van de Universiteit Twente, het innovatiecluster met de bedrijven op Kennispark en het treinstation Kennispark Twente. Daarnaast ligt de Vredesteinlocatie in de Spoorzone Hengelo Enschede (verstedelijkingsgebied). Hierdoor vullen de verschillende programmeringen in de Spoorzone Hengelo Enschede elkaar goed aan en staan deze met elkaar in verbinding. Deze locatie heeft behalve de benodigde ruimte daarnaast ook een bedrijvenbestemming met de benodigde mogelijkheden, zoals activiteiten in hogere milieucategorieën in het omgevingsplan om de uitbreiding hier te realiseren. Activiteiten en benodigde ruimte die aanvullend zijn op de mogelijkheden in het bestaande Kennispark.
Punt 5. Belangenafweging onvoldoende inzichtelijk In de ontwerpwijziging ontbreekt een heldere en toetsbare afweging tussen: het belang van uitbreiding van topwerklocaties, en het belang van behoud van ruimte voor bestaande en toekomstige logistieke en industriële bedrijvigheid.	De wijziging Omgevingsvisie uitbreiding Kennispark in het Havengebied is een beleidsmatige ambitie die verankerd ligt in de Ontwikkelagenda Economie. Met deze beleidsmatige wijziging geven wij onze ambitie aan om het Kennispark door te laten groeien en uit te breiden. Voor de uitbreiding van bestaande en nieuwe industriële bedrijvigheid hebben we ervoor gekozen deze te faciliteren op andere locaties op onder andere de Usseler

Voor ondernemers in het gebied is niet inzichtelijk waarom hun belangen moeten wijken, terwijl er geen aantoonbaar tekort is aan ruimte voor innovatie op de bestaande topwerklocaties in Twente	Mors. Daarnaast onderzoeken we of Boelderhoeks-West ook geschikt is voor een nieuw bedrijventerrein. Voor de logistieke bedrijvigheid bieden we als beschikbaar ruimte op de bestaande bedrijventerreinen. De beleidsmatige wijziging van de Omgevingsvisie leidt niet tot het wijken van alle belangen van alle bedrijven in het Havengebied. Enkel het bedrijf Vredestein vertrekt op hun eigen locatie. Met de uitbreiding van Kennispark naar de locatie Vredestein leidt dit op termijn juist tot concentratie van ambitie en versterking van het innovatiemilieu Kennispark. Waarbij ook nog eens de overige bedrijven in het Havengebied weer van kunnen profiteren door samen te werken met de nieuwe bedrijven die zullen landen op de locatie van Vredestein.
Punt 6. Verzoek Wij verzoeken u dan ook om: Deze voorgenomen wijziging te heroverwegen; Het Apollo Vredestein-terrein beschikbaar te houden voor reguliere bedrijfsactiviteiten; En bij de besluitvorming expliciet het perspectief van gevestigde ondernemers op het Transportcentrum mee te wegen Het behoud van voldoende en passende bedrijfsruimte is een randvoorwaarde voor economische continuïteit, werkgelegenheid en investeringsbereidheid binnen de gemeente Enschede.	Op basis van bovengenoemde argumentatie zien wij voldoende perspectief voor de bedrijven die in het Havengebied en op omliggende bedrijventerreinen zijn gevestigd. Door Kennispark uit te breiden, nieuwe bedrijventerreinenareaal in de stad toe te voegen en bestaande bedrijventerreinen beter te benutten, voorzien we voor een groot deel in de behoefte naar uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven die geschaard worden onder het innovatiecluster Kennispark en de brede economische basis van Enschede. Hiermee bieden we goede mogelijkheden aan alle bedrijven om de gewenste economische continuïteit, werkgelegenheid en investeringsbereidheid te bieden. Hierom werken we dan ook niet mee aan uw verzoek.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvisie.

Zienswijze nummer 2

Zienswijze	Beantwoording gemeente
Punt 1. De Vredestein locatie Het besluit van 26 november 2025 spreekt van de 'Vredestein locatie'. De tekst in de omgevingsvisie en de kaart hebben het over de 'zuidelijke uitbreiding van Kennispark'. Voor ons is niet duidelijk dat hierbij het gebied wordt bedoeld waar nu nog de bedrijfsactiviteiten van Apollo Vredestein (Apollo Tyres) plaatsvinden.	De 'Vredesteinlocatie' bestaat uit alle kavels die genoemd zijn in het voorbereidingsbesluit en deze kavels met kadastrale nummers vallen onder de wijziging Omgevingsvisie zuidelijke uitbreiding Kennispark.
Punt 2. De verwerving en (her)ontwikkeling door indiener In februari 2024 hebben wij een substantieel deel (ruim 7 ha.) van het terrein in eigendom verworven van VICO Investments NV. Tegelijkertijd zijn wij een nauwe samenwerking aangegaan – in de vorm van een ontwikkeling en langetermijnhuur zoals hierna uiteengezet – met Apollo Tyres, die tevens het overige deel van de site in eigendom heeft en exploiteert. Een deel van de bestaande bebouwing is gesloopt om plaats te maken voor een modern bedrijfsgebouw, dat begin 2025 is opgeleverd en inmiddels langdurig aan Apollo Tyres is verhuurd. Apollo Tyres gebruikt het nieuwe bedrijfsgebouw voor de opslag en distributie van banden. Twee andere bestaande gebouwen werden behouden en worden eveneens langjarig door Apollo Tyres gehuurd en gebruikt ten behoeve van opslag en distributie van banden. Deze verwerving en herontwikkeling, en de daarmee gepaard gaande aanzienlijke investeringskosten, zijn uitgevoerd op basis van het toen en nu nog steeds geldende ruime bestemmingsplan, waarbij bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan met enkel een uitzondering voor risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven, verkooppunten motorbrandstoffen, autodemontagebedrijven, en (ondergeschikte)	Deze wijziging gaat om de beleidsmatige wijziging van de Omgevingsvisie en niet om veranderingen van gebruik door het aanpassen van het omgevingsplan. De wijziging Omgevingsvisie zuidelijke uitbreiding Kennispark betreft de vertaling van een ambitie die verankerd ligt in het beleidsdocument Ontwikkelagenda Economie. Met deze beleidsmatige wijziging in de Omgevingsvisie geven wij onze ambitie aan om het Kennispark in de toekomst hier naartoe uit te breiden. De Omgevingsvisie is een zelfbindend beleidsdocument voor ons als gemeente, waarmee we een stip op de horizon zetten waar we met dit gebied naartoe willen. Gemeentelijk beleid kan als gevolg van nieuwe inzichten en ambities door de tijd veranderen en aangepast worden. De percelen die zijn opgenomen in het voorbereidingsbesluit bieden nog steeds ruimte aan de bestaande activiteiten/gebruik van de nu gevestigde bedrijven op de Vredesteinlocatie. De gemeente hecht grote waarde aan het feit dat het gebied milieucategorieën kent die het hoogste zijn in Enschede (cat. 4 en 5). Wij koesteren deze categorieën en willen ze onder geen beding in gevaar brengen. Immers, juist deze hoge industriecategorie maakt het gebied, en

detailhandel, en in het vertrouwen dat de geldende ruime bestemming langjarig zou blijven gelden.	het hele Havengebied, tot een unieke plek en een waardevol bedrijventerrein voor de stad. Dit laten wij niet verloren gaan. Ook niet wanneer hiervoor een nieuw omgevingsplan wordt opgesteld. Ook (hoog) technologische bedrijvigheid kan behoefte hebben aan een relatief hoge milieucategorie. We hebben er dus alle belang bij dat deze behouden blijven. Onze insteek is dat het toegestane type bedrijven voor deze locatie wordt aangescherpt ten opzichte van de huidige ruime bedrijfsbestemming. Er wordt expliciet ingezet op hightech, chiptech, medtech e.d. Met deze beleidswijziging nemen wij geenszins een voorschot op beperkingen voor milieucategorieën in het omgevingsplan.
Punt 3. Huidig en voorgenomen gebruik De herontwikkeling van het terrein door onze vennootschap is afgestemd op de vraag naar moderne logistieke en lichte industriële activiteiten, zoals op- en overslag, distributie, productie-, assemblage-, postponed manufacturing en reparatieactiviteiten. Hiervoor bestaat aantoonbare marktvraag. Wij merken daarbij op dat de gemeente zelf heeft onderkend dat er een nijpend tekort is aan beschikbare bedrijfskavels in Enschede en politiek werd ingestemd met een verder onderzoek naar uitbreiding van bedrijventerreinen in het buitengebied om in deze behoefte te voorzien (o.a. raadsvoorstel van 2 april 2025 met referentienummer 2500008509, waarin wordt verwezen naar de Ontwikkelagenda Economie waarin o.a. werd geconcludeerd dat tot 2030 de netto behoefte aan bedrijfskavels, circa 30 hectare bedraagt). De nieuwbouw die door onze vennootschap op het aangekochte terrein is gerealiseerd ten behoeve van Apollo Tyres en die langjarig aan Apollo Tyres is verhuurd, betreft een gebouw dat is ontwikkeld volgens ons zogenoemde “second life”-principe. Het gebouw is zodanig ontworpen en gerealiseerd dat het geschikt is voor zowel logistieke- als licht-industriële activiteiten in brede zin. Als lange termijn investeerder hebben wij daarbij bewust gekozen voor een hoge mate van flexibiliteit, zodat het gebouw in de toekomst door meerdere opeenvolgende logistieke- en lichtindustriële	Wij zien ook dat er nauwelijks uitgeefbare bedrijfsgronden beschikbaar zijn en zijn als gemeente Enschede dan ook onlangs gestart met de inschrijvingsronde van 21 nieuwe kavels op de Usseler Mors. Daarnaast zijn we gestart met het onderzoeken van de geschiktheid en mogelijkheid om Boelderhoeks-West om te zetten en uit te geven als bedrijventerrein om in de vraag te voorzien van nieuwe bedrijfskavels. Hiermee willen we tegemoetkomen aan de behoefte van nieuwe bedrijfskavels om ook gevestigde middelgrote bedrijven in de brede economische basis ruimte te bieden. Voor het tweede deel van uw argumentatie verwijs ik u graag naar punt 2 bij ''Deze wijziging gaat om de beleidsmatige wijziging ''.

huurders kan worden gebruikt. De gebouwspecificaties en investeringskeuzes zijn hierbij nadrukkelijk gebaseerd op de ruime gebruiksmogelijkheden die het huidige, vigerende bestemmingsplan biedt, in combinatie met de bestaande marktvraag naar bedrijfsruimte in Enschede. Gezien het beperkte aanbod in de regio vormt een duurzaam en goed wederverhuurbaar “second life”-gebouw zoals dit een waardevolle en verantwoorde investering. De voorgenomen bestemmingswijziging leidt echter tot een aanzienlijke beperking van de toegestane gebruiksmogelijkheden, waardoor de wederverhuurbaarheid en daarmee de economische waarde van het gebouw substantieel worden aangetast. Ook voor de overige op het terrein verworven bestaande gebouwen is een aanzienlijke investering gedaan. Hoewel het hier bestaande bebouwing betreft, zijn deze gebouwen functioneel en geschikt voor gebruik binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. De aankoop(som) is dan ook gebaseerd op deze gebruiksmogelijkheden in combinatie met de nog lopende langdurige huurovereenkomsten met Apollo Tyres. Het uitgangspunt voor onze investering is dat deze gebouwen nog gedurende een langere periode regulier worden verhuurd, alvorens eventuele herontwikkeling aan de orde kan zijn. De omstandigheid dat Apollo Tyres haar activiteiten op het terrein mogelijks zou stopzetten (hetgeen door de gemeente o.a. wordt aangehaald om de voorgenomen wijziging te duiden), is hierbij dan ook van ondergeschikt belang. Daarnaast is het toevoegen van deze gronden aan het Kennispark Twente ons inziens niet logisch gezien de ligging van beide locaties. De locaties liggen niet direct aangrenzend en in elkaars nabijheid. Van een innovatiecluster kan op deze wijze geen sprake zijn. Wij voorzien dat het gebrek aan fysieke verbondenheid een daadwerkelijke verbinding tussen de bedrijven op deze locaties in de weg zal staan. Dit maakt dat de realisatie van een samenhangend en succesvol ‘kennis ecosysteem’ heel onzeker zal zijn.	De beleidsmatige wijziging van de Omgevingsvisie wijzigt geen mogelijkheden in het omgevingsplan. Hierdoor verandert de economische waarde van het gebouw ook niet. Het gaat om de beleidsmatige wijziging van de Omgevingsvisie en niet om veranderingen van het gebruik door het aanpassen van het omgevingsplan. De wijziging van de Omgevingsvisie zuidelijke uitbreiding Kennispark betreft de vertaling van een ambitie die verankerd ligt in het beleidsdocument Ontwikkelagenda Economie. Met deze beleidsmatige wijziging in de Omgevingsvisie geven wij onze ambitie aan om het Kennispark in de toekomst hier naartoe uit te breiden. De

	Omgevingsvisie is een zelfbindend beleidsdocument voor ons als gemeente, waarmee we een stip op de horizon zetten waar we met dit gebied naartoe willen groeien. Gemeentelijk beleid kan ook door nieuwe ambities en inzichten door de tijd heen veranderen en aangepast worden. De Vredestein locatie is gunstig en in de nabijheid gelegen ten opzichte van de Universiteit Twente, het innovatiecluster met de bedrijven op Kennispark en het treinstation Kennispark Twente. Daarnaast ligt de Vredesteinlocatie in de Spoorzone Hengelo Enschede (verstedelijkingsgebied). Hierdoor vullen de verschillende programmeringen in de Spoorzone Hengelo Enschede elkaar goed aan en staan deze met elkaar in verbinding. Deze locatie heeft behalve de benodigde ruimte daarnaast ook een bedrijvenbestemming met de benodigde mogelijkheden, zoals activiteiten in hogere milieucategorieën in het omgevingsplan om de uitbreiding hier te realiseren. Activiteiten en ruimte die aanvullend zijn op de mogelijkheden in het bestaande Kennispark.
Punt 4. Toevoeging aan Kennispark Twente belemmert huidig gebruik en groei Wij vrezen dat een bestaand bedrijventerrein, dat al in gebruik is en waarvoor geïnvesteerd is in duurzame herontwikkeling, feitelijk aan de markt wordt onttrokken door het toe te voegen aan Kennispark Twente. Wij kunnen dat niet verenigen met de uitgesproken ambitie van de gemeente om juist meer ruimte te creëren voor economische groei. Een tekort aan duurzame bedrijfsruimte wordt alleen maar groter met dit voornemen om bedrijfsruimte en een bedrijfsterrein exclusief en uitsluitend in te richten voor een innovatiedistrict. Bovendien vrezen wij dat voor de bedrijven die op dit moment in de omgeving van de locatie gevestigd zijn en uitbreiding behoeven, of voor andere bedrijven die bedrijfsruimte nodig hebben, straks geen ruimte meer is op de Topwerklocatie, omdat ze niet voldoen aan de selectieve voorwaarden die daarvoor gaan gelden.	Met de beleidsmatige wijziging van de Omgevingsvisie zuidelijke uitbreiding Kennispark worden deze gronden niet onttrokken maar enkel beleidsmatig aangescherpt en krijgen hierdoor een ander toekomstprofiel. De wijziging van de Omgevingsvisie zuidelijke uitbreiding Kennispark is een ambitie die verankerd ligt in de beleidsvisie Ontwikkelagenda Economie. Met de Wijziging in de Omgevingsvisie geven we uitvoering aan deze ambitie. Verder blijft het grootste deel van het Havengebied beschikbaar voor andere bedrijven in de brede economische basis die bedrijfsruimte nodig hebben. Hierop rust ook geen voorbereidingsbesluit. Ook zien wij dat logistiek en andere type bedrijven (ook die in het Havengebied of in de directe omgeving liggen) een belangrijke pijler zijn en blijven onder de

	Enschedese economie.
Punt 5. Geen aantoonbare behoefte aan meer ruimte voor Topwerklocaties Twente beschikt over vijf Topwerklocaties. Het gaat naast Kennispark Twente om High Tech Systems Park, Technology Base, Connect-U en XL Business Park. Nergens blijkt dat op deze locaties voor wat betreft de specifieke profilering 'innovatie' een tekort aan ruimte is. Uit de ontwerpwijziging volgt ook niet dat er behoefte is aan meer ruimte voor innovatieclusters. Een toelichting en gedegen onderbouwing bij de voorgenomen wijziging ontbreekt in het geheel. Zo is voor ons niet duidelijk welke belangen de gemeente heeft afgewogen om tot deze wijziging te komen. Wij verzoeken u daarom om deze voorgenomen wijziging te heroverwegen. In deze heroverweging vragen wij u onze belangen kenbaar mee te wegen. Ook dient meegewogen te worden dat er binnen de gemeente een tekort is aan duurzame bedrijfsruimte en dat de locatie van Apollo Vredestein juist in deze vraag voorziet. Rechtszekerheid is voor een ontwikkelaar/investeerder een belangrijk en doorslaggevend element bij het nemen van een investeringsbeslissing. Het is duidelijk dat de voorgenomen wijziging hieraan voorbijgaat.	Met oog op de toekomst is er behoefte aan extra ruimte voor bedrijvigheid die in het profiel van Kennispark past en aanvullend is op de bestaande programmering. Hiermee wijkt deze behoefte ook af ten opzichte van andere topwerklocaties. Het is ook niet gebruikelijk om de onderbouwing in de Omgevingsvisie op te schrijven. Dit gebeurt in het omgevingsplan. We hebben beleidsmatig opgeschreven en gekozen voor de ambitie om het Kennispark uit te breiden. Dit is te vinden in onze Ontwikkelagenda Economie en Omgevingsvisie. Voor de uitbreiding van bestaande en nieuwe industriële bedrijvigheid zetten we in op betere benutting van bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast voegen we met de ontwikkeling van Usseler Mors nieuwe bedrijfsruimte toe. Ook onderzoeken we de haalbaarheid om Boelderhoeks-West te ontwikkelen als nieuw bedrijventerrein. Hiermee voorzien we in verschillende behoeften en maken we afgewogen keuzes over welke locaties inzetbaar zijn voor bedrijven uit de brede economische basis en voor innovatieclusters zoals kennispark. En hiermee creëren we beleidsmatige voorzienbaarheid als gemeente Enschede zijnde.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvisie.

Zienswijze 3.

Zienswijze	Beantwoording gemeente
Punt 1. Kern van de zienswijze Indiener hecht aan haar relatie met de gemeente Enschede en heeft begrip voor de ambitie van de gemeente om de Vredestein locatie te herontwikkelen tot hoogwaardige en toekomstgerichte werklocatie, maar wil tegelijkertijd aangeven dat zij alternatieve bestemmingen niet uitgesloten wil zien in het geval dat deze ambitie niet (of slechts beperkt) gerealiseerd zou kunnen worden. Het Ontwerp maakt het namelijk mogelijk dat schaars bedrijventerrein aan de marktvoorraad onttrokken kan worden en kan worden herbestemd tot een zeer specifieke, beperkte bestemming, die vestiging en gebruik voor vele typen bedrijven op voorhand uitsluit en die op voorhand als minder courant beschouwd wordt. Dit vergroot het risico op leegstand. Dat is in strijd met de doelstelling die is gegeven in artikel 1.3 Omgevingswet en leidt mogelijk tot potentiële schade c.q. nadeel bij indiener. Daarom vraagt indiener om heroverweging van het Ontwerp en verruiming van de mogelijkheden binnen de Omgevingsvisie voor de toekomstige bestemming van de Vredestein locatie c.q. zuidelijke uitbreiding Kennispark.	Het gaat om de beleidsmatige wijziging van de Omgevingsvisie en niet om aanpassing van gebruiksmogelijkheden door wijziging van het omgevingsplan. Door deze wijziging worden ook geen gronden onttrokken, zoals wordt gesteld. Er wordt uitsluitend beleidsmatig richting gegeven. De wijziging Omgevingsvisie zuidelijke uitbreiding Kennispark betreft de vertaling van een ambitie die verankerd ligt in het beleidsdocument Ontwikkelagenda Economie en in de Omgevingsvisie. Met de wijziging in de Omgevingsvisie geven we uitvoering aan deze ambitie. De Omgevingsvisie is een zelfbindend beleidsdocument voor ons als gemeente. Hiermee zetten we een stip op de horizon waar we met dit gebied naartoe willen. Gemeentelijk beleid kan door nieuwe inzichten en ambities door de tijd heen veranderen en aangepast worden. Wij zien dat deze wel in lijn is en blijft met artikel 1.3 Omgevingswet en met de doelstelling hiervan. Dit aangezien de Omgevingsvisie een zelfbindend beleidsmatig document is voor de gemeente en hiermee de ambitie is om dit toe te voegen aan het Kennispark. We hebben met deze wijziging ook niet opgeschreven dat we hiermee in strijd willen zijn. Wanneer er veranderingen/verbouwingen of andere maatregelen worden genomen, zal dit via een wijziging van het omgevingsplan gaan en op een later moment via vergunnen. Die toetsen onder andere aan deze voorwaarden die voortkomen uit artikel 1.3.
Punt 2. Beschouwing van het Ontwerp Als genoemd, voorziet het Ontwerp in de zuidelijke uitbreiding Kennispark. Het Kennispark is, in de woorden van het Ontwerp, een internationaal	

toonaangevend innovatiedistrict, waarbij de koers uit de bestaande plannen voor het Kennispark worden voortgezet. Meer specifiek wordt ingezet op: 1) Bescherming van de unieke (cultuurhistorische) kwaliteiten van de Universiteit Twente bij de verdere ontwikkeling van deze universiteitscampus; en 2) Vergroting van het innovatiedistrict waarbij wordt plaatsgemaakt voor innoveren, bedrijfsleven, wonen, voorzieningen en verblijven, waaraan invulling gegeven wordt door een zuidelijke uitbreiding van het Kennispark. De introductie van een woonprogramma op de Vredestein locatie vernauwt bovendien het toelaatbare bedrijvenspectrum door cumulatieve milieuruimteclaims, waardoor het risico op onderbenutting en leegstand toeneemt. De Kennisgeving geeft wél een toelichting bij de zuidelijke uitbreiding van Kennispark (als gedefinieerd in het Ontwerp): “In de Omgevingsvisie is opgeschreven dat we het havengebied koesteren voor circulaire economie. In de Omgevingsvisie is ook aangegeven dat we streven naar het stimuleren van innovatieve oplossingen voor de uitdagingen van nu en de toekomst. Maar ook dat de innovatieclusters zoals het Kennispark de plekken zijn waar nu al vernieuwende bedrijven bij elkaar zitten. Deze economische clusters willen we versterken en vergroten om zodoende nieuwe plekken te maken voor “innoveren, bedrijfsleven, wonen, voorzieningen en verblijven”. Het gehele havengebied heeft een omvang van 219 hectare. De locatie van Vredestein heeft een omvang van 21 hectare. Vanwege het vertrek van Vredestein ontstaat de kans deze locatie toe te voegen aan het innovatiecluster Kennispark en hiermee geven we invulling aan deze ambitie in de Omgevingsvisie. Er blijft nog bijna 200 hectare over in het havengebied om in te zetten voor de	

circulaire economie en deze te koesteren. Hiermee blijft het havengebied goed beschikbaar voor de ambitie circulaire economie." In deze toelichting valt een rechtvaardiging te ontwaren voor de hiervoor door indiener gesignaleerde onttrekking van de Vredestein locatie aan de gemeentelijke voorraad beschikbaar bedrijventerrein, meer specifiek in het Havengebied. Daarbij wordt de relatief beperkte oppervlakte van de Vredestein locatie afgezet tegen de totale oppervlakte van het Havengebied, waarbij de indruk wordt gewekt dat er nog 200 hectare beschikbare ontwikkelruimte in het Havengebied zou resteren. Dat lijkt niet in lijn met de feitelijke situatie, omdat een aanzienlijk deel van het Havengebied al is bebouwd. Bovendien begrijpt indiener uit de markt dat in de regio Enschede momenteel sprake is van schaarste van ontwikkelruimte voor bedrijventerreinen, niet in de laatste plaats vanwege netcongestie, terwijl er in de markt voldoende vraag bestaat naar kavels met een bedrijfsbestemming. Tegelijkertijd zijn er wel voldoende kavels beschikbaar op de locaties Kennispark en Technology Base, maar blijkt er in de praktijk onvoldoende marktvraag naar deze kavels vanwege de beperkte bestemming c.q. ontwikkelmogelijkheden op deze kavels. In dat kader merkt indiener ook op dat zij in haar gesprekken met de Universiteit Twente heeft vernomen dat de universiteit uitdrukkelijk geen uitbreiding van / op het Kennispark beoogt. Het Ontwerp laat de vraag welke marktpartijen (wel) interesse zouden hebben in dergelijke kavels met een zeer specifieke bestemming echter onbeantwoord. Indiener begrijpt de ambities en de wens van uw gemeente om de Apollo Vredestein-locatie te doen ontwikkelen tot een hoogwaardige high-tech campus, maar wil er tegelijkertijd wel op wijzen dat de marktvraag naar dergelijke locaties nog onvoldoende aansluit bij die ambities. Er bestaat een reëel risico dat ambitie aldus verwordt tot wensdenken, met leegstand en potentiële schade c.q. nadeel voor indiener tot gevolg. Daarmee zou uw	We hebben met deze beleidsmatige wijziging niet de indruk willen wekken dat de overige gronden nog uitgeefbaar zijn. Wel willen we met deze beleidsmatige wijziging de proportionaliteit weergeven van de nieuwe beleidsmatige profilering ten aanzien van het gehele Havengebied. Dit omdat we de ambitie van circulaire economie ook willen laten landen in het Havengebied, maar hier geen hectares aan koppelen. In de Omgevingsvisie doen we uitspraken over het gehele grondgebied bebouwd of onbebouwd en geven de richting aan wat hiervoor het toekomstperspectief is. Op de Vredesteinlocatie willen we geen woningbouw toestaan. De woningbouw landt in het bestaande deel van Kennispark. Juist de ligging van de locatie Vredestein, de hoge milieucategorieën en de ruimte aan hectares maakt de locatie Vredestein geschikt voor zwaardere bedrijvigheid als aanvulling op het bestaande Kennispark. Met de beleidsmatige wijziging van de Omgevingsvisie zuidelijke uitbreiding Kennispark worden deze gronden niet onttrokken maar wordt er enkel beleidsmatig richting gegeven en krijgen hierdoor een ander toekomstprofiel. De wijziging van de Omgevingsvisie zuidelijke uitbreiding Kennispark is een ambitie die verankerd ligt in de beleidsvisie Ontwikkelagenda Economie. Met deze wijziging wordt de beleidsmatige ambitie aangegeven als stip op de horizon voor het Vredestein terrein In een Omgevingsvisie is het niet gebruikelijk om in te gaan in de behoefte van de Universiteit Twente. Ook is de Omgevingsvisie niet het instrument om inzicht te geven in behoeften van marktpartijen. Wel geeft deze wijziging de beleidsmatige ambitie aan en dit is de vertaling vanuit de gemeentelijke Ontwikkelagenda Economie en de Omgevingsvisie. Deze ambitie wordt nu overgenomen in de Omgevingsvisie.

gemeente precies het omgekeerde bereiken van wat zij beoogt, namelijk voorkomen dat het terrein voor langere tijd leegstaat (zoals ook in de Kennisgeving is benadrukt). Die uitkomst is ook in strijd met artikel 1.3 Omgevingswet. Met de keuzes die in het Ontwerp worden gemaakt, zal de Omgevingsvisie immers niet voorzien in, onder meer, een goede omgevingskwaliteit, noch in het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften. In die zin staat artikel 1.3 Omgevingswet dan ook aan vaststelling van de Omgevingsvisie conform het Ontwerp in de weg.	Ook stelt u dat deze wijziging in strijd is met artikel 1.3 Omgevingswet en hiermee niet in lijn is met de doelstelling hiervan. Wij zien juist dat deze hiermee wél in lijn blijft. Dit aangezien de beleidsmatige wijziging geen directe invloed heeft op de uitgangspunten van artikel 1.3. Want deze beleidsmatige wijziging heeft geen directe invloed op het houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, een goede omgevingskwaliteit en het doelmatig beheren, en het gebruiken en/of ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften. Dit wordt via andere instrumenten geregeld zoals het omgevingsplan en via omgevingsvergunningen.
Punt 3. Verzoek Indiener verzoekt op grond van het voorgaande tot heroverweging van het Ontwerp en verruiming van de mogelijkheden binnen de Omgevingsvisie voor de toekomstige bestemming van de Vredestein locatie c.q. zuidelijke uitbreiding Kennispark. Indiener verzoekt in die aanpassing tevens te voorzien in ontwikkelruimte die in overwegende mate bedrijven met een hogere milieubelasting (vergelijkbaar met de voormalige milieucategorieën tot en met minimaal 3.2) toestaat, ter facilitering van een mix van high-tech industrie, groothandelsbedrijven, productiebedrijven, assemblagebedrijven en kleinschalige (ondergeschikte) logistieke functies. Indiener onderschrijft voorts het belang van cultuurhistorie, maar verzoekt te verduidelijken dat voor de Vredestein locatie geen generieke cultuurhistorische beperkingen of een generiek sloopverbod zullen gelden. Een selectieve, objectgerichte waardestelling is passend bij het karakter van de Omgevingsvisie als koersdocument en voorkomt dat doelmatige herontwikkeling onevenredig wordt bemoeilijkt. Waar waarden aanwezig zijn, kan die waardering gericht worden geborgd via ontwerp- en inpassingskaders, zonder de gehele locatie onuitvoerbaar te maken.	Zoals eerder aangegeven, gaat deze beleidsmatige wijziging van de Omgevingsvisie enkel in op de ambitie voor deze locatie. De Omgevingsvisie gaat niet in op bestaande bedrijvigheidsmogelijkheden of toegestane milieucategorieën van het omgevingsplan. Aan het verzoek voor verruiming, ontwikkelruimte en tekstuele toevoegingen van mogelijkheden aan bepaalde bedrijvigheid in de wijziging van de Omgevingsvisie kunnen we niet voldoen. Dit wordt namelijk geregeld te worden in het omgevingsplan. Daarnaast sluit deze verruiming niet aan op onze ambitie en is deze daarnaast niet in lijn met de visie op het Kennispark vanuit de Omgevingsvisie. De voorgestelde verruiming draagt niet bij aan de activiteiten die toebehoren aan een innovatiecluster Kennispark en sluit niet aan bij de bestaande beschrijving van Kennispark in de Omgevingsvisie. Voor een generiek sloopverbod is er eerst een cultuurhistorisch onderzoek nodig. Op basis van deze uitkomsten kan er gekozen worden voor bescherming van delen of onderdelen van het terrein of geen bescherming. Deze beslissing zal in het nog op te stellen omgevingsplan moeten worden opgenomen en niet in de Omgevingsvisie.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvisie.

Zienswijze nummer 4

Punt 1. Onbenutte ontwikkelruimte binnen het huidige Kennispark Binnen het bestaande Kennispark is nog aanzienlijke ontwikkelruimte beschikbaar. Met name langs de Hengelosestraat bevinden zich gronden en locaties die nog niet zijn ontwikkeld en waar nog meerdere duizenden vierkante meters aan bestaande en nieuw te realiseren ruimte beschikbaar zijn. Dit is bij de gemeente bekend en hierover heeft reeds overleg plaatsgevonden.	Het huidige Kennispark kent veel lagere milieucategorieën en kleinere kavels. De locatie Vredestein in het Havengebied is geschikt voor bedrijvigheid voor de hogere milieucategorieën en daarmee een goede aanvulling op het bestaande deel van Kennispark. Ook biedt de uitbreiding mogelijkheden voor grotere kavels. Hiermee is de uitbreiding op de Vredestein locatie een aanvulling op de bestaande activiteiten en bedrijvigheid op het huidige Kennispark. De Omgevingsvisie is een zelfbindend document dat gericht is op de middellange termijn. Hierom wijzigen we ook de Omgevingsvisie, om een stip op de horizon te zetten. Zodat het duidelijk is aan stakeholders waar we met deze locatie als gemeente naar toe willen bewegen. Dit doen we ook met andere thema's zoals wonen. Waarin we in de Omgevingsvisie hebben aangegeven t/m 2032 10.000 woningen toe te voegen. De uitbreiding van Kennispark is verankerd in de Ontwikkelagenda Economie. Deze locatie is gevonden op de kavels waar nu deze wijziging als ontwerp ter inzage is gelegd.
Punt 2. Onvoldoende realisatie van vastgestelde visie Het huidige Kennispark voldoet nog niet aan de visie die enkele jaren geleden gezamenlijk is vastgesteld en is verankerd in de omgevingsvisie en het omgevingsplan. De beoogde ruimtelijke en functionele kwaliteit is nog niet bereikt. Een uitbreiding voordat deze visie binnen het bestaande gebied is gerealiseerd, achten wij prematuur.	Deze ambitie komt voort uit de Ontwikkelagenda economie en onze Omgevingsvisie. Deze visies zijn leidend voor de keuze van de deze uitbreiding. Deze beleidsmatige wijziging in de Omgevingsvisie gaat niet over het bestaande deel van Kennispark en bijt hierdoor niet met de ambities die we daar hebben. We zien de Vredesteinlocatie als toevoeging met extra mogelijkheden voor verdere uitbreiding van Kennispark. Zo voegen we extra ontwikkelruimte toe en hogere milieucategorieën. Dit is nodig voor de doorontwikkeling van Kennispark Twente.

Punt 3. Belang van clustering en verdichting De kracht van het Kennispark ligt in de clustering van kennisintensieve en aanverwante bedrijven. Verdichting en verdere ontwikkeling binnen het bestaande gebied zullen deze clustering versterken en synergie tussen bedrijven bevorderen. Een geografische uitbreiding werkt versnippering in de hand en verzwakt deze kernkwaliteit.	U veronderstelt dat deze geografische uitbreiding versnippering in de hand werkt. Wij zien juist dat Kennispark gunstig en in de nabijheid is gelegen ten opzichte van de Universiteit Twente, het innovatiecluster met de bedrijven op Kennispark en het treinstation Kennispark Twente. Door de hoge milieucategorieën die aanwezig zijn op de Vredesteinlocatie, zonder kwetsbare objecten in de buurt, zijn deze gebieden juist complementair aan elkaar. Ook maakt de Vredesteinlocatie het mogelijk om ruimtelijk uit te breiden. De Vredestein locatie ligt daarnaast in de Spoorzone Hengelo Enschede (verstedelijkingsgebied). Deze liggen geografisch naast elkaar en werkt juist vanwege de diversiteit in programmeringen en hierdoor verschillende mogelijkheden op de locaties, geen versnippering in de hand.
Punt 4. Ligging en bereikbaarheid Het huidige Kennispark is strategisch gunstig gelegen ten opzichte van de Universiteit Twente, bestaande bedrijven in de kennissector en het openbaar vervoer. Deze kwaliteiten zijn essentieel voor het functioneren van het Kennispark en zijn in het Havengebied in aanzienlijk mindere mate aanwezig.	De Vredestein locatie is gunstig en in de nabijheid gelegen ten opzichte van de Universiteit Twente, het innovatiecluster met de bedrijven op Kennispark en het treinstation Kennispark Twente. Daarnaast ligt de Vredesteinlocatie in de Spoorzone Hengelo Enschede (verstedelijkingsgebied). Hierdoor vullen de verschillende programmeringen in de Spoorzone Hengelo Enschede elkaar goed aan en staan deze met elkaar in verbinding. Deze locatie heeft behalve de benodigde ruimte daarnaast ook een bedrijvenbestemming met de benodigde mogelijkheden, zoals activiteiten in hogere milieucategorieën in het omgevingsplan om de uitbreiding hier te realiseren. Activiteiten en benodigde ruimte die aanvullend zijn op de mogelijkheden in het bestaande Kennispark. Hiermee is het ook van belang dat deze ook afwijkend en verschillend zijn van elkaar, om programmatisch een aanvulling te zijn op elkaar.

Punt 5. Negatieve effecten van vroegtijdige uitbreiding Het nu vergroten van het Kennisparkgebied zal naar onze overtuiging een negatieve invloed hebben op zowel de ontwikkeling van het huidige Kennispark als op het functioneren van het totale gebied. Dit leidt tot verwatering van de ambitie in plaats van versterking.	De Omgevingsvisie is een zelfbindend document dat gericht is op de (middel)lange termijn. Om deze reden wijzigen we de Omgevingsvisie. Zo zetten we, aansluitend op andere ambities, een stip op de horizon die voor iedereen te raadplegen is. Daarnaast zien wij juist dat de beleidsmatige uitbreiding op de locatie Vredestein gunstig en in de nabijheid is gelegen ten opzichte van de Universiteit Twente, het innovatiecluster met de bedrijven op Kennispark en het treinstation Kennispark Twente. Door de hoge milieucategorieën en aanwezige ontwikkelruimte is de locatie Vredestein complementair aan het overige deel van Kennispark.
Punt 6. Ontbreken van een heldere en toekomstbestendige visie Voor de uitbreiding richting het Havengebied ontbreekt naar ons oordeel een heldere, samenhangende en toekomstbestendige visie. De uitbreiding wekt de indruk primair te zijn ingegeven door de wens om leegstand in het Havengebied op te lossen, in plaats van door een strategisch onderbouwde ontwikkeling die bijdraagt aan de lange termijndoelstellingen van het Kennispark en de belangen van (toekomstige) gebruikers.	De uitbreiding van het Kennispark is verankerd in de Ontwikkelagenda Economie. In deze Ontwikkelagenda en in Omgevingsvisie is de beschreven opgeschreven dat dit wel de gewenste uitbreiding beschreven is. En dit zijn twee belangrijke gemeentelijke toekomstvisies voor de lange termijn.. Met het vertrek van Vredestein op deze locatie komt circa 20 hectare vrij (kavels die zijn opgenomen in deze wijziging) wordt hieraan invulling gegeven. Gezien de strategische ligging en de grote oppervlakte is ervoor gekozen om nu een beleidsmatige stip op de horizon te zetten en deze locatie in de Omgevingsvisie aan te wijzen als zuidelijke uitbreiding Kennispark. De aanwezige hoge milieucategorieën in combinatie met de aanwezige ontwikkelruimte op de Vredesteinlocatie biedt mogelijkheden voor de doorontwikkeling van Kennispark.
Conclusie Wij verzoeken de gemeente om af te zien van de voorgenomen uitbreiding van het Kennispark naar het Havengebied en eerst volledige prioriteit te geven aan de ontwikkeling en realisatie van het bestaande Kennispark conform de vastgestelde ambities en beleidskaders.	Vanwege bovenstaande argumentatie kunnen we dan ook niet meewerken aan uw wens om af te zien van de gewenste uitbreiding.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvisie.