

**Voorstel Gemeenteraad VII- D**  
**Raadsvergadering 12 juni 2017**

**Onderwerp** Vaststellen bestemmingsplan "Havengebied-West 2016"

**Portefeuillehouder** Patrick Welman agendaletter (D))

<b>Programma</b>	DF	Aangeboden aan Raad	12 mei 2017
<b>Stuknummer</b> (invulling door Griffie)		Corsanummer	1700054913

---

**Wij stellen u voor te besluiten om:**

1. de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Havengebied-West 2016" vast te stellen en de indieners van een zienswijze hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen aanleiding geven tot enkele kleine aanpassingen van het bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan "Havengebied-West 2016" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00092-0003;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2 genoemde bestemmingsplan.

---

**Inleiding**

Het bestemmingsplan "Havengebied-West 2016" is door ons College in eerste instantie op 7 maart 2017 ter vaststelling aangeboden aan uw raad. Naar aanleiding van de behandeling van het raadsvoorstel in de stadsdeelcommissie West op 21 maart 2017 heeft ons College op 4 april 2017 besloten het raadsvoorstel voorlopig in te trekken. Dit is gebeurd in afwachting van een collegevoorstel over het verzoek van de Vereniging Behoud Tweekelo om de gronden ten westen van het perceel Transportcentrum 33 (nieuwbouwlocatie Huuskes) te mogen verwerven voor de realisatie van een robuuste groene bufferzone tussen het Transportcentrum en Tweekelo. Ons College heeft inmiddels op 9 mei 2017 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de verkoop van die gronden aan Tweekelo. Voor de realisatie van de bufferzone is een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied-Noordwest" noodzakelijk. Hiervoor kan uw raad te zijner tijd een raadsvoorstel tegemoet zien. Zoals tijdens de behandeling in de stadsdeelcommissie West op 21 maart 2017 door wethouder Welman is gezegd is er geen sprake van een inhoudelijke relatie tussen het verzoek van Tweekelo over de verwerving van gronden en het voorliggende voorstel aan uw raad tot vaststelling van het bestemmingsplan "Havengebied-West 2016". Uw raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan "Havengebied-West 2016" vast te stellen.

Het bestemmingsplan "Havengebied-West 2016" is opgesteld in het kader van de wettelijke actualisatieplicht van bestemmingsplannen. Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit het bedrijventerrein Transportcentrum Twente, de rioolwaterzuiveringsinstallatie Enschede-West en het Twentekanaal tussen de Auke Vleerstraat en de gemeentegrens met Hengelo.

Het bestemmingsplan "Havengebied-West" is conserverend en beoogt hoofdzakelijk de bestaande juridisch-planologische situatie in het plangebied voort te zetten. Het bestemmingsplan beoogt tevens twee nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Op het perceel Transportcentrum 33, waar voorheen het logistiek- en distributiecentrum van de fa. Hartman was gevestigd, wordt het bouwvlak vergroot om medewerking te kunnen verlenen aan de tweede fase van de nieuwbouw van een logistiek- en distributiecentrum van de fa. Huuskes. Op het pand van het voormalige dienstencentrum bij de entree van het Transportcentrum wordt een beperkte functieverruiming mogelijk gemaakt om de ter plaatse gevestigde bedrijven van een passende bestemmingsregeling te kunnen voorzien.

**Beoogd resultaat**

Een conserverend bestemmingsplan met een actuele en passende juridisch-planologische regeling, gericht op het beheer en het behoud van de bestaande situatie ter plaatse.

**Argumenten**

*Conserverend bestemmingsplan:*

Conserverend bestemmen betekent voor het bedrijventerrein Transportcentrum Twente dat het profiel van dit bedrijventerrein beperkt blijft tot de transport- en logistieksector en daarmee samenhangende bedrijfsactiviteiten

en –sectoren. Er is geen beleidsmatige en/of economische aanleiding om van het Transportcentrum een regulier bedrijventerrein te maken.

### *Vergroting bouwvlak Transportcentrum 33 voor tweede fase nieuwbouw Huuskes:*

De nieuwbouw van een logistiek- en distributiecentrum van de fa. Huuskes op het perceel Transportcentrum 33 wordt gerealiseerd in twee fases. Fase 1 past binnen het geldende bestemmingsplan “Transportcentrum Twente” en is inmiddels in aanbouw. Fase 2 past maar gedeeltelijk binnen het geldende bestemmingsplan, om de nieuwbouw fase 2 mogelijk te kunnen maken is het bouwvlak vergroot. Functioneel past de nieuwbouw fase 2 wel binnen het geldende bestemmingsplan. De maximum bouwhoogte voor de nieuwbouw fase 2 (15 meter) is gelijk aan die voor fase 1. Met de nieuwbouw wordt een grote, voor transport- en logistiek geschikte, bedrijfskavel op het Transportcentrum opnieuw ingevuld. De verwachting is dat de nieuwbouw ook deels een afschermdende werking zal hebben voor de uitstraling van geluid en licht vanuit Go Planet Parc en Grolsch Veste naar Twekkelo.

### *Functieverruiming pand voormalig dienstencentrum Auke Vleerstraat 140:*

Dit bedrijfsverzamelgebouw is indertijd gerealiseerd om onderdak te bieden aan een aantal aan het Transportcentrum ondersteunende en gelieerde functies, zoals een administratiekantoor, een bedrijfsrestaurant en het CBR (Centraal Bureau Rijvaardigheidsbewijzen). Op het CBR na zijn al deze functies inmiddels verdwenen en is het pand tegenwoordig gevuld met diverse bedrijven. Het betreft bedrijven op het gebied van zakelijke dienstverlening met in de meeste gevallen geen of slechts een zeer beperkte relatie met de transport- en logistieksector. Geconstateerd is dat niet voor alle in het pand gevestigde bedrijven een ontheffing of omgevingsvergunning voor van het bestemmingsplan afwijkend gebruik is verleend. Er is echter geen aanleiding om handhavend op te treden tegen deze in afwijking van het geldende bestemmingsplan in het pand aanwezige bedrijven omdat deze vergelijkbaar zijn met de bedrijven waarvoor wel een ontheffing of omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik is verleend. Deze van het bestemmingsplan afwijkende functies en bedrijfsactiviteiten dienen in het bestemmingsplan van een passende bestemmingsregeling te worden voorzien. Om die reden wordt voor dit pand een beperkte functieverruiming opgenomen.

### *Interactie met belanghebbenden*

Het ontwerpplan van het bestemmingsplan “Havengebied-West 2016” is voorafgaand aan de procedure uitvoering inhoudelijk afgestemd met de ondernemersvereniging Transportcentrum, de fa. Huuskes (ontwikkelaar nieuwbouw op perceel Transportcentrum 33), de Brandweer Twente, het waterschap Vechtstromen, Rijkswaterstaat en de Gasunie. Daarnaast is het ontwerpplan voor advies voorgelegd aan de Vereniging Behoud Twekkelo. De Vereniging Behoud Twekkelo heeft bij brief van 26 augustus 2016 aangegeven grote bezwaren te hebben tegen de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden op het perceel van de fa. Huuskes, Transportcentrum 33.

Naar aanleiding van de reactie van Twekkelo zijn er op 16 december 2016 en op 27 januari 2017 constructieve gesprekken geweest tussen Twekkelo, wethouder Welman en stadsdeelmanagement West. Twekkelo heeft daarin aangegeven alleen in te kunnen stemmen met de uitbreiding van bebouwing op het Transportcentrum wanneer Twekkelo compensatie wordt geboden. Deze gewenste compensatie is tweeledig: 1) Twekkelo heeft ons verzocht de agrarische gronden ten westen van het perceel van Huuskes, tot of rondom de fietsbrug, te mogen verwerven om deze in te richten als natuurgebied en daarmee een harde duidelijke grens tussen Twekkelo en het Transportcentrum te kunnen creëren; 2) Twekkelo heeft met Huuskes overeenstemming bereikt over het door Huuskes op zijn terrein aanplanten van groen ter versterking van de bestaande groenstructuur tussen Transportcentrum en Twekkelo. Om te borgen dat dit ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd verzoekt Twekkelo ons dit verplichtend aan Huuskes op te leggen, hetzij in het bestemmingsplan dan wel via een privaatrechtelijke overeenkomst.

De door Twekkelo voorgestelde natuurlijke inrichting van de betreffende gronden is een wenselijke ontwikkeling, de betreffende gronden maken onderdeel uit van de ecologische verbindingzone Twekkelo - Driene. Ons College heeft op 9 mei 2017 besloten in principe in te stemmen met de verkoop van deze gronden aan Twekkelo voor het realiseren van een robuuste bufferzone tussen Twekkelo en het Transportcentrum. Er is geen landschappelijke of juridische noodzaak om de fa. Huuskes te verplichten om op haar perceel extra groen aan te planten. De nieuwbouw vindt plaats op een bestaande bedrijfskavel op een specifiek voor transport en logistiek ingericht bedrijventerrein met een robuuste groene afscheiding als overgang naar Twekkelo. De nieuwbouw wordt niet hoger dan de voorheen op deze locatie aanwezige bedrijfsbebouwing van Hartman en daarmee ook niet hoger dan de overige bestaande bedrijfsbebouwing op het Transportcentrum. Daar komt bij dat Twekkelo en Huuskes op eigen initiatief onderling zijn overeengekomen dat Huuskes de door Twekkelo gewenste aanplant zal realiseren. Twekkelo is ook met Huuskes overeengekomen enkele bouwkundige aanpassingen in de vorm van kleur- en materiaalgebruik te realiseren aan de naar Twekkelo gerichte bebouwingwand van de nieuwbouw. Deze bouwkundige aanpassingen betekenen voor Huuskes een aanzienlijke extra kostenpost en een vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering minder optimale situatie. Huuskes heeft aangegeven deze aanpassingen te willen doen als een goed 'noaber'. Wij hebben geen reden om te betwijfelen dat Huuskes zijn afspraken zal nakomen.

## *Procedure:*

Het ontwerpbestemmingsplan "Havengebied-West 2016" heeft met ingang van 17 november 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de wettelijke zienswijzenprocedure. Tijdens deze periode van terinzagelegging had een ieder de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen bij uw raad. Er zijn in totaal 8 zienswijzen ontvangen, waarvan er 7 uitsluitend betrekking hebben op de uitbreiding van bouwmogelijkheden op het perceel Transportcentrum 33 (de nieuwbouw 2<sup>e</sup> fase van fa. Huuskes). Uw raad wordt voorgesteld de zienswijzen te beantwoorden op de wijze zoals verwoord in de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Havengebied-West 2016". De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot een voorstel aan uw raad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het betreft enkele kleine, hoofdzakelijk technische, aanpassingen in de bestemming 'Groen' en de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. In de planregels van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' zijn door de Gasunie enkele technische omissies geconstateerd, deze worden hersteld. In de planregels van de bestemming 'Groen' is een instandhoudingsverplichting opgenomen, ter borging van de afschermdende werking van de groenzone richting Tweekelo. Deze groenzone is aan de zuidzijde volledig gelegen op grondgebied van de gemeente respectievelijk het waterschap, aan de westzijde is de groenzone deels gelegen op grondgebied van de gemeente en deels op het grondgebied van de fa. Huuskes.

## *Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan:*

Naast de hiervoor genoemde aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het tevens wenselijk gebleken uw raad voor te stellen de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan op enkele punten ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Het gaat daarbij om enkele kleine technische aanpassingen. Voor de details wordt kortheidshalve verwezen naar het Overzicht van wijzigingen.

## **Kanttekeningen.**

De zorgen van Tweekelo over de door hen in toenemende mate ervaren druk vanuit de stad op het woon- en leefklimaat in Tweekelo worden gedeeld. Hiermee is in het bestemmingsplan ook beoogd zoveel mogelijk rekening te houden. De wens van Tweekelo om aan de westzijde van het perceel van Huuskes een extra groene buffer te realiseren is vanuit dat perspectief gezien begrijpelijk. Het eventueel verlenen van medewerking aan dat voornemen beschouwen wij echter niet als compensatie. Van compensatie zou alleen sprake kunnen zijn wanneer de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte uitbreiding van bouwmogelijkheden ten koste van grondgebied in Tweekelo zou gaan en dit is absoluut niet het geval. Er is feitelijk ook geen uitbreiding van bedrijfsactiviteit op het betreffende perceel. Het perceelsgedeelte waar de nieuwbouw fase 2 van Huuskes is gepland was ook in de tijd van Hartman in gebruik, toen als buitenopslag.

## **Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen**

Duurzaamheid speelt maatschappelijk gezien een steeds grotere rol. Bij het opstellen van bestemmingsplannen proberen we daar ook zoveel mogelijk rekening mee te houden. Bestemmingsplannen kennen echter geen uitvoeringsplicht en daardoor kan vanuit juridisch oogpunt niet iedere maatregel ten aanzien van duurzaamheid worden opgenomen. Een bestemmingsplan maakt duurzaamheidsmaatregelen in de meeste gevallen echter ook niet onmogelijk. De ontwikkelaar van de nieuwbouw van een opslag- en distributiecentrum op het meest westelijke perceel op het Transportcentrum heeft aangegeven de nieuwbouw te realiseren overeenkomstig het keurmerk voor duurzame vastgoedontwikkeling 'Breeam Excellent'.

## **Kosten, opbrengsten, dekking**

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien in het bestemmingsplan gronden zijn opgenomen waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan worden gerealiseerd. In artikel 6.12 Wro is echter ook bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd en aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan.

Het bestemmingsplan "Havengebied-West 2016" maakt het mogelijk om op het meest westelijke perceel op het Transportcentrum de nieuwbouw en uitbreiding van een opslag- en distributiecentrum te realiseren. Het realiseren van een bedrijfspand is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dat betekent dat in beginsel ook een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Het gemeentelijk kostenverhaal bij het bestemmingsplan "Havengebied-West 2016" is echter voldoende anderszins verzekerd. Het betreft een particulier initiatief, waarvan de uitvoering niet afhankelijk is van financiële bijdragen van de gemeente Enschede. De door de gemeente gemaakte planontwikkelingskosten voor deze ontwikkeling worden op de initiatiefnemer verhaald via een gesloten exploitatieovereenkomst. Uw Raad kan daarom afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Het bestemmingsplan "Havengebied-West 2016" is economisch uitvoerbaar.

## Communicatie

Communicatie over de procedure vindt plaats op door de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. De direct belanghebbenden in en rondom het plangebied (ondernemersvereniging Transportcentrum, fa. Huuskas, Rijkswaterstaat, waterschap Vechtstromen en Vereniging Behoud Twekkelo) zijn vanaf een vroegtijdig stadium bij de totstandkoming en procedure van het bestemmingsplan betrokken.

## Vervolg

Na vaststelling door uw raad en bekendmaking daarvan op wettelijk voorgeschreven wijze wordt de digitale verbeelding van het bestemmingsplan "Havengebied-West 2016" gepubliceerd op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en wordt de analoge (papier) verbeelding van het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het Stadskantoor. Voor belanghebbenden bestaat tijdens deze beroepstermijn de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Bijlagen

1. Nota samenvatting en beantwoording zienswijzen
2. Overzicht van Wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan
3. bestemmingsplan "Havengebied-West 2016" (verbeelding / plank kaart, planregels, toelichting)
4. de ingediende zienswijzen

---

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

---

## Besluit

**Van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 9 mei 2017**

1. de Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Havengebied-West 2016" vast te stellen en de indieners van een zienswijze hiervan in kennis te stellen en mede te delen dat de ingediende zienswijzen aanleiding geven tot enkele kleine aanpassingen van het bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan "Havengebied-West 2016" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit plan behorende verbeelding, regels, toelichting en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP00092-0003;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2 genoemde bestemmingsplan.

---

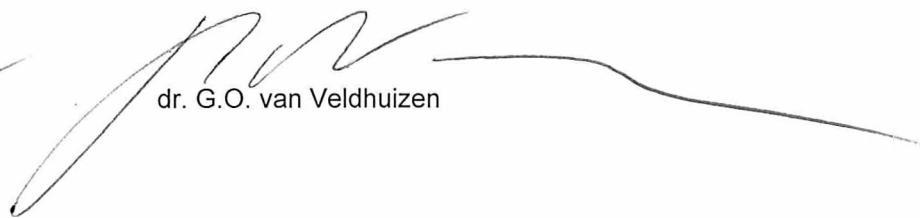
Vastgesteld in de vergadering van 12 juni 2017.

**De Griffier,**

**de Voorzitter**



R.M. Jongedijk



dr. G.O. van Veldhuizen