

Agendaformulier B&W-vergadering 8 juli 2025

Portefeuillehouder	Malkis Jajan Agendaletter C		
Onderwerp	Toekomstvisie bedrijventerrein de Reulver 2040		
Openbaar	ja		
Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Corsanummer:	2500017477
Schrijver	Gerrieanne Minkjan	Casenummer	
Urgentie			
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Ja		
Mee geadviseerd door	Bart de Jong en Hendrik Nijenhuis		
Advies gemeentesecretaris			

Conceptbesluit

Portefeuillehouder stelt voor te besluiten:

1. Toekomstvisie de Reulver 2040 vast te stellen;
2. Opdracht te geven deze toekomstvisie uit te werken in een uitvoeringsplan
3. Opdracht te geven deze toekomstvisie en uitvoeringsplan te verwerken in het nog op te stellen Omgevingsprogramma Werklocaties;
4. De gemeenteraad schriftelijk te informeren met de bijgevoegde informatiebrief.

Publieksvriendelijke samenvatting

Vijftig jaar geleden waren er andere eisen om een bedrijventerrein aan te leggen dan nu. Toen was bijvoorbeeld elk bedrijf welkom, terwijl de gemeente nu veel liever bepaalde soorten bedrijven bij elkaar wil zien. Ook is het bedrijventerrein de Reulver inmiddels op sommige plekken rommelig en vinden er verkeersongelukken plaats. In Enschede is gebrek aan ruimte voor bedrijven en is het belangrijk om de ruimte die er is, zo goed mogelijk te gebruiken.

Gelukkig zien de gemeente, bedrijven en andere gebruikers veel kansen dit bedrijventerrein te verbeteren. Zo kunnen er best meer bedrijven zitten dan nu. Ook kan het terrein beter verbonden worden met haar omgeving. Verder is het vaak erg warm of juist weer te nat in dit gebied. Daar willen de gemeente, bedrijven en andere gebruikers ook iets aan gaan doen.

Daarvoor is één ding heel belangrijk: samenwerking met de ondernemers(vereniging). De gemeente heeft daarom samen met hen een plan voor de toekomst gemaakt om het bedrijventerrein te verbeteren. In het plan staan heel veel ideeën: van welke bedrijven er vooral moeten komen tot het regelen van het verkeer voor auto's, fietsers en voetgangers. In het plan staan mooie tekeningen hoe dit eruit kan komen te zien.

Het college van burgemeester en wethouders heeft dit plan vastgesteld.. Om het plan ook echt te realiseren, is een uitvoeringsplan nodig. .

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

Inleiding en voorgeschiedenis

De Reulver is een relatief klein bedrijventerrein in Enschede, maar is vanwege de strategische ligging aan de A35 een belangrijk bedrijventerrein voor Enschede. Op het bedrijventerrein zijn 100 bedrijven actief met ruim 600 werknemers en het is het enige bedrijventerrein in Enschede-Zuid. De belangrijkste sectoren zijn op moment groot- en detailhandel (40% van de banen), industrie (16% van de banen) en cultuur, sport en recreatie (14% van de banen).

Er spelen meerdere (ruimtelijke) uitdagingen op de Reulver. Een groot deel van het terrein is eerder ontwikkeld dan de jaren '80, waarbij er andere eisen en wensen werden gesteld. Zo ontbreekt een helder economisch profiel en is er inmiddels sprake van verrommeling, ondermijning, gebrekkige verkeersveiligheid en kan de organisatiegraad van het bedrijfsleven nog verder worden geprofessionaliseerd. Verder zijn onvoldoende goede fiets- en wandelvoorzieningen aanwezig op het terrein, mist groen in het gebied en ontbreekt een goede aansluiting met de woonomgeving. De Kiepe speelt in de huidige situatie daarbij een rol doordat deze een onaantrekkelijke en harde scheiding veroorzaakt tussen wijk en bedrijventerrein daar waar we juist meer interactie zoeken. Verder scoort het bedrijventerrein slecht op het gebied van energie(opwek), klimaatadaptatie, gezonde werkomgeving en kwaliteit van vastgoed. Ook kan de beschikbare ruimte intensiever of beter gebruikt worden zodat (uitbreidings)ruimte beschikbaar komt voor (kansrijke) bedrijven die ruimte zoeken. Een helder en gedragen toekomstbeeld helpt om goed in te kunnen spelen op de opgaven op de Reulver.

Er is te weinig ruimte voor bedrijven in Enschede. Het midden- en kleinbedrijf kan op veel plekken nauwelijks groeien of transformeren. Dit leidt tot zuinig en slim omgaan met onze ruimte (verdichting en functiemenging).

Het opstellen van een toekomstvisie voor de Reulver maakt onderdeel uit van de Ontwikkelagenda Economie 2024 en sluit goed aan bij de Economische Visie (2019) en 'het toekomstbeeld' uit de omgevingsvisie. Het toekomstbestendig maken en houden, draagt bij aan het faciliteren van bedrijven en het uitbreiden en behouden van voldoende werk- en ondernemersruimte voor de toekomst. Ook helpt een helder en gedragen toekomstbeeld om goed in te kunnen spelen op de opgaven die spelen op de Reulver. Daarnaast creëren we draagvlak en investeringsperspectief bij ondernemers, pandeigenaren, overheid en andere gebruikers van het bedrijventerrein. Investerings zijn essentieel om het terrein klaar te stomen voor de toekomst.

Toekomstvisie in het kort

De Reulver blijft een binnenstedelijk bedrijventerrein. Wel maakt het toekomstbeeld van het terrein onderscheid tussen drie deelgebieden, namelijk: het noordelijke deel (werk en diverse lokale nutsvoorzieningen), het middendeel (werkgebied) en het zuidelijke deel (werken en wonen). De toekomstvisie gaat in op uiteenlopende thema's welke nader zijn uitgewerkt aan de hand van drie inhoudelijke speerpunten. De speerpunten zijn:

- Intensiveren van de ruimte en heldere beeldtaal;
- Goed bereikbaar en veilig;
- Groen en klimaatrobuust.

De drie speerpunten vormen samen een geheel en zijn nader uitgewerkt in het visierapport. Ook zijn ze nader uitgewerkt in zogenaamde bouwstenen. Deze bouwstenen geven concreter weer hoe deze speerpunten gerealiseerd kunnen worden en vormen de basis voor het nog op te stellen uitvoeringsplan. Voor het bedrijventerrein zijn tevens droombeelden gemaakt die uitbeelden hoe een toekomstbestendige de Reulver eruit kan zien.

Hieronder het toekomstbeeld van de Reulver.



Figuur 1: Toekomstbeeld de Reulver

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Toekomstvisie de Reulver 2040 geeft een toekomstbeeld van hoe gemeente Enschede, ondernemers(verenigingen) en andere betrokkenen het bedrijventerrein op uiteenlopende thema's toekomstbestendig(er) kan maken. Daarmee draagt dit voorstel bij de strategische opgave 'Aantrekkelijk Enschede' en 'Groen en Duurzaam Enschede'. Verder draagt een goede samenwerking met ondernemers(verenigingen) bij aan de strategische opgave 'Open Enschede'.

Argumenten

1.1 Met de toekomstvisie geven we uitvoering aan de Ontwikkelagenda Economie 2024 en werken we aan de verbetering van bestaande bedrijventerreinen en benutten we de ruimte daar beter

Voldoende en kwalitatief goede werk- en ondernemersruimte vormen een essentiële schakel voor de brede welvaart van inwoners van Enschede en de rest van Twente. Werk en (innovatief) ondernemerschap. Daarom hechten we in Enschede veel waarde aan voldoende en toekomstbestendige ruimte om te ondernemen en werken. Voldoende en gevarieerd werk biedt inwoners de mogelijkheid op inkomen en

maakt de stad divers, levendig en aantrekkelijk. Ruimte voor (innovatieve) bedrijvigheid is ook cruciaal om ons als stad te blijven vernieuwen. Dat is essentieel voor de veerkracht van Twente en het slim kunnen inspelen op diverse maatschappelijke opgaven. Ook draagt een fijne werkomgeving bij aan de gezondheid en werkgelegenheid van ondernemers, werknemers en andere gebruikers. Aantrekkelijke werklocaties zijn daarnaast van belang voor het aantrekken en vasthouden van talent.

Verder is de ruimte voor bedrijven in Enschede momenteel zeer schaars. Zo kan het midden- en kleinbedrijf op veel plekken nauwelijks groeien of transformeren. Daarom zijn we genooddaakt om zuinig om te gaan met onze ruimte. Om die reden kiezen we in de stad voor slim ruimtegebruik (verdichting en functiemenging). Ook verbeteren we de toekomstbestendigheid van bestaande werklocaties in samenwerking met ondernemers(verenigingen). Met de toekomstvisie geven we uitvoering aan veel van de genoemde ambities uit de Ontwikkelagenda Economie 2024.

1.2. Integraal en gedragen toekomstbeeld belangrijk om effectief om te gaan met uiteenlopende (ruimtelijke) opgaven op relatief oud bedrijventerrein

De Reulver is in vergelijking met andere bedrijventerreinen in Enschede relatief oud. Het grootste deel van het terrein is uitgegeven vóór de jaren '80. Toen werden er nog andere eisen gesteld aan bedrijventerreinen. Al met al spelen er relatief veel (ruimtelijke) uitdagingen. Met Toekomstvisie de Reulver 2040 beschikken we over een integraal en gedragen toekomstbeeld voor dit bedrijventerrein. De verschillende uitgangspunten in de visie zijn zorgvuldig afgewogen en samengevoegd.

1.3. Een toekomstvisie met een eenduidig profiel en aansprekend toekomstbeeld zorgt voor investeringsperspectief en versterkt de aantrekkelijkheid voor vestiging in het gebied

Een toekomstvisie met een eenduidig economisch profiel en een aansprekend toekomstbeeld zorgt voor investeringsperspectief van vastgoedeigenaren op het terrein en verhoogt de kans dat nieuwe (innovatieve) bedrijven willen investeren in of verhuizen naar het terrein.

1.4. Met de toekomstvisie geven we uitvoering aan het toekomstbeeld van de omgevingsvisie

Het toekomstbeeld van de omgevingsvisie van Enschede richt zich op het versterken van economische clusters, het verbeteren van openbaar vervoer en het concentreren van verstedelijking rondom OV-knooppunten. Verder gaat de omgevingsvisie uit van het reduceren van negatieve effecten van netcongestie. Tevens is het vergroenen en klimaatadaptief maken, een aandachtspunt.

Met de toekomstvisie besteden we aandacht aan meerdere van de in de omgevingsvisie genoemde zaken.

2.1. Met een uitvoeringsplan geven we een concreter vervolg aan de toekomstvisie

Een toekomstvisie alleen is onvoldoende om het uiteindelijke toekomstbeeld te realiseren. Daarom werken we de toekomstvisie nader uit in een concreet uitvoeringsplan. Met het uitvoeringsplan kan strategisch, gefaseerd en planmatig worden bepaald wanneer welke maatregelen kunnen worden uitgevoerd. In het uitvoeringsplan gaan we onder andere in op zaken die verankerd dienen te worden in het omgevingsplan. Tevens worden de bouwstenen uit de visie opgenomen in het nog op te stellen Omgevingsprogramma Werklocaties (actualisatie van Visie Werklocaties 2019 en Kantorenvisie 2022).

3.1 Door toekomstvisie en uitvoeringsplan straks te verwerken in het Omgevingsprogramma Werklocaties houden we ambities en acties die gelden voor bedrijventerreinen op één centrale plek

Door de toekomstvisie en het uitvoeringsplan te verwerken in het nog op te stellen Omgevingsprogramma Werklocaties (actualisatie Visie Werklocaties 2019 en Kantorenvisie 2022) clusteren we alle ambities en acties van Enschedese bedrijventerreinen op één centrale plek. Dit zorgt voor duidelijkheid en efficiëntie en het maakt het makkelijk om integrale afwegingen te maken. Een omgevingsprogramma is een beleidsinstrument onder de Omgevingswet waarin een overheid beschrijft hoe zij bepaalde doelen voor de fysieke leefomgeving wil bereiken. Het is richtinggevend voor het eigen handelen en bevat geen juridisch bindende regels voor burgers of bedrijven.

4.1. Transparante besluitvorming bevordert draagvlak

Het informeren van de raad via een informatiebrief over het vaststellen van de toekomstvisie zorgt voor transparantie in het proces en versterkt het bestuurlijk draagvlak voor de verdere uitvoering.

Risico's

1.1. De toekomstvisie is nog geen formeel bindend juridisch document

Een toekomstvisie van een bedrijventerrein is geen juridisch bindend document. Het is een beleidsmatig en strategisch document waarin de gemeente haar ambities, uitgangspunten en richting voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein vastlegt. Totdat de uitgangspunten nog niet vastgelegd zijn in bijvoorbeeld een omgevingsplan zijn deze niet juridisch bindend. We zijn voornemens om meerdere van de uitgangspunten van de toekomstvisie te verwerken in het geldende omgevingsplan.

1.2. Als we tekortschieten in de uitvoering leidt dit mogelijk tot afnemend vertrouwen in samenwerking met de gemeente

Gemeente Enschede, ondernemers(verenigingen) en andere gebruikers op de Reulver zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de uitvoering van de toekomstvisie. Ook is aan ondernemers een winstwaarschuwing gegeven voor wat betreft de financiering van de acties die voortkomen uit de toekomstvisie als gevolg van de financiële situatie van de gemeente. Het tekortschieten in de uitvoering van de toekomstvisie kan mogelijk leiden tot minder betrokkenheid van ondernemers en leiden tot een minder vruchtbare samenwerking met de gemeente.

2.1. Mogelijk is (vrijwel) geen financiering mogelijk voor het uitvoeren van acties voortkomend uit het uitvoeringsplan

Als gevolg van de financiële situatie van de gemeente is mogelijk de komende jaren (vrijwel) geen financiering mogelijk voor de financiering van acties voortkomend uit het uitvoeringsplan. Dat belemmert de uitvoering van de plannen. Om die reden zoeken we continu naar strategische koppelkansen. Zowel via de koppeling met andere (gemeentelijke) ontwikkelingen en of projecten als via de inzet van derden (zoals ondernemers) en subsidies. Ook kunnen op basis van de toekomstvisie de geldende beleidskaders in het omgevingsplan worden aangepast om zo ondernemers te stimuleren om (co)investeringen te doen.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Voor investeringen voor de uitvoering zijn op dit moment geen separate middelen beschikbaar in onze begroting. Ook is afgesproken om geen middelen op te voeren voor nieuw beleid. Wel zullen we continu zoeken naar strategische koppelkansen. Zowel via de koppeling met andere (gemeentelijke) ontwikkelingen en projecten als via de inzet van derden (zoals ondernemers) en subsidies. Ook kunnen op basis van de toekomstvisie de geldende beleidskaders in het omgevingsplan worden aangepast om zo ondernemers te stimuleren om (co)investeringen te doen.

Afweging en alternatieven

Een alternatief was om geen toekomstvisie op te stellen. En eventuele wensen mee te nemen in de reguliere werkzaamheden van het nog op te stellen Omgevingsprogramma Werklocaties (actualisatie en samenvoeging van Visie Werklocaties 2019 en Kantorenvisie 2022). Deze optie is minder geschikt omdat daardoor niet de vele (ruimtelijke) uitdagingen aandacht krijgen en integraal afgewogen kunnen worden. Om goed in te kunnen spelen op de vele uitdagingen en kansen was een uitvoerige participatie, analyse en visievorming noodzakelijk.

Participatie

In dit traject hebben ondernemers(vereniging) en inwoners van het bedrijventerrein meerdere keren hun input kunnen geven. Zo vond in de startfase van het project op 11 november 2024 een gesprek plaats met het bestuur van ondernemersvereniging de Reulver. Op 26 november 2024 vond een inloopbijeenkomst plaats voor alle ondernemers, inwoners van het bedrijventerreinen vastgoedeigenaren van het bedrijventerrein. Op beide momenten hebben aanwezigen hun input kunnen delen met de projectgroep. Op 25 juni 2025 is de visie toegelicht aan dezelfde doelgroep met opnieuw de mogelijkheid om te reageren op de toekomstvisie.

Communicatie met direct betrokkenen:

Bij de ontwikkeling van de toekomstvisie zijn de volgende stakeholders betrokken geweest:

- Bedrijven de Reulver
- Bewoners de Reulver
- Ondernemersvereniging de Reulver
- Parkmanagement de Reulver
- Pandeigenaren de Reulver

Zodra de toekomstvisie vastgesteld is, worden alle betrokkenen die zich hebben aangemeld per mail geïnformeerd.

Interne communicatie

Meerdere afdelingen van de gemeente Enschede maakten onderdeel uit van de projectgroep: economie, ontwerp, planologie, mobiliteit, stadsdeelbeheer, GPO, omgeving & recht, groen en water.

PR over besluit:

Ja, PR is gewenst. Een mooie mijlpaal voor bedrijventerrein de Reulver en de economie van Enschede

Persbericht, ja of nee:

Ja

Vervolg

De uitkomsten van Toekomstvisie bedrijventerrein de Reulver 2040 worden verwerkt in een uitvoeringsplan.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Toekomstvisie bedrijventerrein de Reulver 2040	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 2	Raadsbrief	Ja	Ja	Nee	Nee