

Vastgesteld voorbereidingsbesluit Vredestein

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede besluit:

Artikel I

Met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels een voorbereidingsbesluit te nemen;

Daarmee voorbeschermingsregels vast te stellen;

zoals is aangegeven in Bijlage A.

Artikel II

het besluit is eerder bekend gemaakt op 9 juli 2025 in het Gemeentebblad 2025 nr. 303686.

Aldus besloten op 8 juli 2025. Tegen dit besluit staat geen bezwaar of beroep open. Wilt u vragen stellen over het vastgestelde voorbereidingsbesluit of een nadere toelichting ontvangen? Dan kunt u een e-mail sturen aan omgevingsplan@enschede.nl.

Bijlage A

Vorbereidingsbesluit Vredestein

Vorrangsbepaling

In aanvulling op en/of in afwijking van de bepalingen in het omgevingsplan van de gemeente gelden de navolgende voorbeschermingsregels. Voor zover deze voorbeschermingsregels afwijken van de regels van het omgevingsplan gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

De begripsbepalingen behorende bij dit voorbereidingsbesluit zijn opgenomen in Bijlage I Begripsbepalingen

Artikel 1.2 Verbod vestiging bedrijfsactiviteiten en omgevingsvergunningstelsel

1. Op percelen met de bestemming bedrijventerrein is het verboden om zonder omgevingsvergunning bouwwerken en gronden op/in te richten, te gebruiken of te laten gebruiken voor de vestiging van een bedrijf.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - de bandenfabriek
 - de opslag van banden en overige vergunde bedrijfsactiviteitenzoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit.

Artikel 1.3 Beoordelingsregels

1. Een omgevingsvergunning als bedoel in Artikel 1.2 wordt alleen verleend voor nieuwe bedrijfsactiviteiten als wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
 - a. het bedrijfsactiviteiten betreft die zijn toegestaan op grond van het geldende omgevingsplan
 - en*
 - b. het bedrijfsactiviteiten betreft in de kennisontwikkeling, toelevering- en/of hoogwaardige maakindustrie die – net als op Kennispark Twente – actief zijn of direct gerelateerd zijn aan één van de focusgebieden van de Universiteit Twente *en*
 - c. door de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de woon- en verblijfsituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie, waarbij tevens aan de geldende milieucategorie in het omgevingsplan, onderdeel Westerval-Havengebied Noord wordt getoetst;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
 - cultuurhistorische waarden
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kunnen Burgemeester en wethouders ook een omgevingsvergunning verlenen voor een uitbreiding van de in Artikel 1.2, tweede lid genoemde bedrijfsactiviteiten.

Hoofdstuk 2 Algemene regels ter bescherming van cultuurhistorische waarden

Artikel 2.1 Verbod slopen en omgevingsvergunningstelsel

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bestaande bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen

2. Dit artikel en de volgende artikelen hebben betrekking op de roodgekleurde bebouwing gelegen binnen het gebied zoals aangegeven op de tekening begrenzing gebied Vredesteincomplex cultuurhistorie

Artikel 2.2 Uitzonderingen

1. Het verbod als bedoeld in Artikel 2.1 geldt niet voor sloopwerkzaamheden:
 - a. waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
 - b. die ten tijde van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit feitelijk en legaal in uitvoering zijn;
 - c. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - d. anders dan bedoeld onder a t/m c en waarbij de subcommissie monumenten oordeelt dat er geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden. Het betreft bijvoorbeeld delen van een bouwwerk die niet bijdragen aan de karakteristiek of waarde van het bouwwerk.

Artikel 2.3 Beoordelingsregels

1. Bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 2.1 kan een bouwhistorisch onderzoek worden gevraagd.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 2.1 wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
 - a. de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen zijn niet langer aanwezig en kunnen niet zonder ingrijpende wijzigingen aan de bebouwing worden hersteld;
 - b. de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen zijn in redelijkheid niet langer te handhaven;
3. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 2.1 wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders altijd advies aan de subcommissie monumenten.

Artikel 2.4

De werking van Artikel 2.1 tot en met Artikel 2.3 vervalt indien het betreffende object tevens is aangewezen als een monument danwel op het moment dat een object de status van monument krijgt.

Hoofdstuk 3 Overgangsrecht

Artikel 3.1

Het in Artikel 1.2 bedoelde verbod geldt niet voor bestaand legaal gebruik dat bestaat op het moment van inwerkingtreding van deze voorbeschermingsregels.

Bijlage I Begripsbepalingen

<i>bedrijf</i>	een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
<i>hoogwaardige maakindustrie</i>	Een bedrijfsmatige activiteit gericht op het ontwikkelen, produceren, assembleren, bewerken en testen van fysieke producten met een hoge toegevoegde waarde, waarbij gebruik wordt gemaakt van geavanceerde technologieën, automatisering, precisietechniek, innovatieve materialen en/of digitale ontwerp- en productiemethoden. Tot de hoogwaardige maakindustrie worden in ieder geval gerekend bedrijven actief in sectoren zoals (maar niet beperkt tot) precisietechniek, medische technologie, lucht- en ruimtevaartcomponenten, mechatronica, micro-elektronica, robotica, en duurzame energieoplossingen.
<i>kennisontwikkeling</i>	Het proces waarbij nieuwe kennis wordt gecreëerd, gedeeld en toegepast om inzicht te vergroten en problemen op te lossen. Het kan plaatsvinden binnen individuen, organisaties of samenwerkingsverbanden, bijvoorbeeld via onderzoek, praktijkervaring of innovatie.
<i>normale onderhoud</i>	Bij karakteristieke panden en monumentale gebouwen binnen het kader van cultureel erfgoed betekent normaal onderhoud het behouden van het pand in zijn oorspronkelijke of historische staat, zonder wijzigingen in vormgeving, detaillering of gebruikte materialen.
<i>toelevering</i>	Het leveren van goederen of diensten aan andere bedrijven (veelal in de productieketen), waarbij de eigen activiteit ondersteunend of voorbereid is op verdere verwerking, assemblage of dienstverlening door een ander bedrijf. Het betreft geen directe levering aan consumenten.

Bijlage II Overzicht Informatieobjecten

<i>Regelingsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0153/2025/RG14gioe915909c-ecfb-4bb0-b7ed-60b853882755/nld@2025-07-14;13
<i>Tekening begrenzing gebied Vredesteincomplex cultuurhistorie</i>	/join/id/regdata/gm0153/2025/14pdf3c06d8c4-7a88-4624-8c14-2cf5b8113144/nld@2025-07-14;40
<i>bedrijventerrein</i>	/join/id/regdata/gm0153/2025/14gioa1bd45e3-4510-4d2f-b4d7-7ef513cc5f7c/nld@2025-07-14;11
<i>begrenzing gebied vredesteincomplex cultuurhistorie</i>	/join/id/regdata/gm0153/2025/14gio1556b5a2-72b2-4987-92a1-af6bb93c2a8a/nld@2025-07-14;9

begrenzing gebied Vredesteincomplex cultuurhistorie

Tekening begrenzing gebied Vredesteincomplex cultuurhistorie.pdf

Toelichting

Algemene toelichting

Dit onderdeel is gereserveerd voor toekomstige toevoeging.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.2 Verbod vestiging bedrijfsactiviteiten en omgevingsvergunningstelsel

De regels in dit voorbereidingsbesluit zijn opgenomen voor toekomstige situaties van bedrijfsvestiging en het kunnen houden van grip daarop. Dit artikel zorgt er voor dat bij het vertrek van de huidige bedrijfsactiviteiten eerst een nadere afweging door het college van Burgemeester en wethouders kan plaatsvinden (middels aanvraag omgevingsvergunning) indien er een nieuwe invulling beoogd is.

Met het opnemen van het tweede lid wordt benadrukt dat de huidige en bestaande bedrijfsactiviteiten op het Vredesteincomplex worden gerespecteerd.

Artikel 1.3 Beoordelingsregels

Lid 1

a

Sub a heeft betrekking op het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor bedrijfsvestiging die passend geacht wordt. Het betreft een tweetrapsraket. Eerst dient te worden bekeken of de bedrijfsactiviteiten passend zijn op basis van het geldende omgevingsplan, daarna vindt toetsing aan sub b plaats.

De mogelijkheden van bedrijfsvestiging en bijbehorende activiteiten op grond van het geldende omgevingsplan (=onderdeel Havengebied Westerval Noord) zijn opgenomen in de regels van het betreffende omgevingsplan en de bijbehorende bijlage bij de regels waaronder de Lijst van bedrijfstypen, evenals de lijst met specifieke bedrijfsbestemmingen.

b

Sub b geeft de voorwaarden aan met betrekking tot de gewenste bedrijvigheid. Met dit artikel wordt getoetst of alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen dienen het bedrijfsactiviteiten te zijn die betrekking hebben op kennisontwikkeling en/of hoogwaardige maakindustrie die actief zijn of gerelateerd zijn aan de focusgebieden van Kennispark Twente. Deze focusgebieden worden verderop in deze toelichting nader beschreven.

Hieronder wordt eerst nader ingegaan op het gewenste economische profiel van het gebied en het terrein van Vredestein.

Twente Visie 2050 en Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Twente (ROS Twente)

Op 7 november 2024 hebben de Twentse gemeenten en het Rijk besloten om onder de vlag van de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Twente (ROS Twente) samen te gaan werken aan de verstedelijkingsstrategie van Twente. De ambitie is om een schaa sprong te maken in wonen (+100.000 inwoners en +50.000 woningen) en werken (+55.000 banen). Kortom: Twente gaat voor een strategie die uitgaat van een forse woningbouwuitbreiding en dat vraagt om een evenwichtige economische ontwikkeling. In dat kader zijn Enschede en Hengelo nu ook officieel aangewezen als grootschalige woningbouwlocatie door het Rijk.

De regio Twente profileert zich als de groene technologische topregio. Hier stimuleren de aantrekkingskracht van kennisinstellingen, innovatieve (technologische) bedrijven, het startupklimaat en de groene leefomgeving de (economische) groei.

Omgevingsvisie Enschede

Het toekomstbeeld van de Omgevingsvisie streeft naar het stimuleren van innovatieve oplossingen voor de uitdagingen van nu en de toekomst. Daarom versterken en ontwikkelen we onze bestaande innovatieclusters. Dat zijn de plekken waar nu vernieuwende bedrijven bij elkaar zitten. We gaan onze economische clusters versterken om onze innovatiekracht verder te vergroten. Ook gaat de Omgevingsvisie uit van het versterken van bestaande bedrijventerreinen. Zo creëren we ruimte voor vernieuwing en economische ontwikkeling binnen de stad zonder onnodige uitbreiding naar nieuwe terreinen.

Ontwikkelagenda Economie 2024

Werk en (innovatief) ondernemerschap vormen een essentiële schakel voor de brede welvaart van inwoners van Enschede en de rest van de regio. Daarom streven we naar voldoende kwalitatieve ruimte om te ondernemen en te werken. We hechten waarde aan zorgvuldig, intensief en duurzaam gebruik van de

beperkte beschikbare ruimte. De invulling van de beperkte ruimte goed aansluiten bij de (economische) ambities van Enschede en Twente. Ook op onze (toekomstige) werklocaties.

We zien een sterke groei van het aantal vestigingen in de HTSM (hoogwaardige technologische systemen en materialen). Die focus houden we vast. Dit doen we door deze zogenaamde 'stuwende sectoren' verder te versterken. Bedrijven in stuwende sectoren hebben een relatief hoge toegevoegde waarde, beschikken over specialistische kennis en resources en zorgen voor nieuwe werkgelegenheid op alle niveaus. De concurrentiepositie en innovatiekracht van deze bedrijven is sterk. Voldoende ruimte voor deze bedrijven is dan ook essentieel.

Verder dragen we bij aan de inhoudelijke doorontwikkeling van innovatiecampussen, zoals Kennispark Twente. Daarnaast zoeken we naar nieuwe ruimte voor een 'werklandschap van de toekomst'. We kiezen daarbij voor een profiel dat aansluit bij onze ambitie om een groene technologische topregio te worden. Daar bieden we ruimte voor hoogwaardige (technologische) maakindustrie, innovatie en scale-ups.

Al met al profileert Enschede zich als kennisstad. Het ondersteunen van kansrijke en impactvolle innovatieclusters (o.a. chiptech, medtech en hoogwaardige maakindustrie) naar volwassenheid helpt daarbij. Daarnaast is de logistieke sector een sector die Enschede niet primair zelf faciliteert. In samenwerking met de regio kijken we naar daarvoor geschikte plekken (Visie Werklocaties 2019).

Spoorzone Hengelo Enschede (SHE)

De Spoorzone Hengelo Enschede (SHE) is het belangrijkste gebied als het gaat om het realiseren van de schaa sprong in Twente de komende decennia. Via diverse projecten wordt ingezet op (hoog)stedelijke woon- en werkmilieus. De groei van de slimme en vaardige beroepsbevolking weet de groei van de economie nog niet bij te benen. SHE wil een plek zijn waar talent wil wonen én werken, met als doel het tij te keren en de uitstroom van kenniswerkers om te buigen naar een instroom.

SHE zet zich in om het vestigingsklimaat binnen de regio te versterken, zodat dit de plek is waar ondernemers kunnen doorgroeien en nieuwe bedrijven zich willen vestigen. Het doel is om niet enkel de geboorteplaats van top-technologische bedrijven te zijn, maar ook de plek waar ze volledig tot bloei kunnen komen. Daar is voldoende kwalitatieve ruimte essentieel voor.

Het Havengebied en de Vredesteinlocatie

Het Havengebied ligt met de Vredesteinlocatie midden in de SHE en dat biedt kansen. Dankzij de ligging van de Vredesteinlocatie grenzend aan Kennispark Twente, het water en de fietssnelweg en haar ligging nabij station Kennispark Twente en de A35 is het een uitgelezen kans om hier in te zetten op (bedrijfs)functies die aansluiten op de innovatiecampus Kennispark Twente.

We streven op de Vredesteinlocatie op bedrijfsactiviteiten in de kennisontwikkeling, toelevering en hoogwaardige (technologische) maakindustrie die – net als op Kennispark Twente – actief zijn of direct gerelateerd zijn aan de focus van de Universiteit Twente op technologische innovaties en de impact daarvan op mens en maatschappij. Deze kunnen mogelijk gecombineerd worden met daaraan gelieerde kennisinstellingen, onderwijsvoorzieningen en onderzoekscentra. Ten dienste van de bedrijfsactiviteiten is ook ruimte voor gemeenschappelijke facilitaire voorzieningen, zoals detailhandel, (medische) dienstverlening, sport en horeca.

Met dit profiel geven we uitvoering aan meerdere (economische) beleidsambities en profileert Twente zich als groene technologische topregio en Enschede zich als kennisstad van de regio. Tevens versterken we onze veelbelovende innovatieclusters (medtech, chiptech en hoogwaardige maakindustrie) waardoor de innovatiekracht van de regio groeit en we Kennispark Twente verder uitbouwen. Daarnaast benutten we een deel van onze bestaande bedrijventerreinen zo beter waardoor de noodzaak om uitbreiding in het buitengebied afneemt.

Door het genoemde profiel als basis te hanteren voor de Vredesteinlocatie verwachten we de ruimte intensief te kunnen gebruiken, de synergie tussen verschillende (technologische) functies te versterken en de economische waarde van het gebied te verhogen. Ook zijn we zo zorgvuldig in het ruimtegebruik en houden we voldoende (uitbreidings)ruimte voor (stuwende) bedrijvigheid. Met de keuze voor dit economisch profiel wordt op de Vredesteinlocatie bepaalde bedrijvigheid dat (vrijwel) niet aansluit bij het profiel uitgesloten.

Ten aanzien de focusgebieden van Kennispark Twente gaat het om de volgende focusgebieden:

Personalized healthcare, Intelligent manufacturing, Smart materials, Digital society en Resilient world. Op die manier beschermen we het campusprofiel van deze werklocatie. Hieronder geven we, ter illustratie, een niet-limitatieve opsomming van bedrijven die behoren tot deze vijf focusgebieden.

1. Personalized healthcare, science bedrijven die bijdragen aan:
 - Betere diagnostiek door AI, sensing, etc.
 - Medische devices
 - Machines, apparaten en producten voor medicijnontwikkeling
 - Robotica voor operaties en operatiekamers
 - Gepersonaliseerde medicijn ontwikkeling
 - Lab-in-a-chip
 - Organ-on-a-Chip
 - Bewegingssensoren
 - Exoskeletons
2. Intelligent manufacturing, science bedrijven die werken aan:
 - Unieke ('one of a kind') machines voor de high tech industrie
 - Machines voor de productie en ontwikkeling van medical devices
 - Sensoren voor het meten van gassen en vloeistoffen
3. Smart materials, science bedrijven die werken aan:
 - Coatings
 - Nieuwe materialen voor semicon, fotonische of microfluidische chips
 - Lichtgewicht plastics
 - Materialen waarmee een 3D print gemaakt kan worden
 - Materialen uit hernieuwbare grondstoffen
 - Materialen voor vliegtuigindustrie, automotive industrie
 - Manieren om verschillende materialen of vloeistoffen te mengen, lijmen of verbinden
4. Digital society, science bedrijven die bijdragen aan:
 - Digitaliseringsprocessen in bedrijven
 - Zelflerende systemen
 - Cybersecurity
 - Digital twins
5. Resilient world, science bedrijven die bijdragen aan:
 - Innovatieve manieren van waterzuivering
 - Slimme voedselproductie
 - Precisielandbouw
 - Waterbesparing
 - Energiebesparing
 - Energieopslag

c

Sub c geeft de nadere voorwaarden aan waaraan een aanvraag wordt getoetst in het kader van de beoordeling of er sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Lid 2

Lid 2 bevat de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Daarmee komt tot uiting dat het behoud van de huidige bedrijfsactiviteiten ook nog steeds uitgangspunt is en wij deze bedrijvigheid willen blijven faciliteren. Daar passen ook uitbreidingsmogelijkheden van die huidige bedrijfsactiviteiten ten aanzien van de bandenfabriek, bandenopslag en aanverwante/gerelateerde functies bij.

Artikel 2.1 Verbod slopen en omgevingsvergunningstelsel

In artikel 2.1 is een vergunningstelsel voor sloop opgenomen. Uit een eerste verkenning die is gedaan in het kader van het opstellen van de Cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat het complex van Vredestein een hoge indicatieve cultuurhistorische waarde heeft.

Uit de quick scan komt het volgende naar voren: het complex is van architectuur- en bouwhistorisch belang vanwege kenmerkende typologie, opzet, vormgeving, constructie en details. Het is een markant, omvangrijk complex en qua toegepaste constructies interessant, een vernieuwend voorbeeld van industrieel complex

uit de vroege naoorlogse periode. Het complex heeft in de omgeving een hoge beeldwaarde. Tevens is het van cultuurhistorisch belang als herinnering aan de naoorlogse bloei van het Enschedese bedrijfsleven, en als destijds grootste werkgever in de stad

Op een kaart behorende bij dit voorbereidingsbesluit is aangegeven voor welke bebouwing het sloopvergunningstelsel geldt. Er zijn ook delen bebouwing waarvan reeds duidelijk is dat deze geen cultuurhistorische waarden kennen. Daarvoor geldt geen vergunningplicht voor sloop.

Toelichting

Collegevoorstel:

/join/id/pubdata/gm0153/2025/14pdf59399e90-2414-498d-bf6b-b807f02a9e11/nld@2025-07-14;40

Motivering

Motivering: /join/id/pubdata/gm0153/2025/14pdfa23949cc-6920-47f1-936c-2f6ab05243a8/nld @ 2025-07-14;40