

Enschede in de Ruimte

Eindrapport

Opdrachtgever: Gemeente Enschede

ECORYS-Kolpron

Mr.dr.s. G.U Rienstra
Drs. B.J. Witmond

Rotterdam, 26 april 2005

ECORYS-Kolpron
Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

T 010 453 84 00
F 010 453 85 88
E netherlands@ecorys.com
W www.ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1 Inleiding	6
2 Toekomstige economische ontwikkeling	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Potentiële beroepsbevolking	7
2.2.1 Variant 1: Groei potentiële beroepsbevolking	7
2.2.2 Variant 2: Iedereen werkt	8
2.3 Variant 3: Economische groei	9
2.3.1 Ruimtelijke vertaling	10
2.3.2 Doorberekening ruimtebehoefte naar 2015	11
3 Wat leren we van het verleden?	13
3.1 Variant 4: extrapolatie van het verleden	13
3.1.1 Aanpak	13
3.1.2 Enschede, Hengelo en Almelo	13
3.2 Ontwikkeling van bedrijventerreinen	13
3.3 Ontwikkeling van kantoorlocaties	16
4 Welk type terrein is nodig?	18
4.1 Kwalitatieve vraag	18
4.2 Informele locaties	21
5 Conclusies	24
6 Bijlage	29
6.1 Scenario's CPB	29
6.2 Begrippenlijst	31
6.3 Gebruikte bronnen	33
6.4 Enschede in IBIS 2002	34

Samenvatting

Verskillende maatschappelijke functies, waaronder wonen, recreëren, natuur en water vragen om extra ruimte. Er wordt een strijd om de ruimte gevoerd, ook over de ruimtebehoefte voor economische functies. Het cluster Economische Zaken van de gemeente Enschede wil onderbouwd kunnen aangeven hoeveel ruimte en van welke kwaliteit de komende jaren nodig is voor economische groei. Met dit onderzoeksrapport wordt een modelmatig antwoord op die vraag gegeven.

Er is gekeken naar hoeveel ruimte op bedrijventerreinen, kantoor- en winkellocaties beschikbaar moet komen in de nabije toekomst. Het jaar 2015 is als zichtjaar gebruikt omdat, zeker voor bedrijventerreinen de aanlooptijd relatief lang is. Er is met vier methoden gekeken naar de behoefte:

1. een ruwe berekening op basis van een directe vertaling van de groei van de potentiële beroepsbevolking naar de werklocaties (waarbij verder alles constant is gehouden).
2. een variant waarin de hele potentiële beroepsbevolking gaat werken: iedereen werkt.
3. op basis van een prognose van de economische groei per bedrijfstak (in drie scenario's).
4. op basis van de uitgifte van bedrijfslocaties in het verleden.

De uitkomsten staan in de onderstaande tabel:

Tabel 0.1 Samenvattend overzicht extra behoefte aan werklocaties in 2015 te Enschede.

	1. bevolkings- groei	2. iedereen werkt	3. economische groei			4. extrapolatie verleden
			DE-scenario	EC-scenario	GC- scenario	
Bedrijventerreinen in ha.	32	475	-29	70	86	120
Kantoorlocaties in 1.000 m2	27	624	115	258	250	200
Winkellocaties in 1.000 m2	12	423	33	74	97	x

De vier varianten geven, doordat verschillende uitgangspunten zijn genomen een compleet beeld van de mogelijke ontwikkelingen. Het is moeilijk om voor een lange periode (2015) met precisie voorspellingen te doen van wat er zal gaan gebeuren. Niettemin moet het beleid wel een richtsnoer hebben om de economische ontwikkelingen mogelijk te maken en goed in te passen in Enschede.

Op basis van onze analyses verwachten wij in een bandbreedte de volgende behoefte aan een jaarlijkse groei tot 2015 van werklocaties in Enschede. Het gaat om de fysieke toevoeging van areaal:

- 6 ha. (bruto) bedrijventerrein
- 15.000 m² b.v.o. kantoorlocaties (formele locaties)
- 6.000 m² v.v.o. winkellocaties

Voor bedrijventerreinen betekent dit een halvering van de toevoeging van de capaciteit in vergelijking met voorgaande jaren. Dat past binnen de economische trends en de politieke wens om op bestaande terreinen te intensiveren. Gegeven het feit dat er nu geen terstond uitgifbaar terrein beschikbaar is en de planvoorraad gering is, is er geen strategische voorraad. Er moet dus een behoorlijke inspanning worden geleverd om bedrijventerreinen te vinden. Bij kantoorlocaties wordt de lijn van het gemeentelijke beleid uit de kantorennota 2002-2010 bevestigd dat op 15.000 m² b.v.o. jaarlijkse groei op formele locaties moet worden gemikt.

In de analyse is tevens gekeken naar de buursteden. Almelo en Hengelo hebben geen omvangrijke directe of planvoorraad aan bedrijventerreinen. Dit betekent dat bedrijven die zich in Enschede zouden willen vestigen niet makkelijk kunnen uitwijken naar een locatie in Almelo of Hengelo. En dat maakt de behoefte aan nieuwe ruimte voor bedrijven in Enschede sterker. Bij kantoren hebben Almelo en Hengelo (althans volgens registratie in IBIS) plannen bekend gemaakt om de capaciteit uit te breiden, maar deze zijn qua oppervlakte beperkt in vergelijking met de plannen van Enschede. Gegeven de beleidslijn om de groene randen van de stad te sparen, betekent een jaarlijkse gemiddelde behoefte aan bedrijventerrein van 6 ha. dat het programma voor revitalisering en herstructurering van bestaande terreinen met kracht ter hand moet worden genomen en er een groter areaal binnenstedelijk cq. bestaand terrein moet worden gevonden. De bestaande binnenstedelijke bedrijventerreinen moeten bij voorkeur hun functie als werkgebied behouden. In de (nieuwe) woongebieden van Enschede is het wenselijk om functiemenging van wonen en werken toe te passen. Een schatting van de behoefte aan informele locaties is ruim 8.000 m² per jaar.

Uit de analyse op bedrijfstakniveau blijkt dat de groothandel een kansrijke groeisector is, die op goed bereikbare terreinen moet worden gehuisvest. Ook de zakelijke dienstverlening wint aan betekenis en kan deels worden gespreid over de stad op informele locaties, langs de invalswegen. De zorg, als onderdeel van de kwartaire sector, zal door verschillende trends de komende jaren groeien. Er zijn locaties verspreid door de stad nodig, maar ook op kantoorlocaties moet rekening worden gehouden met geconcentreerde vestigingen van zorginstellingen.

1 Inleiding

Strijd om de ruimte

Verschillende maatschappelijke functies, waaronder wonen, recreëren, natuur en water vragen om extra ruimte. Oorzaken hiervan zijn de groeiende bevolking en trends als individualisering en toenemende recreatie. Er wordt een strijd om de ruimte gevoerd, ook over de ruimtebehoefte voor economische functies. Nieuwe bedrijventerreinen zijn niet populair, ook vanwege de externe effecten (bijv. geluidsoverlast en verkeersdruk). In een verstedelijkt gebied zoals Enschede is de nadrukkelijke politieke wens om de groene randen aan de stad te koesteren. In de toekomst ligt een belangrijk accent op inbreiding en herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Uitbreiding vindt alleen plaats voor zover de bestaande stad onvoldoende ruimte biedt, de concurrentiekracht van Enschede toeneemt en de activiteiten te verweven zijn met de kwaliteiten van het groene buitengebied.¹ In de politieke arena wordt het debat over de ruimte gevoerd en moet EZ onderbouwd kunnen aangeven hoeveel ruimte en van welke kwaliteit de komende jaren nodig is voor de economische groei. Met dit onderzoeksrapport geven wij een modelmatig antwoord op die vraag.

Leeswijzer

In dit rapport worden verschillende methoden gebruikt om de behoefte aan werklocaties in beeld te brengen omdat de periode tot 2015 dermate lang is dat er meerdere ontwikkelingen plausibel zijn. We starten in hoofdstuk 2 met een inschatting op basis van verschillende scenario's van de toekomstige economische ontwikkeling in Enschede. Er zijn meerdere scenario's gebruikt om zo het speelveld van toekomstige ontwikkelingen in beeld te brengen. De scenario's verschillen met name in aannamen ten aanzien van de politieke en de economische ontwikkelingen op nationaal en internationaal niveau. Deze economische prognoses worden vertaald in de behoefte aan ruimte (kwantitatief en kwalitatief). In hoofdstuk 3 kijken we terug naar de beschikbaarheid en opname van bedrijventerreinen (in de afgelopen 12 jaar) en kantoorlocaties. Er wordt een gemiddelde opname berekend en deze wordt geëxtrapoleerd naar de toekomst voor Enschede, Almelo en Hengelo. In hoofdstuk 4 worden de verschillende bedrijfstakken in Enschede en hun toekomstige groei belicht. Hieruit ontstaat een beeld welk type terrein nodig is en kan aangegeven worden op welke onderdelen het beleid geïntensiveerd zou kunnen worden. Tot slot trekken we in hoofdstuk 5 de conclusies. In de bijlage wordt meer achtergrond gegeven over de scenario's van het CPB. Ook wordt een aantal gebruikte begrippen gedefinieerd.

¹ zie Enschede biedt ruimte voor de Toekomst, 2001).

2 Toekomstige economische ontwikkeling

2.1 Inleiding

In de onderstaande analyse wordt gekeken naar de vraag naar ruimte voor werklocaties in het jaar 2015 in Enschede. Om de ruimtebehoefte in kaart te brengen, is het eerst nodig te weten hoeveel werkgelegenheid (banen en vacatures, uitgedrukt in fte's) er in Enschede zal zijn. De toekomstige werkgelegenheid is afhankelijk van:

- de omvang van de potentiële beroepsbevolking. Door de groei van het aantal mensen tussen de 15-64 jaar zijn er meer banen nodig. Zie verder paragraaf 2.2.
- de economische groei in de periode 2003 – 2015. In drie verschillende scenario's wordt dit uitgewerkt, zie paragraaf 2.3.

In een vitale samenleving zal, zelfs als de beroepsbevolking of de economie niet groeit, toch behoefte zijn aan nieuwe bedrijvigheid en ruimte hiervoor. Er is een dynamiek in economie (vraag van consumenten naar nieuwe producten) en de levensloop van bedrijven. Als een nieuw bedrijf zich wil vestigen, dan is daarvoor ruimte nodig. En deze ruimtewens sluit niet naadloos aan op het beëindigen van een bestaande activiteit. Er is dus ruimte nodig om de frictie tussen het ruimtegebruik van de bedrijfsbeëindigers en de nieuwe vestigers op te kunnen vangen.

2.2 Potentiële beroepsbevolking

2.2.1 Variant 1: Groei potentiële beroepsbevolking

Tabel 2.1 Ontwikkeling bevolking Enschede. Bron Primos

	2003	2015	2003-2015
Totaal	153.000	167.000	9%
Leeftijd 15-64	105.000	111.000	5%
Leeftijd 15-64 (%)	69,1%	66,5%	-4%

In Tabel 2.1 zien we dat de gehele bevolking in Enschede met 9% groeit in de periode van 2003-2015. Voor de ruimtebehoefte zijn de mensen in de leeftijdscategorie 15-64 jaar relevant omdat zij de potentiële beroepsbevolking vormen. Dit is de groep mensen die zou kunnen werken.² In de tabel zien we dat de potentiële beroepsbevolking met 5% duidelijk minder snel groeit dan de gehele bevolking. De oorzaak hiervan is de

² Echter in de potentiële beroepsbevolking is een aantal mensen dat niet aan het arbeidsproces deelneemt (bijvoorbeeld studenten en huisvrouwen) en als voor die groep wordt gecorrigeerd, spreken we over de beroepsbevolking.

toenemende vergrijzing. Zo neemt de groep senioren van 65-69 jaar met 47% toe. Van 10 tot 40 jaar is de groei lager dan het gemiddelde in Enschede en er vindt zelfs een absolute afname plaats van mensen tussen de 30 en 40 jaar.

Ruwe schatting van de ruimtebehoefte op basis van de toename beroepsbevolking

Zoals we hebben gezien in Tabel 2.1 groeit de potentiële beroepsbevolking met 5% tussen 2003 en 2015. Weliswaar werkt niet iedereen van de potentiële beroepsbevolking en zijn er nog meer factoren in het spel, waaronder de pendel van werknemers, die buiten Enschede wonen. Maar stel dat er verhoudingsgewijs geen veranderingen zijn tussen nu en 2015 in deze factoren en de samenstelling van de beroepsbevolking, dan kan de groei van 5% ook worden toegepast op de ruimtebehoefte. Uitgaande van 638 ha bruto bedrijventerrein in (eind) 2002, komen we uit op 670 ha in 2015. Dat is een toename met 32 ha. (2,5 ha per jaar.). Voor het kantooroppervlakte (formele en informele locaties) was eind 2002 542.160 m² beschikbaar.³ Dit zou met ruim 27.000 m² (2.100 m² per jaar) moeten groeien om parallel te lopen met de bevolkingsgroei. En voor winkellocaties is een kleine 12.000 m² extra nodig. We zullen in het vervolg van ons rapport zien dat deze ruwe methode te grof is en nuancering behoeft. In de vervolganalyse vinden verfijningen plaats, waaronder de veranderingen in het ruimtegebruik per werknemer en verschuivingen in de sectorstructuur.

2.2.2 Variant 2: Iedereen werkt

Om gevoel te krijgen wat de uiterste bovengrens is van de benodigde ruimtebehoefte is er de variant *iedereen werkt* berekend. Het uitgangspunt hiervoor is de potentiële beroepsbevolking, dat is de groep tussen de 15 en 64 jaar. Maar niet iedereen in deze groep werkt. Zeker in Enschede met zijn Universiteit Twente en andere onderwijsinstellingen mag verwacht worden dat er in de leeftijdscategorie van 15 tot en met 25 jaar een groot aantal studenten is. Vaak hebben deze studenten een bijbaan, maar zolang dit onder de 12 uur is, tellen ze niet mee bij de geregistreerde werkgelegenheid. Naast de studenten zijn er andere groepen die niet deelnemen aan het arbeidsproces. Volledig arbeidsongeschikten willen vaak wel, maar kunnen niet meer deelnemen aan betaalde arbeid. Ook zijn er mensen (langdurig) werkloos. Tot slot is er een zogenaamd verborgen arbeidspotentieel van mensen die wel betaalde arbeid zouden kunnen verrichten, maar ervoor kiezen om dit niet te doen. Het gaat dan vaak om vrouwen die als huisvrouw (onbetaald) werken. En het is ook belangrijk te beseffen dat de banen in Enschede niet allemaal worden bezet door mensen die in Enschede wonen. Enschede vervult een centrumfunctie voor de omgeving en er is een inkomende pendel, die hoger is dan de uitgaande pendel. Ook hiermee is in deze variant rekening gehouden.

Er zijn de volgende aannames gemaakt:

- iedereen van de potentiële beroepsbevolking gaat werken (dus de werklozen, arbeidsongeschikten, huisvrouwen en andere niet-actieven) met uitzondering van de studenten (ca. 6.000),
- aangevuld met het huidige pendelsaldo vanuit de omgeving van Enschede (+ 14.000)
- waarbij er wordt uitgegaan dat 30% op een bedrijventerrein werkt, 35% op een kantoorlocatie en 15% op een winkellocatie,
- en de ruimteproductiviteit niet stijgt.

³ I&O Research, *Bedrijvencartotheek*, zie bijlage 6.4

De uitkomsten van de variant *iedereen werkt* zijn:

- Er werken dan in Enschede in totaal 119.000 mensen,
- De behoefte aan bruto oppervlak bedrijventerreinen wordt 1107 ha. (stijging met ruim 70%),
- Voor kantoren is dan een bruto vloeroppervlak kantoren van 1.166.200 m² b.v.o. nodig (groei van 115%),
- en 446.250 m² v.v.o. winkelvloeroppervlak op winkellocaties (groei van 90%).

2.3 Variant 3: Economische groei

De volgende stap in de analyse start met de huidige samenstelling van de werkgelegenheid in Enschede. Vervolgens wordt gekeken naar de economische groei. Niet elke sector groeit de komende jaren even hard en daarom is het zinvol de verschillende bedrijfstakken apart te beschouwen. Het CPB heeft drie scenario's voor Nederland gemaakt op basis van verschillende veronderstellingen.

Deze scenario's heten:

- Divided Europe (DE)
- European Coordination (EC)
- Global Competition (GC)

In het DE-scenario is de laagste economische groei (1½ % per jaar) en heerst er in de Europese Unie verdeeldheid. In het EC-scenario wordt er binnen Europa goed samengewerkt, maar is er mondiaal blokvorming waardoor de handel niet optimaal verloopt. Het groeicijfer is 2¾ % per jaar. Tot slot is er een vrije wereldmarkt met een hoge technologische ontwikkeling in het GC-scenario en groeit de economie met 3¼ % per jaar. De feitelijke ontwikkeling in Nederland lag de afgelopen jaren tussen EC en GC in. Maar door de recente 'downswing' in de conjunctuur ligt het groeicijfer nu in de bandbreedte tussen DE en EC. Voor een verdere toelichting op de scenario's zie bijlage 6.1.

Tabel 2.2 Prognoses arbeidsvolume in 2015 in drie scenario's voor Enschede. Bron CPB, bewerking ECORYS-Kolpron

	Arbeidsvolume x 1.000			Verandering van 2000-2015 in %		
	DE 2015	EC 2015	GC 2015	DE	EC	GC
Landbouw en visserij	0,1	0,1	0,1	-35%	-14%	-25%
Nijverheid	8,4	9,7	9,3	-20%	-8%	-12%
Bouwnijverheid	3,4	3,8	4,0	-6%	6%	11%
Vervoer en communicatiebedrijven	2,1	2,2	2,2	4%	9%	6%
Bank- en verzekeringswezen	1,8	1,9	1,7	6%	9%	-1%
Overige tertiaire diensten	18,9	21,3	22,6	11%	26%	34%
Kwartaire diensten	18,1	20,4	19,8	13%	27%	23%
Overheid	3,6	3,9	3,8	-1%	6%	3%
Totaal	56,5	63,3	63,4	3%	16%	16%

Op basis van deze CPB-scenario's voor Nederland zijn met behulp van het regionaal en stedelijk-economisch prognosemodel van ECORYS-Kolpron prognoses gemaakt voor Enschede van het arbeidsvolume per bedrijfstak. Hierbij is de groei van de potentiële beroepsbevolking meegenomen. Het gaat hier om de werkgelegenheid uitgedrukt in het aantal fte's (full time equivalenten), zoals die zich in 2015 in Enschede zou kunnen bevinden. In Tabel 2.2. is bijvoorbeeld te zien dat in alle drie scenario's de landbouw/visserij en de nijverheid krimpen. De dienstensector is de belangrijkste groeier. Als we naar het totaal plaatje kijken dan levert het DE-scenario een zeer beperkte groei op (3% over 15 jaar). Feitelijk is er sprake van krimp omdat de afgelopen jaren de Enschedese economie al tot boven het niveau van DE in 2015 is gegroeid. In de andere twee scenario's is er in 15 jaar tijd 16% groei. Dus het arbeidsvolume stijgt in de bandbreedte van de drie scenario's gematigd.

Niet alle mensen werken voltijds, veel mensen hebben deeltijdbaan. Dit betekent dat de 56.500 fte's in het DE-scenario tot 63.400 fte's in het GC-scenario nog omgerekend moeten worden naar het aantal banen. De omrekenfactor in Enschede (en in bijna alle Nederlandse steden) is 1,23 baan op 1 arbeidsjaar. Dat betekent dat in er 2015 **67.000 tot 77.000 banen** van werknemers zullen zijn.

In de gebruikte statistiek zijn alleen bedrijven opgenomen met meerdere werknemers en ontbreken zelfstandigen. Daarom moet nog een aantal banen worden toegevoegd. Het gaat hier om ca. **5000** personen die in Enschede wonen en werken. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met **72.000 tot 82.000 arbeidsplaatsen** (werknemers en zelfstandigen samen) in 2015. Voor de helderheid het gaat hier om arbeidsplaatsen binnen de gemeentegrenzen van Enschede, die vervuld worden door mensen die in Enschede wonen (de eigen beroepsbevolking) en werknemers van buiten de stad (de pendel).

2.3.1 Ruimtelijke vertaling

Op veel verschillende plaatsen in een stad is werkgelegenheid te vinden. Veel mensen werken op locaties, die specifiek voor werk zijn aangelegd. Denk hierbij aan een bedrijventerrein of een kantoorlocatie. We noemen dit formele werklocaties. Maar sommige ondernemers hebben een pand op de zogenaamde informele werklocaties, bijvoorbeeld kleinere bedrijven in de woonwijk of -straat en de zogenaamde 'vrije beroepen' en starters in de eigen woning.

Op grond van de gegevens van I&O Research en van IBIS is bekend wat medio 2002 de bruto oppervlakte bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkellocaties bedroeg en het aantal arbeidsplaatsen met daarbij de verdeling over die locaties.

Tabel 2.3 Procentuele verdeling van arbeidsplaatsen over formele en informele werklocaties in Enschede

	2002	2015
formele locaties	69%	77%
<i>bedrijventerreinen</i>	27%	30%
<i>kantoorlocaties</i>	30%	35%
<i>winkellocaties</i>	12%	12%
informele locaties	31%	23%
totaal	100%	100%

Uit analyses t.b.v. de sociaal-economische verkenning Enschede 2003 door I&O blijkt dat het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen en kantoorlocaties sinds 1998 is toegenomen. Dit heeft met name te maken met de aanleg of uitbreiding van uitleglocaties zoals Marssteden en het Business & Science Park. Als de trend doorzet van meer werkgelegenheid op formele locaties, dan kunnen we een groei verwachten tussen nu en 2015 van 27% naar 30% van werkgelegenheid op formele bedrijventerreinen en van 30% naar 35 % op formele kantoorlocaties. De extra arbeidsplaatsen zullen vooral door 'in situ' (ter plaatse) groei, herstructurering en herinrichting van bestaande terreinen moeten plaatsvinden. Dit leidt tot een hogere ruimteproductiviteit. Voor vestigingen op nieuwe bedrijventerreinen hanteert de gemeente – waar zij zelf de grond uitgeeft - reeds een minimumgrens van 40 (Euregio II) en 50 (Josink Es, Usseler Es) per uitgegeven ha. (d.w.z. een terreinquotiënt van respectievelijk 250 - 200 m²).

Ter vergelijking, in het Derde deel van de Vijfde Nota R.O.⁴ hanteerde het toenmalige kabinet een bruto dichtheid (arbeidsplaatsen per ha. bruto oppervlak) voor werk op centrum-stedelijke locaties van 53, aflopend naar 23 voor een specifiek werkmilieu, en 16 arbeidsplaatsen per ha. voor buiten-centrumlocaties. Als we naar de kaart van Enschede kijken, dan wordt alleen postcode 7511 (binnenstad) aangemerkt als een centrum-stedelijke locatie. Alleen daar zou dus een dichtheid van 53 arbeidsplaatsen hoeven te zijn. Het huidige gemiddelde in Enschede op bedrijventerreinen bedraagt 32 arbeidsplaatsen per hectare.⁵ Belangrijk hierbij is dat het in de Vijfde Nota gaat om bruto terrein (dus inclusief parkeerterreinen, infrastructuur e.d.). De gemeente hanteert haar norm voor netto uitgegeven terrein (dus een andere maatstaf).

Op grond van de toedeling van werkgelegenheid naar bedrijventerreinen en kantoorlocaties kan worden geconstateerd dat het terreinquotiënt op bedrijventerreinen (het aantal m² bruto bedrijventerrein per arbeidsplaats) in 2002 310 m² bedroeg en het kantoorquotiënt op kantoorlocaties (het aantal m² bruto vloeroppervlak per arbeidsplaats) op 28 m² uitkomt. De verwachting bestaat dat de komende jaren het kantoorquotiënt constant blijft. De verwachte trend bij bedrijventerreinen is dat de terreinquotiënt verder toeneemt, waardoor er minder mensen per ha werkzaam zullen zijn. De oorzaak hiervan is vooral gelegen in bestaande bedrijven in de industrie en de logistiek, die door innovatie van werkprocessen met minder mensen efficiënter kunnen produceren. Voor nieuwe industriële vestigingen kan misschien wel met hogere dichtheden gewerkt worden door compactere bouw en minder reservecapaciteit voor uitbreiding van bedrijven.

2.3.2 Doorberekening ruimtebehoefte naar 2015

Met behulp van de factoren, genoemd in de vorige subparagrafen, is het nu mogelijk een globale raming te geven van de ruimtebehoefte aan formele bedrijfslocaties (bedrijventerrein en kantorenlocaties) tot 2015. Daarbij wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen:

⁴ bijlage 1, pagina 109 van de 'boekversie'

⁵ Er zijn volgens I&O 20.568 werknemers op bedrijventerreinen (excl. BT Polaroid en Grolsch). Als we dit delen door 638 ha. bedrijventerrein (IBIS) staat, dan komen we aan 32 werknemers per ha. Als Polaroid en Grolsch ook meegenomen worden, dan stijgt dit getal licht.

- de werkgelegenheid in Enschede in 2000 is als vertrekpunt genomen. Hier zit de pendel in verwerkt omdat de banen door mensen van in en buiten de stad worden vervuld,
- dat de door het CPB in de scenario's verwerkte arbeids- en ruimteproductiviteit ook in Enschede bewaard wordt,
- dat de werkgelegenheid naar scenario en naar sector verandert, waardoor er sprake is van een verschil in omvang van de werkgelegenheid, in sectorsamenstelling en daarmee ook naar behoefte aan specifieke ruimte in Enschede in 2015,
- en dat dus met name de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen (banen van werknemers en zelfstandigen) bepalend is voor de geraamde ruimtebehoefte.
- Ter referentie: wij gaan op dit moment uit van (cijfers medio 2002) een totaal areaal bedrijventerrein van 637,5 ha. (bron: IBIS), een kantorenareaal van 542.610 m² en een winkelareaal van 236.000 m² (bron: I&O).⁶

Dit leidt tot de volgende uitkomsten:

- Bij het DE-scenario (waarin er geen groei van de werkgelegenheid is tussen nu en 2015), en er een verschuiving plaatsvindt van werknemers van industrie (bedrijventerreinen) naar de dienstensector (kantoorlocaties) **valt er 29 ha. aan bruto oppervlakte bedrijventerrein vrij en is er behoefte aan 115.000 m² b.v.o. kantoren en 33.000 m² v.v.o. detailhandel en horeca.**
- Bij een lichte werkgelegenheidsgroei tot 2015 (EC en GC-scenario's) is er **behoefte aan 70 – 86 ha. bruto oppervlakte bedrijventerrein extra, aan 250.000 - 258.000 m² b.v.o. kantoren en aan 74.000 – 97.000 m² v.v.o. detailhandel en horeca.**

⁶ De recente ontwikkelingen op het Van Heekplein, o.a. de vestiging van de Bijenkorf, zijn niet in deze cijfers verwerkt.

3 Wat leren we van het verleden?

3.1 Variant 4: extrapolatie van het verleden

3.1.1 Aanpak

In dit hoofdstuk kijken we naar de feitelijke ontwikkelingen van bedrijventerreinen en kantoorlocaties in het verleden. Deze gegevens worden vervolgens naar de toekomst geëxtrapoléerd om zo een prognose te maken van de vraag naar ruimte om te werken. Dezelfde methode is toegepast als in een eerder onderzoek dat ECORYS-Kolpron heeft verricht, de *Economisch Lange Termijnverkenning Overijssel 2020*, zodat gebruik kon worden gemaakt van de data die in dat kader zijn verzameld. Hierdoor was het voor bedrijventerreinen mogelijk om relatief lang terug te kijken (uitgifte over een periode van 12 jaar, 1990 – 2001), wat de robuustheid van de prognose versterkt omdat conjuncturele schommelingen uitmiddelen. In onze analyse kijken we een vergelijkbare periode vooruit, namelijk van 2003 tot en met 2015. De bron wordt gevormd door de IBIS-enquêtes.⁷ In deze enquêtes zitten enkele dubbelstellingen. Bepaalde terreinen huisvesten zowel kantoren als industriële bedrijven. Deze terreinen zijn (voor wat Enschede betreft) door ons voor de helft uit de statistiek van de bedrijventerreinen gehaald.⁸

3.1.2 Enschede, Hengelo en Almelo

Enschede ligt in Twente niet als een eiland in de omgeving. Er is een samenhangend stedelijk netwerk in het gebied Almelo, Borne, Hengelo en Enschede (Netwerkstad). De arbeidsmarkt omvat een breed gebied, wat blijkt uit de in- en uitgaande pendel van de verschillende Twentse steden. Almelo en Hengelo vissen bijvoorbeeld in dezelfde vijver als Enschede voor vestiging van bedrijven. Vanuit dit regionale perspectief betrekken we Almelo en Hengelo in het onderzoek.

3.2 Ontwikkeling van bedrijventerreinen

In Enschede zien we een duidelijk oplopende trend in de uitgifte. Werd in de periode 1990-1993 31 hectaren uitgegeven (gemiddeld 7,75 ha. per jaar), in de laatste jaren (1998-2001) is dit ruim verdubbeld naar 66 hectaren (gemiddeld 16,5 ha. per jaar). Almelo gaf weinig bedrijventerrein uit, maar is bijgetrokken. Hengelo had al een hoge uitgifte en zet vrijwel evenveel hectaren in de markt als Enschede. Over de twaalf jaar

⁷ ETIN adviseurs in opdracht van Ministerie VROM/DG Ruimte, *IBIS Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem*, 1999-2002

⁸ Concreet gaat het om Business en Science Park II en Zuiderval (Eeftink, Boswinkel, Gelfert Cromhoffs en Kotman)

heen gezien heeft Hengelo de hoogste gemiddelde uitgifte gehad, nam Enschede een middenpositie in en scoort Almelo het laagst. In de laatste vier jaar was de relatieve toename in Enschede het hoogst (dat is de uitgifte van 1998 – 2001 afgezet tegen het beschikbare areaal).

Tabel 3.1 Uitgifte bedrijventerreinen 1990 – 2001 in drie steden. Bron: IBIS, bewerking ECORYS-Kolpron

Uitgifte 1990-2001	1990-1993	1994-1997	1998-2001	Jaargemiddelde over 12 jaar	relatieve toename 1998 - 2001
Enschede	31	43	66	11,7	2.6%
Almelo	12	39	44	7,9	1.6%
Hengelo	56	47	57	13,3	2.5%

De gemiddelde jaarlijkse uitgifte over de laatste twaalf jaar vormt de vraagcomponent en is in de volgende tabel afgezet tegen het huidige aanbod (anno 2002). Hierbij is gekeken naar de totaal beschikbare planvoorraad. Dit is het totaal van de grond die terstond uitgeefbaar is (directe voorraad) en de niet-terstond uitgeefbare grond (planvoorraad). Ook is in elke stad de directe voorraad getoond.

Verskil IBIS en praktijk

In Tabel 3.2 is aangegeven dat in IBIS (de landelijke registratie van werklocaties) 23 hectaren als directe voorraad (terstond uitgeefbaar) in 2002 zijn opgenomen.⁹ Deze cijfers uit IBIS worden jaarlijks door de gemeente doorgegeven aan de Provincie. Echter in de praktijk blijkt dat er in 2002 nauwelijks terrein direct beschikbaar was. Een mogelijke verklaring is dat er terreinen zijn waar een optie op rust van reeds gevestigde bedrijven. Het gaat dan vaak om direct aan een bedrijf grenzende terreinen. In de registratie van IBIS staan deze wel als terstond uitgeefbaar geregistreerd, maar in de praktijk zijn ze niet vrij op de markt beschikbaar. Verder wordt een deel van de terreinen vrij gehouden als strategische voorraad zodat deze direct kan worden ingezet bij ‘calamiteiten’ zoals (actieve) uitplaatsing van bedrijven uit de woonwijk of als zich een voor Enschede waardevolle bedrijfsvestiging aandient. Daarnaast kan er ook een interpretatieverschil zijn over het begrip ‘terstond uitgeefbaar’. In bijlage 6.2 zijn de definities opgenomen, zoals die in IBIS worden gehanteerd. In onze analyse zijn we niettemin verder gegaan met de cijfers uit IBIS omdat zo het lange termijnbeeld kon worden genereerd.

⁹ Business en Sciencepark I + II (rsp. 2 en 1 ha.), Distributie centrum (2 ha.), Euregio (1 ha.), Havengebied (1 ha.), Josink Es (1 ha.), Marssteden (13 ha.) en Rigterbleek (1 ha.) en Sleutelkamp (1 ha.)

Tabel 3.2 Prognose uitputting totaal beschikbare planvoorraad en directe voorraad 2002 bij extrapolatie gemiddelde vraag in drie steden. Bron IBIS, bewerking ECORYS-Kolpron

jaar	Enschede		Almelo		Hengelo	
	totaal beschikbare planvoorraad	directe voorraad	totaal beschikbare planvoorraad	directe voorraad	totaal beschikbare planvoorraad	Directe voorraad
2002	31,5	23,0	5,0	4,0	43,0	33,0
2003	19,8	11,3	-2,9	-3,9	29,7	19,7
2004	8,2	-0,3	-10,8	-11,8	16,3	6,3
2005	-3,5	-12,0	-18,8	-19,8	3,0	-7,0
2006	-15,2	-23,7	-26,7	-27,7	-10,3	-20,3
2007	-26,8	-35,3	-34,6	-35,6	-23,7	-33,7
2008	-38,5	-47,0	-42,5	-43,5	-37,0	-47,0
2009	-50,2	-58,7	-50,4	-51,4	-50,3	-60,3
2010	-61,8	-70,3	-58,3	-59,3	-63,7	-73,7
2011	-73,5	-82,0	-66,3	-67,3	-77,0	-87,0
2012	-85,2	-93,7	-74,2	-75,2	-90,3	-100,3
2013	-96,8	-105,3	-82,1	-83,1	-103,7	-113,7
2014	-108,5	-117,0	-90,0	-91,0	-117,0	-127,0
2015	-120,2	-128,7	-97,9	-98,9	-130,3	-140,3

We zien in Tabel 3.2 dat Enschede in 2005 door de totale beschikbare planvoorraad aan bedrijventerrein heen is, als de jaarlijkse uitgifte met 11,7 hectaren doorgaat. De directe voorraad (terstond uitgeefbare areaal) is al eind 2004 verbruikt. In Almelo is de situatie nog nijpender. Daar komt men dit jaar al in de problemen omdat het aanbod onvoldoende is om aan de geëxtrapolerde vraag te voldoen. Hengelo heeft een iets ruimere planvoorraad in vergelijking met Enschede en is in 2005 door het snel beschikbare areaal heen en ziet tekorten in de totale planvoorraad in 2006. **Enschede heeft bij een extrapolatie van de uitgifte van bedrijventerrein uit het verleden ongeveer 120 ha. extra nodig in 2015 (een groei van de bruto oppervlakte van 638 ha. in 2002 naar 758 ha. in 2015).**

Als we naar het totale tekort op de lange termijn kijken, dan bedraagt in de drie steden samen ca. 350 hectaren. De conclusie zou kunnen zijn dat op de lange termijn een omvangrijke ‘mismatch’ ontstaat tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Echter dit is alleen waar als er in de komende jaren geen nieuwe zoeklocaties worden gevonden en er geen nieuwe bedrijventerreinen aan de planvoorraad worden toegevoegd.

Tabel 3.3 Uitputting voorraad bedrijventerrein afgezet tegen de norm. Bron IBIS, bewerking ECORYS-Kolpron

	directe voorraad in ha	directe voorraad In jaren	plan voorraad in ha	plan voorraad in jaren
Enschede	23	2,0	9	0,8
Almelo	4	0,5	0	0,0
Hengelo	33	2,5	8	0,6
norm		2,0		5,0

In het Handboek Grondbeleid en Locatieontwikkeling (Vuga, 1998) worden voor de directe voorraad en de planvoorraad respectievelijk aanbevolen om reserves van twee en vijf maal de jaarlijkse uitgifte als vuistregel te hanteren. In Tabel 3.3 staat de voorraad in 2002 en is aangegeven hoe lang deze voorraad aan bedrijventerreinen meegaat. Er is te zien dat het direct beschikbare areaal aan bedrijventerreinen in Enschede en Hengelo aan de norm voldoet. Almelo zal dit jaar al nee moeten verkopen. Voor de planvoorraad hebben alledrie de steden veel te weinig hectaren beschikbaar.

3.3 Ontwikkeling van kantoorlocaties

Daar waar de drie steden op het gebied van bedrijventerreinen een vergelijkbaar areaal hebben (om en nabij 650 hectaren) zijn ze onvergelijkbaar als het om de kantoorlocaties gaat. Enschede heeft volgens de registratie in IBIS het vijftienvoudige oppervlak beschikbaar voor kantooractiviteiten op specifieke locaties in vergelijking met zowel Almelo als Hengelo. Dit beeld behoeft nuancering. In IBIS zijn kleinere kantoren, die verspreid in de stad zitten, niet opgenomen. En in IBIS wordt alleen rekening gehouden met de kantoorruimte die op een officiële kantorenlocatie is gevestigd. We zien dan ook een groot verschil tussen de IBIS-cijfers voor Enschede (225.700 m² op formele kantoorlocaties) en cijfers van I&O (542.610 m² op formele locaties en verspreid in de stad). Daarnaast is het onderscheid tussen een kantoorlocatie en een bedrijventerrein niet overal precies aan te geven. Dit blijkt ook uit de correcties die wij voor Enschede op het IBIS-bestand hebben aangebracht. Gebieden die in IBIS als bedrijventerrein waren opgenomen, zijn vaak gemengde terreinen.

Tabel 3.4 Beschikbare kantoorlocaties en bruto oppervlakte bedrijventerreinen in drie steden. Bron IBIS, bewerking ECORYS-Kolpron

	kantoren vloeroppervlak in m²	bedrijven- terrein in ha	relatieve toename kantoren 1998-2001
Enschede	225.700	603	7%
Almelo	15.000	695	0%
Hengelo	15.000	571	0%

In Almelo en Hengelo is er in de afgelopen jaren geen formele kantoorlocatie bijgekomen. In Enschede is fors bijgebouwd en de jaarlijkse groei was 7% als aandeel in de totale oppervlakte. Daarmee is de relatieve toename (jaarlijkse toename als aandeel van de gemiddelde voorraad) in de kantorenmarkt (7%) aanzienlijk hoger dan in die van de bedrijventerreinen (2,6%).

Tabel 3.5 Toekomstige ontwikkeling kantoorlocaties op formele locaties. Bron IBIS, bewerking ECORYS-Kolpron

	vloeroppervlak 2002 in m ²	te realiseren in 5 jaar in m ²	te realiseren na 5 jaar in m ²	totaal te realiseren in m ²	te realiseren in 5 jaar in %	te realiseren na 5 jaar in %	totaal te realiseren in %
Enschede	225700	85250	138500	223750	38%	61%	99%
Almelo	15000	10000	0	10000	67%	0%	67%
Hengelo	15000	25000	51000	76000	38%	61%	99%

Als we naar de toekomst kijken, dan zien we dat Enschede en Hengelo het voornemen hebben om de formele kantoorruimte te verdubbelen. Dat betekent voor Enschede, gegeven dat er al 15 keer zoveel is, een forse opgave. Almelo wil de komende jaren ook een stap zetten en geeft aan 10.000 m² toe te willen voegen, waarmee ze relatief de snelste groeier zouden zijn (voor Almelo en Hengelo geldt overigens dat de korte termijnplannen al langer tot de voornemens behoren, maar nog niet zijn gerealiseerd). De conclusie is dat Enschede in de toekomst sterker qua kantooroppervlakte zal groeien, dan de andere twee steden.

Tot slot kunnen we ook kijken naar wat er gebeurt als de realisatie van de kantooroppervlakte van de afgelopen jaren zich doorzet. In Enschede kwam volgens IBIS gemiddeld 15.734 m² per jaar beschikbaar in de periode 1998-2001. Het gaat hier om nieuwbouw of herbestemming, functiewijziging of herontwikkeling van locaties en panden. Voor de helderheid, hier is niet bedoeld de verkoop of verhuur van kantoorruimte (want de opname is vele malen groter, namelijk 35.000 m² b.v.o. gemiddeld over de periode 1998-2001), maar de fysieke toevoeging aan het areaal kantoorruimte door bijvoorbeeld projectontwikkelaars. Omdat de periode 1998-2001 gekenmerkt wordt door hoogconjunctuur, moet met enige voorzichtigheid dit cijfer voor prognoses worden gebruikt en wordt het naar beneden afgerond tot 15.000 m² b.v.o. **Als we vervolgens deze jaarlijkse 15.000 m² b.v.o. extrapoleren naar 2015 komen we op een totaal extra benodigd vloeroppervlak voor kantoren uit van ongeveer 200.000 m².**

4 Welk type terrein is nodig?

4.1 Kwalitatieve vraag

In hoofdstuk 2 is aangegeven hoe de werkgelegenheid tussen de verschillende bedrijfstakken verschuift. De diensten nemen in omvang toe en de nijverheid daalt. Ook is beschreven dat het ruimtegebruik van de bedrijfstakken in de loop van de tijd verandert. Met name de industrie en nutsbedrijven (nijverheid) zullen minder mensen per ha. werk geven (zie hoofdstuk 1), waardoor de terreinquotiënt stijgt. In het onderhavige hoofdstuk gaan we dieper op de verschillen tussen de bedrijfstakken in en de betekenis ervan voor de vraag naar specifieke terreinen.

Tabel 4.1 Kwalitatieve invulling terreinbehoefte Enschede 2015. Bron: CPB, IBIS, I&O, bewerking ECORYS-Kolpron

Type terrein	Sector	Subsector	2002	DE 2015	EC 2015	GC 2015
Bedrijventerrein (in ha)	Industrie	Nijverheid	350	300	355	351
		Bouwnijverheid	110	111	129	139
		Vervoer en communicatie	138	148	160	161
	Tertiaire diensten	Groothandel	70	80	93	103
	<i>Totaal bedrijventerrein</i>			<i>668</i>	<i>639</i>	<i>738</i>
Kantoorlocaties (in 1.000 m ²)	Tertiaire diensten	Bank- en verzekeringwezen	55	59	61	55
		Zakelijke dienstverlening	311	346	391	415
	Kwartaire diensten	Zorg en onderwijs	614	692	779	756
	Overheid		125	123	133	129
	<i>Totaal kantoorlocaties</i>			<i>1105</i>	<i>1220</i>	<i>1363</i>
Winkellocaties (in 1.000 m ²)	Tertiaire diensten	Detailhandel	246	274	309	329
		Horeca	42	47	53	56
	<i>Totaal winkellocaties</i>			<i>288</i>	<i>321</i>	<i>362</i>

Tabel 4.2 Verandering in de ruimtebehoefte per bedrijfstak 2002-2015. Bron: CPB, IBIS, I&O, bewerking ECORYS-Kolpron

Type terrein	Sector	Subsector	DE	EC	GC
Bedrijventerrein	Industrie	Nijverheid	-14%	1%	0%
		Bouwnijverheid	0%	17%	26%
		Vervoer en communicatiebedrijven	8%	16%	17%
	Tertiaire diensten	Groothandel	15%	34%	47%
Kantoorlocaties	Tertiaire diensten	Bank- en verzekeringswezen	6%	9%	-1%
		Zakelijke dienstverlening	11%	26%	34%
	Kwartaire diensten	Zorg en onderwijs	13%	27%	23%
	Overheid		-1%	6%	3%
Winkellocaties	Tertiaire diensten	Detailhandel	11%	26%	34%
		Horeca	11%	26%	34%

Bedrijventerreinen

In hoofdstuk 2 was al geconcludeerd dat de behoefte aan bedrijventerreinen in de drie scenario's zich in de range tussen -29 ha. (= vrijval) en 86 ha. bevindt, wat ook in Tabel 4.1 is te zien. Gegeven het beleid van de gemeente om op bestaande terreinen te intensiveren, is herstructurering van terreinen belangrijk. Voor herstructurering zijn het Grolschterrein (3 ha.), het Havengebied (80 ha.), Zuiderval (45 ha.) en het Roombekersveld (2 ha.) geselecteerd.¹⁰ Verder is de ontwikkeling van het geplande regionale bedrijventerrein en het internationale bedrijventerrein (nabij Enschede Airport Twente en de A1) belangrijk.

De nijverheid (industrie en nutsbedrijven) blijft qua oppervlakte constant (EC en GC), maar krimpt met 50 ha. in DE. Als er inderdaad vrijval van ruimte is, dan kan die benut worden voor bijvoorbeeld een tijdelijke vestiging in het kader van herstructurering van bedrijventerreinen. De bouwsector zal naar verwachting licht groeien (maximaal 26% in GC-scenario). Zolang het om relatief kleine bedrijven gaat met minder dan tien werknemers (bijv. een aannemersbedrijf), dan was er in ieder geval in het verleden op een informele locatie ruimte te vinden. Echter door milieunormen is dit steeds moeilijker. Ook is er forse concurrentie met de woonfunctie en worden kleinere binnenstedelijke terreinen vaak door woningbouw vervangen.

Voor de grote bedrijven, meer dan tien werknemers en uit milieucategorie drie of hoger is ruimte op een bedrijventerrein nodig. De logistieke en transportsector groeit naar verwachting licht. Deze bedrijven zijn optimaal gealloceerd als ze multimodaal ontsloten zijn. Dat betekent dat ze bij voorkeur aan de snelweg, het water en het spoor moeten

¹⁰ ETIN-adviseurs, *Herstructureringsopgave in de G30-gemeenten*, januari 2003 en brieven van de gemeente aan het ministerie van EZ.

liggen. Voor Enschede betekent dat idealiter dergelijke bedrijven op het Transportcentrum (Havengebied) en in de toekomst op het Regionaal Bedrijventerrein (vanaf 2 ha.) moeten komen. Als er onvoldoende areaal beschikbaar is, dan heeft vestiging aan de westzijde de voorkeur gegeven de betere ontsluiting. De groothandel is de sterkste groeier (met 15 tot 47%) en krijgt bij voorkeur in combinatie met de transportsector een plaats. Op deze wijze kan het vervoer het meest efficiënt gebeuren.

Kantoorlocaties

De prognose uit variant drie (op basis van economische groei) is dat er 115.000 tot 258.000 m² b.v.o. nieuwe kantoorruimte in 2015 nodig is. Gegeven de nu reeds bekende plannen, zoals die in IBIS door de gemeente zijn opgegeven (zowel binnen alsook na 5 jaar te realiseren) komt er 223.750 m² op formele locaties bij. De Kantorennota van de gemeente geeft nog iets hogere waarden aan voor de gehele kantorenmarkt (formele en informele locaties), namelijk 280.000 m² (harde plannen) tot 380.000 m² (harde & zachte plannen). Het aanbod is ruim voldoende, er is eerder zorg voor overcapaciteit op de kantorenmarkt, dan dat een tekort waarschijnlijk is.

Belangrijke groeisectoren zijn de zakelijke dienstverlening en de kwartaire dienstverlening (met name zorg en onderwijs). Er komen meer verzorgende functies op informele locaties in de wijken. Denk aan bijvoorbeeld een EHBO-centrum, thuiszorg, aanleunwoningen met een medische post e.d.. Daarnaast is het denkbaar dat er voor grootschalige medische activiteiten in ziekenhuizen of grote zorgcentra extra ruimte nodig is. Dit kan vorm krijgen als uitbreiding op de huidige locatie van het Medisch Spectrum Twente, of op een nieuwe plek aan de rand van de stad. De zakelijke dienstverlening kan deels worden gespreid over de stad op informele locaties, langs de invalswegen. En een ander deel kan geaccommodeerd worden op Zuiderval en het Business en Sciencepark II. Gegeven de beperkte ruimte in Enschede, mede door het beleid uitleglocaties niet meer in te zetten, zal de derde dimensie voor kantoren gebruikt moeten worden. Dat betekent dat hoogbouw bij kantoren de voorkeur geniet. Waar mogelijk zouden bij de geconcentreerde kantoren de parkeervoorzieningen gestapeld moeten worden (ondergronds of in de eerste bouwlagen) om zo het beslag op de ruimte te beperken.

Winkelgebieden

Het beleid voor detailhandel en horeca is helder. Er zijn specifieke locaties waar de detailhandel en de horeca zich mogen vestigen en mogelijkheden voor groei hebben. Voor de consument geldt dat concentratie van vergelijkbare activiteiten de herkenbaarheid versterkt en de aantrekkelijkheid doet toenemen. Er is in de scenario's een forse groei voorzien van de detailhandel en de horeca van minimaal 11% tot 34%. Het centrum zal niet deze hele groei kunnen accommoderen.

Naast de concentratiegebieden voor detailhandel en horeca, met name in het stadscentrum zijn decentrale winkelgebieden belangrijk. De grote wijken moeten bij voorkeur voor de dagelijkse boodschappen een supermarkt hebben. Zeker bij een vergrijzende populatie is nabijheid van winkels belangrijk. Deze buurtsupers hebben het in de huidige marktomstandigheden moeilijk.

4.2 Informele locaties

In de voorgaande analyse is beschreven dat bijna eenderde van alle werknemers op informele werklocaties verspreid over de stad is gehuisvest. Dit aandeel is lager dan vroeger, doordat er veel informele werklocaties zijn verdwenen. Ook de komende jaren daalt het aantal informele locaties. Maar in 2015 verwachten we nog steeds dat bijna een kwart van de werknemers op een informeel terrein werkt.

Het beleid heeft niet veel aangrijpingspunten om hard te sturen op waar mensen gaan werken. In onze markteconomie is alleen indirect via het bestemmingsplan en het milieubeleid te sturen op waar werkplekken komen.

De informele locaties geven ruimte aan vier hoofdgroepen van activiteiten:

- zorg en onderwijs
- vrije beroepen
- starters
- kleinere kantoren

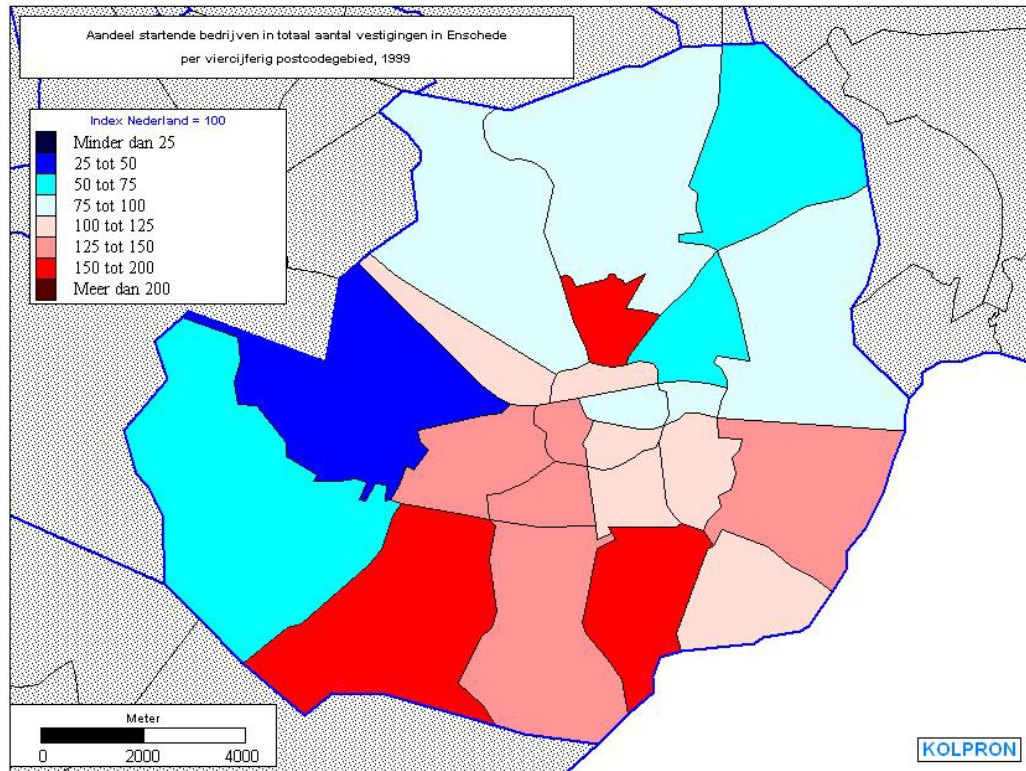
Zorg en onderwijs

Enschede vervult een regionale functie voor zorg en onderwijs. Vooral een groei van de zorgsector mag worden verwacht, mede gegeven de demografische ontwikkeling waarbij er meer ouderen komen. De senioren hebben behoefte aan medische zorg, soms bij de eigen woning, in woonzorgcomplexen in de wijk, of in ziekenhuizen. Dit resulteert in een vraag naar kleinschalige locaties in de woonwijken om zorg op maat te kunnen verlenen. Ook het onderwijs en de kinderopvang (groeïend bij een hogere participatiegraad) hebben behoefte aan locaties in de verschillende wijken van de stad.

Starters en vrije beroepen

Vooral rond de campus bij de Universiteit Twente zijn starters te vinden (zie Figuur 4.1). Meestal zijn dit eenmansbedrijfjes, zonder personeel. Ook in Enschede Zuid zijn veel starters. Deze gebruiken vaak een deel van de woning als werklocatie, bijvoorbeeld de zogenaamde hobbykamerwoningen. Verschillende dienstverlenende taken, variërend van financiële dienstverlening (hypotheekadvies e.d.) tot persoonlijke verzorging (bijvoorbeeld nagelstudio's) worden hier uitgevoerd. Deze starters in hobbykamerwoningen zijn eigenlijk woonwerkcombinaties 'avant la lettre'.

Figuur 4.1 Verspreiding van starters over de wijken van Enschede (1999). Bron Kamer van Koophandel. Bewerking ECORYS-Kolpron



Bedrijfsverzamelgebouwen

Bedrijfsverzamelgebouwen kunnen op verschillende typen ondernemers zijn gericht en vervullen een nuttige functie. Er is een trend dat voor administratieve en kantoorfuncties een bedrijfsverzamelgebouw minder nodig wordt. Veel starters kunnen tegenwoordig goed vanuit huis starten. Zij hoeven geen gebruik te maken van het delen van faciliteiten in een bedrijfsverzamelgebouw. Met name de huidige ICT-technieken maken het mogelijk om bijvoorbeeld thuis kopietjes te maken en klanten te mailen en te faxen. Dit betekent dat het starten vanuit de woning in belang zal toenemen. Interessant is de vraag wat de volgende stap is van een succesvolle starter, die zijn huis uitgroeit. Hij is dan op zoek naar een niet te kostbare werklocatie en zou goed geholpen zijn met een kleinschalig kantoor. Een te zwaar geoutilleerd bedrijfsverzamelgebouw is niet nodig.

Funciemenging

De combinatie van wonen en werken is een belangrijk thema in verschillende gemeenten. Er zijn verschillende mogelijkheden, die vanuit het economisch belang geredeneerd niet allemaal positief uitpakken. Zo zijn er voorbeelden dat op bedrijventerreinen ook woonfuncties worden toegevoegd. Vaak gaat het om appartementen in oude industriële gebouwen of om nieuwe huizen aan de rand van een bedrijventerrein, met bijvoorbeeld uitzicht op een kanaal. Het effect hiervan is tweeledig. Ten eerste wordt zo bedrijfsruimte permanent tenietgedaan. Ten tweede is een woonfunctie moeilijk combineerbaar met de zwaardere industriële activiteiten in de omgeving. Er kan zo druk op de overige industriële activiteiten komen (o.a. beperking geluidsoverlast).

Interessanter zijn de vormen van woon-werkcombinaties, waarbij in woonwijken functiemenging plaatsvindt. In de praktijk valt functiemenging soms tegen omdat er op te kleine kavels compromissen worden gezocht. Of het woongedeelte blijkt te klein, dan wel de bedrijfsruimte schiet al snel te kort bij een bedrijf dat snel groeit. Ook de bouw van specifieke grote complexen, met verplichte combinaties van wonen en werken, is weinig levensvatbaar. Het blijkt moeilijk om als gemeente te sturen op een verplichte combinatie.

De beste praktijkvoorbeelden zijn die, waar er voldoende ruim gebouwd wordt en de kopers zelf de mogelijkheid hebben een werkfunctie al of niet te kiezen. Op grotere kavels (duidelijk groter dan de VINEX-bouw) kunnen gebouwen met meer volume worden neergezet, die een specifieke groep kopers aanspreekt. Er zijn mensen die dergelijke woningen volledig voor de woonfunctie zullen gebruiken omdat ze bijvoorbeeld een groot gezin hebben. Maar anderen benutten de extra ruimte voor een functie in de (niet-) commerciële dienstverlening, zoals een kantoor aan huis. Een façade met een groot raam aan de straatzijde bevordert de mogelijkheid tot functiemenging.

Raming kwantitatieve ruimtebehoefte op informele locaties

Er is een inschatting gemaakt van de ruimtevrage op informele locaties. Daar is een aantal aannamen voor gemaakt. Zo is er bijvoorbeeld van uitgegaan dat 50% van de starters doorgaat. Eigenlijk zou een analyse van de succesgraad van de starters in Enschede in de verschillende bedrijfstakken nodig zijn om robuustere uitspraken te kunnen doen.

Voor kantooractiviteiten is in het hoofdstuk over de conclusies aangegeven dat er jaarlijks behoefte is aan een gemiddelde toevoeging aan de capaciteit op formele locaties van 15.000 m². Daarenboven mag nog uitgegaan worden van ongeveer een jaarlijkse 5.000 m² op informele locaties. Dat zijn kleine kantoorruimtes aan huis verspreid in de stad. Voor de Enschedese economie zijn starters belangrijk. Zij hebben nog geen bedrijfslocatie en zijn, als ze succesvol zijn hiernaar op zoek. De starter van vandaag kan na circa 5 jaar een gazelle (doorgroeende starter) worden. En de starters van vijf jaar geleden vormen nu de groep gazellen van vandaag. Voor starters (ongeveer 600 per jaar in Enschede) kan uitgegaan worden dat ruim de helft uit de eigen woning start en dus initieel geen extra werkruimte vraagt. Van deze groep zal een deel stoppen of niet doorgroeien (50%). De meeste succesvolle starters gaan naar formele locaties (circa 77%). Het gaat dan onder meer om kleine winkels, die op een formele winkellocatie komen. Een redelijk aantal starters zit in kantoorachtige functies en die hierboven al meegerekend. De rest van de starters op informele locaties vindt emplooi in bijv. handel, bouw of (technische) dienstverlening. Een schatting hiervan is 35 starters per jaar en een ruimtevrage van gemiddeld 60 m² per bedrijf. Dat leidt tot 2.100 m² extra ruimte per jaar. En er is nog behoefte aan dienstverlening in wijken (zorgfuncties en onderwijs), die wij inschatten op minimaal 1.000 m² gemiddeld per jaar.

Totaal resulteert dit in een ruimtebehoefte op informele locaties van ongeveer 8.100 m² per jaar (kantoren 5.000 m², starters 2.100 m² en dienstverlening 1.000 m²).

5 Conclusies

In dit onderzoek staat de vraag centraal hoeveel ruimte op bedrijventerreinen, kantoor- en winkellocaties beschikbaar moet komen in de nabije toekomst. Het jaar 2015 is als zichtjaar gebruikt omdat, zeker voor bedrijventerreinen, de aanlooptijd relatief lang is. Omdat er verschillende politieke en economische ontwikkelingen in de komende jaren kunnen zijn, is niet met één methode een prognose gemaakt, maar is er met verschillende methoden gekeken naar de behoefte aan werklocaties om zo de analyse robuust te maken.

In een vitale samenleving zal, zelfs als de beroepsbevolking of de economie niet groeit, toch behoefte zijn aan nieuwe bedrijvigheid en ruimte hiervoor. Er is een dynamiek in economie (vraag van consumenten naar nieuwe producten) en de levensloop van bedrijven. Als een nieuw bedrijf zich wil vestigen, dan is daarvoor ruimte nodig. En deze ruimtewens sluit niet naadloos aan op het beëindigen van een bestaande activiteit. Er is dus ruimte nodig om de frictie tussen het ruimtegebruik van de bedrijfsbeëindigers en de nieuwe vestigers op te kunnen vangen.

Er is met vier methoden gekeken naar de behoefte:

1. een ruwe berekening op basis van een directe vertaling van de groei van de potentiële beroepsbevolking naar de werklocaties (waarbij verder alles constant is gehouden), zie paragraaf 2.2.1.
2. de variant *iedereen werkt* waarin de hele potentiële beroepsbevolking gaat werken, zie paragraaf 2.2.2.
3. op basis van een prognose van de economische groei per bedrijfstak (in drie scenario's), zie paragraaf 2.3.2.
4. op basis van de uitgifte van bedrijfslocaties in het verleden, zie paragrafen 3.2 en 3.3.

De uitkomsten staan in de onderstaande tabel:

Tabel 5.1 Samenvattend overzicht extra behoefte aan werklocaties in 2015 te Enschede.

	1. bevolkings- groei	2. iedereen werkt	3. economische groei			4. extrapolatie verleden
			DE-scenario	EC-scenario	GC- scenario	
Bedrijventerreinen in ha.	32	475	-29	70	86	120
Kantoorlocaties in 1.000 m2	27	624	115	258	250	200
Winkellocaties in 1.000 m2	12	423	33	74	97	x

- Als we naar variant 1 kijken en 5% bevolkingsgroei als maat nemen, dan onderschatten we de ruimtebehoefte. Want feitelijk veronderstellen we dan eigenlijk

geen economische groei in de komende 12 jaar. En zeker het cijfer van 27.000 m² voor kantoorlocaties is te laag, want er is geen rekening gehouden met de verder doorzettende verschuiving in de economie naar meer diensten.

- In de 2^e variant is verondersteld dat iedereen van de potentiële beroepsbevolking gaat werken (dus inclusief de werklozen, arbeidsongeschikten, huisvrouwen en andere niet-actieven) met uitzondering van de studenten. Dit is een weinig realistisch uitgangspunt, maar geeft wel een indicatie van de maximaal benodigde ruimte op werklocaties. Het gaat grofweg dan om een verdubbeling van de capaciteit aan bedrijventerrein, kantoorruimte en winkellocaties.
- Vervolgens zijn in de 3^e variant drie scenario's aan bod, waarin rekening is gehouden met economische groei, verschuivingen tussen bedrijfstakken en veranderingen in het ruimtegebruik per bedrijfstak. Nu de economie na een aantal stevige jaren van hoogconjunctuur in de laagconjunctuur is geraakt, lijken de groeicijfers van het GC-scenario niet meer haalbaar als gemiddelde ontwikkeling tot 2015. Het GC-scenario is ook minder waarschijnlijk gegeven de hardnekkigheid van de handelsbarrières. Ook het DE groeiscenario is weinig waarschijnlijk omdat we ervan mogen uitgaan dat de conjunctuur weer op zal klimmen in de periode tot 2015 en de EU-25 werkelijkheid lijkt te worden. Onduidelijk is of de weg omhoog volgend jaar al wordt ingezet of één of enkele jaren later. Maar het zou zonder precedent zijn (in Nederland) als de recessie een decade zou voortduren. Het meest waarschijnlijk is een ontwikkeling rond het EC-scenario.
- In de vierde variant is een extrapolatie gemaakt vanuit het verleden (voor bedrijventerreinen is 12 jaar terug gekeken en voor kantoren 4 jaar). De uitkomsten voor de bedrijventerreinen is dat er 120 ha. zou moeten worden toegevoegd. Dit is aanzienlijk hoger dan in de drie scenario's van variant 3, waarin de economische ontwikkeling is opgenomen. Gegeven de verschuiving naar de dienstensector is het aannemelijk dat deze 120 ha. een overschatting van de behoefte is.
- De vier varianten geven, doordat verschillende uitgangspunten zijn genomen een compleet beeld van de mogelijke ontwikkelingen. Het is moeilijk om voor een lange periode (2015) met precisie voorspellingen te doen van wat er zal gaan gebeuren. Niettemin moet het beleid wel een richtsnoer hebben om de economische ontwikkelingen mogelijk te maken en goed in te passen in Enschede. Het EC-scenario in variant 3 geeft voor bedrijventerreinen en winkelgebieden een goed richtsnoer. Voor bedrijventerreinen betekent dit een halvering van de toevoeging van de capaciteit in vergelijking met voorgaande twaalf jaren. Dat past binnen de economische trends en de politieke wens om op bestaande terreinen te intensiveren.
- Voor kantoorlocaties geeft het EC-scenario een extra behoefte van 258.000 m² b.v.o. in 2015 en dat is 21.500 m² per jaar. Dit is erg hoog, ook omdat de gemeente als beleid voert dat er 15.000 m² b.v.o. per jaar op formele locaties bij mag komen. Dit cijfer vormt zowel een bovengrens, om geen overmatige leegstand te creëren, alsook

een taakstelling om werklocaties te creëren.¹¹ Dit cijfer spoort heel aardig met gerealiseerde kantoorruimte op formele locaties (IBIS-cijfers) van de afgelopen jaren van 15.734 m². **Als we vervolgens deze jaarlijkse 15.000 m² extrapoleren naar 2015 komen we op een totaal extra benodigd vloeroppervlak voor kantoren uit van ongeveer 200.000 m².** Voor de komende vijf jaar zou dat 75.000 m² zijn. Dat is iets lager dan de opgegeven plannen (kolom 3 in Tabel 3.5) om 85.250 m² in de komende vijf jaar te realiseren. Er dreigt dus een lichte overcapaciteit in de kantoorontwikkeling als alle plannen tot ontwikkeling komen. Deze conclusie is dezelfde als in de kantorennota 2002-2010 is opgenomen:

“Voor de komende tien jaar is voor heel Enschede meer nieuwbouw van kantoren gepland dan nodig is gezien de verwachte vraag.”

Naast de formele locaties, zullen er ook kleinschalige kantoorfuncties op informele locaties komen. Er is ook een trend waarneembaar dat kantoren in winkelgebieden terecht komen. Met het beleid voor functiemenging kan hierop worden ingespeeld. Op deze wijze kan de vraag naar kantoorruimte in het EC-scenario van variant 3 258.000 m² (jaarlijks een kleine 20.000 m²) worden ingevuld met 15.000 m² per jaar op formele locaties en de rest op informele locaties.

Op basis van onze analyses verwachten wij in een bandbreedte de volgende behoefte aan een jaarlijkse groei tot 2015 van werklocaties in Enschede. Het gaat om de fysieke toevoeging van areaal:

- 6 ha. (bruto) bedrijventerrein
- 15.000 m² b.v.o. kantoorlocaties (formele locaties)
- 6.000 m² v.v.o. winkellocaties

- De gemeente heeft aangegeven dat er nu geen terstond uitgeefbaar terrein beschikbaar is. Uit de analyse blijkt verder dat de planvoorraad ernstig tekort schiet, zodat er op de korte en middellange termijn tekorten in het aanbod van bedrijventerreinen te verwachten zijn.
- In de analyse is tevens gekeken naar de buursteden. Almelo en Hengelo hebben geen omvangrijke directe of planvoorraad aan bedrijventerreinen. Dit betekent dat bedrijven die zich in Enschede zouden willen vestigen niet makkelijk kunnen uitwijken naar een locatie in Almelo of Hengelo. En dat maakt de behoefte aan nieuwe ruimte voor bedrijven in Enschede sterker. Bij kantoren hebben Almelo en Hengelo (althans volgens registratie in IBIS) plannen bekend gemaakt om de capaciteit uit te breiden, maar deze zijn qua oppervlakte beperkt in vergelijking met de plannen van Enschede.
- Gegeven de beleidslijn om de groene randen van de stad te sparen, betekent een jaarlijkse gemiddelde behoefte aan bedrijventerrein van 6 ha. dat het programma voor revitalisering en herstructurering van bestaande terreinen met kracht ter hand

¹¹ Op basis van werkgelegenheidscijfers prognostiseert I&O-research een behoefte aan kantoorruimte van 13.000 m². De gemeente heeft hier bovenop een ambitieniveau geformuleerd van 2.000 m² per jaar. Op deze wijze is het streefcijfer van 15.000 m² tot stand gekomen.

moet worden genomen en er een groter areaal binnenstedelijk cq. bestaand terrein moet worden gevonden. Uit onze analyse blijkt dat er niet te hoge verwachtingen mogen zijn van intensivering van ruimtegebruik. De prognose is dat het ruimtegebruik op kantoorlocaties per werknemer gelijk blijft (28 m² bruto vloeroppervlak per werknemer) en dat het ruimtegebruik op bedrijventerreinen per werknemer groeit in plaats van krimpt (van 310 m² naar 331 m² in het DE-scenario tot 353 m² in het GC-scenario). De oorzaak hiervan is dat de productieprocessen efficiënter worden en er steeds minder werknemers nodig zijn.

De zoektocht naar binnenstedelijke mogelijkheden is ook nodig om aan de ambitie van het Collegeakkoord 2002-2006 te voldoen, waarin opgenomen is dat de gemeente tot 2015 circa 10 hectare werklocaties additioneel wil realiseren. De bestaande binnenstedelijke bedrijventerreinen moeten bij voorkeur hun functie als werkgebied behouden. Wel kan hier een verschuiving optreden van meer industriële activiteiten in het MKB naar meer gemengde activiteiten. In de (nieuwe) woongebieden van Enschede is het wenselijk om functiemenging van wonen en werken toe te passen. Bij voorkeur gaat het om grotere woningen/gebouwen, waarbij het bestemmingsplan ook werkfuncties toestaat. Het is aan de bewoners zelf in hoeverre deze woningen benut worden voor de werkfunctie of volledig voor de woonfunctie. Een te sterk sturende overheidsrol kan hier averechts werken. Met name starters blijken steeds meer vanuit huis te beginnen en de behoefte aan een zwaar geoutilleerd bedrijfsverzamelgebouw neemt af. Een raming van de behoefte voor de ruimtebehoefte op informele locaties is van ongeveer 8.100 m² per jaar (kantoren 5.000 m², starters 2.100 m² en dienstverlening 1.000 m²).

- Uit de analyse op bedrijfstakniveau blijkt dat de groothandel een kansrijke groeisector is, die op goed bereikbare terreinen moet worden gehuisvest. Met name terreinen aan de westzijde van de stad komen hiervoor in aanmerking. Ook de bouwsector zal groeien, maar wellicht dat kleine bouwbedrijven, mede afhankelijk van de overlast ook op niet formele bedrijventerreinen een plaats zouden kunnen krijgen.
- Voor kantoorlocaties moet rekening worden gehouden met geconcentreerde vestigingen van zorginstellingen. De zorg, als onderdeel van de kwartaire sector, zal door verschillende trends de komende jaren groeien. Ook de zakelijke dienstverlening wint aan betekenis en kan deels worden gespreid over de stad op informele locaties, langs de invalswegen. En een ander deel kan geaccommodeerd worden op Zuiderval en het Business en Sciencepark II. Gegeven de beperkte ruimte in Enschede, mede door het beleid uitleglocaties niet meer in te zetten, zal de derde dimensie voor kantoren gebruikt moeten worden. Dat betekent dat hoogbouw bij kantoren de voorkeur geniet. Waar mogelijk zouden bij de geconcentreerde kantoren de parkeervoorzieningen gestapeld moeten worden (ondergronds of in de eerste bouwlagen) om zo het beslag op de ruimte te beperken.
- Er is een groot verschil tussen de statistische werkelijkheid in IBIS (de landelijke registratie van werklocaties) en de praktijk. Zo is uit IBIS te lezen dat er 23 hectaren als directe voorraad (terstond uitgeefbaar) bedrijventerrein in 2002 is opgenomen. Echter in 2002 en ook in 2003 heeft de gemeente Enschede geen terstond uitgeefbaar

terrein beschikbaar. De oorzaak is gelegen in terreinen, waar reeds gevestigde bedrijven een optie op uitoefenen. Dat is nog braakliggend terrein, maar is niet vrij op de markt voor andere gegadigden beschikbaar. En bij kantoorlocaties zijn alleen de formele locaties opgenomen, terwijl de verspreide locaties in een stad ook van wezenlijk belang zijn.

6 Bijlage

6.1 Scenario's CPB

De publicatie Omgevingsscenario's Lange Termijnverkenning 1995-2020 van het Centraal Planbureau (werkdokument 89, december 1996) bevat drie scenario's voor de periode

1995-2020:

- Divided Europe
- European Coordination
- Global Competition

In *Divided Europe* werkt noch het markt- noch het coördinatiemechanisme in Europa goed, en dit geldt zowel op nationaal als op internationaal niveau. Het is een scenario waarin sociaal-economische problemen niet goed worden aangepakt, laat staan worden opgelost. De Europese concurrentiepositie verslechtert en de economische groei blijft in Europa derhalve achter bij die in Noord-Amerika en Azië. In genoemde landenblokken is de economische groei wel sterk. Zwakke economische groei, trage technische ontwikkeling, weinig ontplooiingsmogelijkheden op sociaal-cultureel gebied, geringe voortgang bij het oplossen van milieuproblemen typeren Nederland en Europa. In Nederland is sprake van een geringe bevolkingsgroei (0,2% per jaar), een bescheiden volumestijging van het bruto binnenlands product (1½% per jaar), een matige toename van de arbeidsproductiviteit (1½% per jaar) en een aanhoudend hoge werkloosheid. De veranderingen in de productiestructuur zijn vanwege de bescheiden dynamiek niet groot.

In *European Coordination* speelt beleidscoördinatie een belangrijke rol. Aan solidariteit en sociale cohesie wordt groot belang gehecht. Er treedt een verdergaande Europese integratie volgens het 'meer snelheden'-model op. Mondiaal is er een zeker isolationisme tussen de grote blokken in de wereld. Vanwege minder profijt van wereldwijde specialisatie en minder vlot verlopende kennisdiffusie is de groei van het bruto binnenlands product lager dan in *Global Competition*, maar wel sterker dan in *Divided Europe*. In *European Coordination* wordt vanuit Brussel een duidelijk Europees milieu-, vervoer- en energiebeleid gevoerd. In *European Coordination* verdubbelt het BBP-volume van Nederland in de komende 25 jaar. Het groeipercentage (2¾% per jaar) ligt hoger dan in *Divided Europe*. In *European Coordination* neemt de bevolking het meest toe. De industrie laat in de scenarioperiode een duidelijk hogere groei zien dan in de afgelopen twintig jaar. De groeiversnelling van de tertiaire dienstensector (commerciële dienstverlening) is geringer.

De nadruk in *Global Competition* ligt op een zeer dynamische technologische ontwikkeling, sterke internationalisering en een grote rol voor het marktmechanisme. Het is het scenario met de hoogste economische groei in Europa en Nederland. Op EU-niveau geldt het model van Europa à la carte. Liberalisatie, deregulering en felle (inter)nationale concurrentie leiden tot een sterke economische dynamiek. *Global Competition* is een scenario voor de sterken (survival of the fittest) met krachtige individualiseringstendensen. De verzorgingsstaat wordt soberder ingericht, maar de uitvoering van de klassieke overheidstaken op het terrein van onderwijs, infrastructuur en openbaar bestuur krijgt meer accent. Tevens ziet de overheid het bewaken van een goede marktwerking als een voorname taak. *Global Competition* kent voor Nederland de hoogste economische groei (3¼% BBP-groei), de meest dynamische productiviteitsontwikkeling en ook de grootste stijging van de beroepsbevolking. In de kennisintensieve economie groeit de tertiaire dienstensector sterker dan de industrie.

6.2 Begrippenlijst¹²

Arbeidsvolume	De in een bepaalde periode ingezette hoeveelheid arbeid. Het arbeidsvolume kan worden uitgedrukt in arbeidsuren of in arbeidsjaren; in het laatste geval worden alle banen herleid tot volledige banen; deeltijdbanen worden dus omgerekend tot voltijdbanen.
Baan	Een door een persoon bezette arbeidsplaats. Dit kan zijn als werknemer maar ook als zelfstandige of als meewerkend gezinslid. Een werkzaam persoon kan meerdere banen naast elkaar hebben. In dat geval wordt van een hoofd- en een bijbaan gesproken.
Bedrijventerrein	Een terrein dat vanwege zijn bestemming geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële dienstverlening en industrie. Onder deze omschrijving vallen ook (delen van) bedrijventerreinen die gedeeltelijk bestemd zijn en geschikt zijn voor kantoren.
Beroepsbevolking	Personen (van 15-64 jaar) die tenminste twaalf uur per week werken, of verklaren ten minste 12 uur te willen werken, daarvoor beschikbaar zijn en activiteiten ontplooiën om werk te vinden.
Bruto oppervlakte	De totale oppervlakte van het terrein met bedrijfsbestemming, inclusief infrastructuur (wegen, groenstroken, water).
B.v.o.	Bruto vloeroppervlak, een oppervlaktemaat voor kantoren, inclusief o.a. gangen en parkeerplaatsen
DE	Divided Europe, een scenario van het CPB
Dichtheid (bruto)	Aantal arbeidsplaatsen per bruto (inclusief infrastructuur) ha.
Directe voorraad	Terstond uitgeefbaar oppervlak
EC	European Coordination, een scenario van het CPB
GC	Global Competition, een scenario van het CPB
Kantooroppervlak	Het totaal aanwezig bruto vloeroppervlak van de locatie per 1 januari 2002. Hierbij is het niet relevant of de ruimte in gebruik is, of dat ze gerenoveerd wordt of dat ze nog leeg staat.
Kantoorquotiënt	Aantal vierkante meters vloeroppervlakte per werknemer
Niet-terstond uitgeefbaar oppervlak	Dit deel is niet onmiddellijk geschikt voor uitgifte daar er hier veelal niet sprake is van een terrein waar de noodzakelijke infrastructuur als wegen en gas, water en elektriciteit is aangelegd. Omdat deze terreinen alleen in planmatig opzicht bestaan en nog geschikt gemaakt moeten worden voordat er uitgifte op plaats kan vinden, duurt het een aantal jaren voordat dit deel voor uitgifte beschikbaar komt.
Planvoorraad	Niet-terstond uitgeefbaar oppervlak
Potentiële beroepsbevolking	Alle mensen van 15-64 jaar, ook de mensen die niet werken of willen werken

¹² De meeste definities zijn afkomstig van IBIS en CBS

Realisatie kantooroppervlak	Het gaat om het bruto oppervlak dat in het jaar voorafgaande aan de peildatum beschikbaar gekomen is voor gebruik. Hetzij door nieuwbouw, hetzij door herbestemming, functiewijziging of herontwikkeling. Ook hier is het niet relevant of de ruimte daadwerkelijk gebruikt wordt of niet.
Relatieve toename	Het quotiënt van de gemiddelde uitgifte en de gemiddelde voorraad
Te realiseren kantooroppervlak binnen 5 jaar	Hierbij moet uitgegaan worden van de plannen van de gemeente waarvoor al reeds een planprocedure opgestart is. Deze plannen moeten door de gemeente beleidsmatig ondersteund worden. Afname van het vloeroppervlak door sloop of functiewijziging blijft hierbij buiten beeld.
Te realiseren kantooroppervlak na 5 jaar	Het te realiseren bruto vloeroppervlak na 5 jaar. Ook hiervoor moet een planprocedure opgestart zijn en blijft afname van het vloeroppervlak door sloop of functiewijziging buiten beeld.
Terreinquotiënt	Aantal vierkante meters werkoppervlakte per werknemer
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Directe voorraad; onmiddellijk beschikbaar voor uitgifte (en dus bedrijfsvestiging).
Totaal beschikbare planvoorraad	Som van directe (terstond uitgeefbaar) en planvoorraad (niet terstond uitgeefbaar) oppervlak
Uitgeefbaar oppervlak	Het nog uitgeefbare deel van het bedrijventerrein
Uitgegeven oppervlak	Het deel van het bedrijventerrein waar reeds bedrijvigheid gevestigd is en dus niet meer voor uitgifte beschikbaar is.
Uitgifte	Het deel van het bedrijventerrein dat in het jaar voorafgaande aan de peildatum (d.i. 1 januari van het geldige jaar) uitgegeven is.
V.v.o.	Verkoop vloeroppervlak, een oppervlaktemaat voor detailhandel
Werkgelegenheid	Is gelijk aan het aantal bezette banen en vacatures uitgedrukt in fte's.

6.3 Gebruikte bronnen

- CPB, *Omgevingsscenario's lange termijnverkenning 1995-2020*, december 1996.
- ECORYS-Kolpron en B&A-groep, *Ruimte voor Economisch Profiel Enschede*, 2003.
- ETIN adviseurs, *Herstructureringsopgave in de G30-gemeenten*, januari 2003.
- ETIN adviseurs in opdracht van Ministerie VROM/DG Ruimte, *IBIS Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem*, de jaargangen 1999-2002.
- Gemeente Enschede, *Kantorennota 2002-2010*.
- I&O-research, *Sociaal Economische Verkenning Enschede 2003*, concept-versie 2003.
- I&O-research, *specifieke data voor ECORYS-Kolpron over werkgelegenheid medio 2002 en ruimtegebruik*, 2003.
- Kolpron consultants, *Economische Lange Termijnverkenning Overijssel 2020*, 1998.
- Rabobank Stafgroep Economisch Onderzoek, *Visie op provinciale dynamiek 2003, Overijssel*, 2003.

6.4 Enschede in IBIS 2002

Tabel 6.1 Registratie van bedrijventerreinen in Enschede. Bron IBIB 2002

	Aanpassingen Enschede= juiste opp namen voor de terreinen + percentages kantoren	bruto uitge-geven	uitgifte 2001	totaal uitgeef-baar gemeente	totaal uitgeef-baar particulier	totaal uitgeef-baar	terstond uitgeef-baar gemeente	terstond uitgeef-baar particulier	totaal terstond uitgeef-baar	niet terstond uitgeefb. gemeente	niet terstond uitgeefb. particulier	totaal niet terstond uitgeef-baar
Enschede												
Bleekwgdisp Stat	Hardick & Seckel	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Blekerstraat		3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boswinkel	Zuiderval / 50% kantoorlocatie	25	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bothoeven 83	Kneedweg	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bothoven NW	Polaroid	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruggerbosch		2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Buss & sc park I	70 % kantoorlocatie	26	18	0	2	0	2	2	0	2	0	0
Buss & sc park II	70% kantoorlocatie	20	14	1	2	0	2	2	0	2	0	0
De Plooy (Boekelo)	De Plooy Boekelo	26	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distr Cntr	Transportcentrum	25	19	0	2	0	2	2	0	2	0	0
Eeftink	Zuiderval/Eeftink, 50% kantoorlocatie	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Euregio Bedrijvenpark Getfert Cromhoffs	Zuiderval/Getfert, 50% kantoorlocatie	53	44	0	2	0	2	1	0	1	1	0
Groote Plooy	Grote Plooy	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Havengebied		32	25	25	0	5	5	0	0	0	0	5
Hengelosedwarsstraat	Boddenkamp	216	128	0	1	0	1	1	0	1	0	0
Josink Es		11	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kotman	Zuiderval/Kotman, 50% kantoorlocatie	1	0	0	1	0	1	1	0	1	0	0
Laares	Blijdenstein-Willink	18	10	0	5	0	5	0	0	0	5	5
Marssteden (usselo)	Marssteden (is geen Usselo)	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mekkelholt	winkelcentrum	84	56	3	13	0	13	13	0	13	0	0
Nieuwlust	Roombeek/Grolsch	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ribbelt	winkelcentrum	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rigtersbleek	Rigtersbleek	18	17	0	0	1	1	0	1	1	0	0
Schuttersveld	grotendeels PDV locatie	7	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sleutelkamp	Sleutelkamp	6	4	0	1	0	1	1	0	1	0	0
Stadsveld	Westerval/Parkweg	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tollenstraat Stadsv	Roombeek/Tollenstraat	9	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tubantia		8	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voortsweg	Roombeek/Voortsweg	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voortswede	Roomweg/Hulmaatstraat	19	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wesselerbrink	Reulver	19	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Z PHZ O	Brinkstraat (hoek)	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
totaal Enschede		675	501	29	29	6	35	23	1	24	6	5
totaal Enschede correctie Mekkelholt en Zuiderval (50%)		638	471	29	26	6	32	22	1	23	4	5

Correctie: een aantal locaties die als bedrijventerrein in IBIS staan, zijn gedeeltelijk kantoorlocaties en zijn voor 50% hier bij bedrijventerreinen meegerekend (en niet toegevoegd bij kantoren). Het gaat om Buss & Sc Park II en Zuiderval (= Eeftink, Boswinkel, Getfert Cromhoffs en Kotman). Ook is Mekkelholt als bedrijventerrein verwijderd (= winkelcentrum)

Tabel 6.2 Registratie van (formele) kantoorlocaties in Enschede. Bron IBIB 2002

	Aanpassing namen	vloeroppervlak	realisatie 2001	te realiseren		totaal te realiseren
				in 5 jaar	na 5 jaar	
Enschede						
B&S park		59700	0	20000	5000	25000
Stationsomgeving		87000	0	17100	30000	47100
Centrumr ZO (boulevardzon)		48000	0	9150	0	9150
Lasondersing	Singels en uitvalswegen	0	0	0	30000	30000
Stadscentrum		31000	0	6000	0	6000
Zuiderval		0	0	33000	73500	106500
totaal Enschede		225700	0	85250	138500	223750

Tabel 6.3 Kantoorlocaties Bedrijvencartotheek. Bron I&O Research

Locatie	werkgelegenheid				bedrijfsvloeropp.		kantoren	
	totaal	perc.	fulltime	parttime	abs.	perc.	abs.	perc.
KL Business & Science park	3.311	16,9%	3.211	100	96.330	17,8%	165	10,3%
KL Singels en Uitvalswegen 1)	2.591	13,2%	2.431	160	72.930	13,4%	180	11,2%
KL Centrum ZW	2.555	13,0%	2.530	25	75.900	14,0%	43	2,7%
KL Stationsomgeving	2.009	10,3%	1.940	69	58.200	10,7%	16	1,0%
KL Stadswede	508	2,6%	477	31	14.310	2,6%	41	2,5%
KL B&S Park, Bedrijvenpark Drienerlo	183	0,9%	182	1	5.460	1,0%	6	0,4%
Totaal kantoorlocaties	11.157	57,0%	10.771	386	323.130	59,6%	451	28,0%
BT Zuiderval 2)	1.218	6,2%	1.018	200	30.540	5,6%	43	2,7%
KWA KernWinkelApparaat (Centrum)	1.096	5,6%	980	116	29.400	5,4%	72	4,5%
Overig Binnensingelgebied (00-08)	787	4,0%	740	47	22.200	4,1%	156	9,7%
Overig Enschede	5.329	27,2%	4.578	751	137.340	25,3%	887	55,1%
Totaal Enschede	19.587	100,0%	18.087	1.500	542.610	100,0%	1.609	100,0%

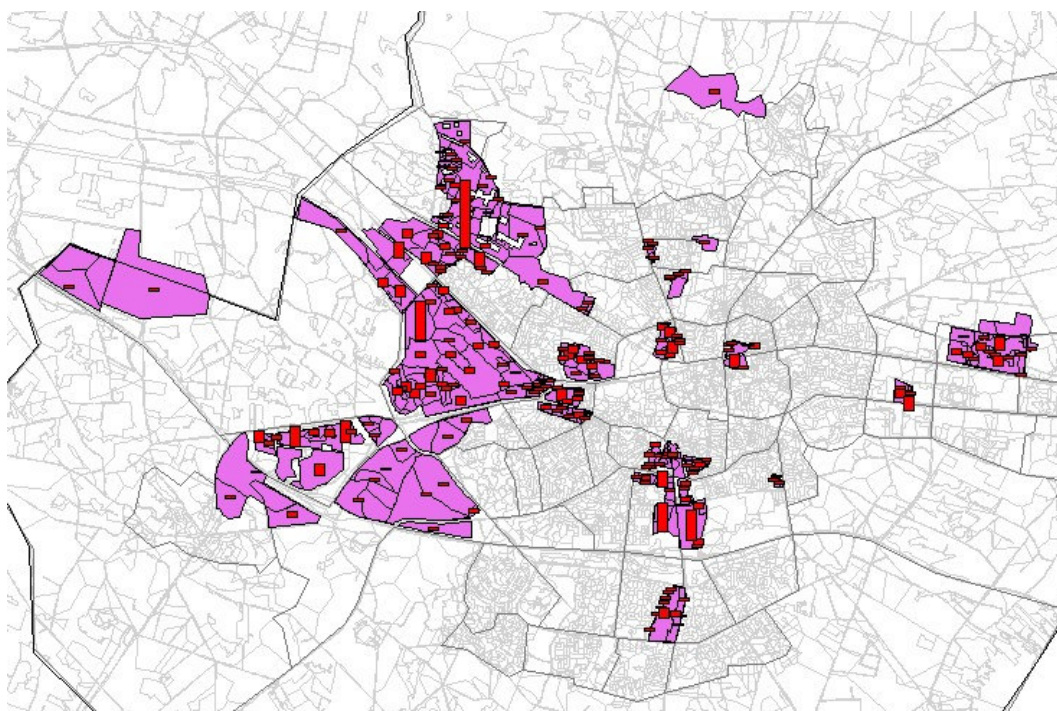
Bron: *Bedrijvencartotheek, I&O Research.*

1) excl. overige formele locaties

2) BT het Kotman, BT Cromhoffsbleekweg, BT het Eeftink, BT Zuidelijke Invalsweg, BT het Getfert, BT Bleekweg, WS Wethouder Beversstraat

Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen Enschede

Eindrapport



Werkgelegenheid op belangrijke bedrijventerreinen en kantoorlocaties 2006

Opdrachtgever: Gemeente Enschede

ECORYS Nederland BV

Gerlof Rienstra
Walter Hulsker
Martijn Schot
Esther Ronner

Rotterdam, 29 januari 2008

ECORYS Nederland BV
Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
W www.ecorys.nl
K.v.K. nr. 24316726

ECORYS Regio, Strategie &
Ondernemerschap
T 010 453 87 99
F 010 453 86 50

Inhoudsopgave

Management Summary	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Fasen in het onderzoek	7
1.2.1 Fase 1	8
1.2.2 Fasen 2 en 3	8
1.3 Leeswijzer	8
2 Vraaganalyse	9
2.1 Drie varianten	9
2.2 Uitkomsten varianten	10
3 Vraagaming per economisch cluster	12
3.1 Gebruikte methodiek	12
3.1.1 Ruimtebehoefte per cluster	12
3.1.2 Programma van eisen per cluster	13
3.2 Resultaten	13
4 Kwaliteit van het aanbod	15
4.1 Selectie van het aanbod bedrijventerreinen	15
4.2 Waardering van de locatiekwaliteiten	16
4.3 Matching kwaliteit vraag en aanbod	18
4.4 Waardering terreinen per cluster	19
4.5 Conclusies	22
5 Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen Enschede	23
5.1 Methode en uitgangspunten	23
5.2 Resultaten match van vraag en aanbod Enschede	24
5.2.1 Totaaloverzicht kwantitatieve en kwalitatieve match in matrixvorm	24
5.2.2 Doelgroepen bedrijventerreinen en aanbevelingen	27
5.3 Conclusie	30
Bijlage A Scenario's CPB	32
Bijlage B Begrippenlijst	34
Bijlage C Gebruikte bronnen	35

Bijlage D	Gedetailleerde vraaganalyse	36
	Variant 1: Groei potentiële beroepsbevolking	36
	Variant 2: Economische groei	37
	Variant 3: Ruimtebehoefte o.b.v. SPECTRA	39
Bijlage E	Clusterindeling	47
Bijlage F	Programma van eisen per cluster	49
Bijlage G	Waardering locatiefactoren	50
Bijlage H	Weging locatiefactoren	55
Bijlage I	Rapportcijfers bedrijventerreinen per cluster	56
Bijlage J	Locatieprofielen	57

Management Summary

De gemeente Enschede heeft ECORYS gevraagd een analyse te maken van de vraag naar binnenstedelijke bedrijventerreinen, zowel kwantitatief als kwalitatief, en van het aanbod van dergelijke bedrijventerreinen binnen de gemeente. In 2003 heeft ECORYS voor de gemeente Enschede al eerder een analyse gemaakt van de ruimte op bedrijventerreinen, kantoor- en winkellocaties, die in de periode tot 2015 beschikbaar zou moeten komen. Deze vraaganalyse is voor de bedrijventerreinen geactualiseerd en heeft nu ook betrekking op de periode tot 2020. De vraagprognose is gebaseerd op drie varianten: op basis van de verwachte bevolkingsgroei, op basis van de mogelijke economische groei en op basis van een werkgelegenheidsprognose in het SPECTRA-model van ECORYS.

De drie varianten geven, inclusief de historische uitgifteraming, een compleet beeld van de mogelijke ontwikkelingen omdat verschillende uitgangspunten zijn genomen. Het is moeilijk om voor een lange periode (2020) met precisie voorspellingen te doen van wat er zal gaan gebeuren. Niettemin moet het beleid wel een richtsnoer hebben om de economische ontwikkelingen mogelijk te maken en ruimtelijk goed in te passen in Enschede. Wij zijn van mening dat het European Coordination-scenario in het SPECTRA-model voor bedrijventerreinen in Enschede een goed richtsnoer biedt voor ruimtelijke reservering. In dit scenario neemt de industrie nog in belang toe, vooral door vergroting van het kennispotentieel. De commerciële dienstverlening groeit verder door maar minder hard dan in het verleden. In dit scenario wordt tot 2020 een vraag van netto 112 hectare verwacht, fors lager dan de raming op basis van de historische uitgifte (netto 157 hectare). Deze raming past ons inziens binnen de economische trends en het gevoerde beleid om op bestaande terreinen te intensiveren.

De analyse van de vraag is vervolgens voortgezet door naar specifieke economische activiteiten te kijken. De sectorstructuur van de gemeente Enschede is opgedeeld in een viertal basisclusters, te weten Industrie en bouw, Consumentendiensten, Transport, Groothandel en Logistiek, Dienstverlening, alsmede een cluster Kennisintensief. De grootste ruimtebehoefte wordt verwacht in het basiscluster Transport, logistiek en groothandel (65 hectare). Industrie en Bouw evenals Dienstverlening volgt daarna met 19 hectare. Consumentendiensten, voorzover georiënteerd op bedrijventerreinen, vragen naar verwachting 9 hectare extra. Het cluster Kennisintensief, een dwarsdoorsnede van de genoemde vier basisclusters, vraagt specifiek om 6 hectare bedrijventerrein.

De vraag is niet alleen kwantitatief in beeld gebracht. Er is per cluster ook gekeken naar veranderende locatievoorkeur van economische activiteiten en de invloed van verdienstelijking van de economie. De verdienstelijking leidt onder meer tot een grotere kantoorbehoefte die zich niet beperkt tot grootschalige kantoorlocaties maar zich ook op bedrijventerreinen voordoet. Dit is vervolgens vertaald naar een programma van eisen per cluster.

Tegenover vraag staat aanbod, kwantitatief én kwalitatief. Op 13 bedrijventerreinen is sprake van (potentiële) uitgeefbaarheid van in totaal ca. 98 hectare. Daarnaast komt door herstructurering van het Havengebied naar verwachting nog ca. 4,5 hectare beschikbaar. Deze bedrijventerreinen zijn vervolgens kwalitatief beoordeeld op hun geschiktheid voor de basisclusters en het cluster Kennisintensief. Daarbij is gekeken naar diverse aspecten van het locatieprofiel, zoals terreinomvang en uitgifteprijs, ligging en bereikbaarheid en de fysieke omgeving. Onder meer door de goede aansluitingen op het hoofdwegenet beschikt Enschede over kwalitatief goede en bereikbare vestigingslocaties, in het bijzonder aan de westkant van de stad. Het Business & Sciencepark, Usseler Es en Kop Marssteden kunnen als drie (potentiële) toplocaties worden beschouwd.

Ten slotte zijn vraag en aanbod in kwalitatieve en kwantitatieve zin geconfronteerd met elkaar. Daartoe is een programmatische invulling voorgesteld die vraag en aanbod zo optimaal mogelijk aan elkaar koppelt. Er wordt in de periode tot 2020 een kwantitatief tekort van ca. 10 hectare verwacht. Voor elk van de 13 bedrijventerreinen is een locatieprofiel opgesteld met aanbevelingen voor doelgroepen en inrichting. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt naar toplocaties, themalocaties en achterblijvende locaties.

Kunnen overige locaties een oplossing voor het ruimtetekort bieden? Uit lopend onderzoek van ECORYS blijkt dat de ondervraagde ondernemers in Enschede op alle locatietypen, dus niet alleen op bedrijventerreinen, honkvast zijn. De meeste ondernemers zijn tevreden over hun huidige vestigingsplaats en hebben geen plannen om binnen een half jaar te verhuizen. Ondernemers in Enschede zijn gehecht aan hun huidige werklocatie. Dit is meestal ook de locatie waar zij in het verleden het bedrijf zijn gestart. Als er wel verhuisplannen zijn blijkt beschikbaarheid van voldoende ruimte een belangrijk vestiging- én vertrekmotief te zijn. In dat geval bestaat er ook een duidelijke locatievoorkeur voor bedrijventerreinen. Ruimte op andere locatietypen, zoals woonwijken, stadscentrum of locaties buiten de gemeente, blijkt op dit moment geen reëel alternatief.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Enschede heeft ECORYS gevraagd een analyse te maken van de vraag naar binnenstedelijke bedrijventerreinen, zowel kwantitatief als kwalitatief, en van het aanbod van dergelijke bedrijventerreinen binnen de gemeente. In 2003 heeft ECORYS voor de gemeente Enschede al eerder een analyse gemaakt van de ruimte op bedrijventerreinen, kantoor- en winkellocaties, die in de periode tot 2015 beschikbaar zou moeten komen. In het daar uit voortvloeiende rapport *Enschede in de Ruimte* werd op vier manieren gekeken naar die behoefte:

1. een ruwe berekening op basis van een directe vertaling van de groei van de potentiële beroepsbevolking naar de werklocaties (waarbij verder alles constant is gehouden).
2. een variant waarin de gehele potentiële beroepsbevolking gaat werken: iedereen werkt.
3. op basis van een prognose van de economische groei per bedrijfstak (in drie scenario's).
4. op basis van de uitgifte van bedrijfslocaties in het verleden.

Naar aanleiding van deze analyses werd in een bandbreedte de volgende behoefte aan werklocaties met een jaarlijkse groei tot 2015 verwacht van:

- 6 ha. (bruto) bedrijventerreinen
- 15.000 m² b.v.o. kantoorlocaties (formele locaties)
- 6.000 m² v.v.o. winkellocaties

Nu, vier jaar later, wil de gemeente Enschede een herijking en actualisering van de voorgaande analyse. Het gaat ditmaal echter alleen om een analyse van de behoefte aan bedrijventerreinen in Enschede. Kantoor- en winkellocaties worden buiten beschouwing gelaten. Meer in het bijzonder gaat het om een analyse van de vraag naar en het aanbod van binnenstedelijke bedrijventerreinen. Naast deze vernieuwde kwantitatieve analyse van de vraag, wordt ook een kwalitatieve vraag- en aanbodanalyse uitgevoerd.

1.2 Fasen in het onderzoek

De marktanalyse van de (binnenstedelijke) bedrijventerreinen in de gemeente Enschede wordt uitgesplitst in vier onderdelen:

- een kwantitatieve vraaganalyse, gebaseerd op een herijking van het rapport *Enschede in de Ruimte* van ECORYS;

- een kwalitatieve vraaganalyse, waarbij wordt ingegaan op veranderende locatievoorkeuren, de invloed van verdienstelijking/verkantoring en overige trends en ontwikkelingen (fase 1);
- een aanbodanalyse, met aandacht voor de verschillende typen bedrijfsgrond, de rol van herstructurering en overige trends en ontwikkelingen (fase 2);
- een vergelijking van vraag en aanbod, resulterend in een classificatie van bedrijventerreinen naar potentie (fase 3).

1.2.1 Fase 1

In het eerste deel van de rapportage wordt gekeken wat de vraag naar ruimte voor werklocaties in de jaren 2015 en 2020 in Enschede zou kunnen zijn met verschillende uitgangspunten en methoden.

Voor deze vraaganalyse zijn drie varianten uitgewerkt:

1. Variant 1: Groei van de potentiële beroepsbevolking (macro)
2. Variant 2: Economische groei (macro)
3. Variant 3: SPECTRA (micro)

1.2.2 Fasen 2 en 3

Fase 2 van het onderzoek is gericht op de matching van de kwaliteit van vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Hier wordt in beeld gebracht in hoeverre de vraag naar bedrijventerreinen vanuit economische clusters kwalitatief aansluit op het huidige en geplande aanbod in Enschede tot 2020.

In fase 3 koppelen we de vraag- en aanbodzijde van de gemeentelijke bedrijventerreinenmarkt. De vraag vanuit de markt wordt hierbij afgezet tegen de kwantiteit en kwaliteit van het aanbod op bedrijventerreinen in Enschede met uitgeefbaar oppervlak. Er wordt in deze fase inzicht gegeven in de verhouding tussen vraag en aanbod van vestigingsruimte op bedrijventerreinen (in totaal en per economisch cluster van bedrijven) en een profiel opgesteld per bedrijventerrein, waarin de programmatische invulling wordt weergegeven zoals die verwacht mag worden als wordt uitgegaan van de kwaliteiten van de bedrijventerreinen en de gevraagde kwaliteiten vanuit de markt.

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage wordt in **hoofdstuk 2** ingegaan op de vraaganalyse, met drie varianten. In **hoofdstuk 3** wordt deze vraag uitgesplitst naar verschillende, geselecteerde economische clusters. **Hoofdstuk 4** behandelt de kwaliteit van vraag en aanbod van de bedrijventerreinen in Enschede. De verschillende bedrijventerreinen in de gemeente worden beoordeeld en gerangschikt op basis van hun kwaliteiten. In **hoofdstuk 5** ten slotte matchen we vraag en aanbod. Ook wordt hier een mogelijke invulling van de terreinen gegeven, die verwacht mag worden als wordt uitgegaan van de kwaliteiten van de bedrijventerreinen en de gevraagde kwaliteiten vanuit de markt.

2 Vraaganalyse

2.1 Drie varianten

In dit eerste deel van de rapportage wordt gekeken wat de vraag naar ruimte voor werklocaties in de jaren 2015 en 2020 in Enschede zou kunnen zijn met verschillende uitgangspunten en methoden.

Voor deze vraaganalyse zijn drie varianten uitgewerkt:

1. Variant 1: Groei van de potentiële beroepsbevolking (macro)
2. Variant 2: Economische groei (macro)
3. Variant 3: SPECTRA (micro)

Om de ruimtebehoefte in kaart te brengen, is het eerst nodig te weten hoeveel werkgelegenheid (uitgedrukt in fte's) er in Enschede zal zijn. De toekomstige werkgelegenheid is afhankelijk van:

- de omvang van de potentiële beroepsbevolking. Door de groei van het aantal mensen tussen de 15-64 jaar zijn er meer banen nodig.
- de economische groei en de groei van de werkgelegenheid in de periode 2006 – 2020. In drie verschillende scenario's wordt dit uitgewerkt.

In deze varianten wordt met een globale werkgelegenheidsontwikkeling op een *totaal aan bedrijventerreinen* in Enschede gerekend. Daarom zijn de varianten 1 en 2 te kenschetsen als macrobenaderingen. Plussen en minnen per sector worden met elkaar gecompenseerd. Dit betekent een maximale flexibiliteit in de vraag naar bedrijventerreinen. Elke verandering in werkgelegenheid leidt daarom rechtstreeks tot een andere ruimtebehoefte (plus of min).

In de derde variant, SPECTRA, geven we een vertaling van de economische groeiscenario's naar werkgelegenheid per cluster en de daaruit af te leiden terreinbehoefte. Deze benadering is als micro te karakteriseren, omdat zij rekening houdt met de reeds bestaande sectorstructuur en werkgelegenheid op specifieke bedrijventerreinen in Enschede. In vergelijking met de varianten 1 en 2 wordt in deze variant echter niet gecompenseerd voor werkgelegenheidsverlies als gevolg van bijv. economische krimp of verplaatsing. Elke toename van werkgelegenheid betekent daarom *extra vraag naar bedrijventerreinen*.

Eén aspect van de kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen mag ook niet vergeten worden, namelijk frictie. In een vitale samenleving zal, zelfs als de beroepsbevolking of de economie niet groeit, toch behoefte zijn aan nieuwe bedrijvigheid en ruimte hiervoor. Er is een dynamiek in economie (vraag van consumenten naar nieuwe producten) en de

levensloop van bedrijven. Als een nieuw bedrijf zich wil vestigen, dan is daarvoor ruimte nodig. En deze ruimtewens sluit niet naadloos aan op het beëindigen van een bestaande activiteit. Er is dus tevens ruimte nodig om de frictie tussen het ruimtegebruik van de bedrijfsbeëindigers en de nieuwe vestigers op te kunnen vangen.

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van de drie varianten op hoofdlijnen besproken. Een gedetailleerde toelichting op en onderbouwing van de in de vraaganalyse gehanteerde varianten is opgenomen in bijlage D.

2.2 Uitkomsten varianten

In dit onderzoek staat de vraag centraal hoeveel ruimte op bedrijventerreinen beschikbaar moet komen in de nabije toekomst. Het jaar 2020 is als zichtjaar gebruikt omdat, zeker voor bedrijventerreinen, de aanlooptijd relatief lang is. Omdat er verschillende politieke en economische ontwikkelingen in de komende jaren kunnen zijn, is niet met één methode een prognose gemaakt, maar is er met verschillende methoden gekeken naar de behoefte aan werklocaties om zo de analyse robuust te maken.

De uitkomsten staan in de onderstaande tabel:

Tabel 2.1 Samenvattend overzicht extra behoefte aan werklocaties in de periode tot 2020 te Enschede.

	1. bevolkings- groei	2. economische groei ¹		
		DE-scenario	EC-scenario	GC- scenario
Bedrijventerreinen in ha. (bruto)	5	14	86	111

	Historische uitgifte	3. SPECTRA		
		DE-scenario	EC-scenario	GC- scenario
Bedrijventerreinen in ha. (netto)	157	44	112	128

- Als we naar variant 1 kijken, dan onderschatten we de ruimtebehoefte. Want feitelijk veronderstellen we dan eigenlijk geen economische groei in de komende 13 jaar. En dat is gezien de verwachte stijging van de arbeidsproductiviteit, een hogere productie met minder inzet van arbeid, geen reële optie.
- Vervolgens zijn in de 2^e variant drie scenario's aan bod, waarin rekening is gehouden met economische groei, verschuivingen tussen bedrijfstakken (economisch en fysiek-ruimtelijk) en veranderingen in het ruimtegebruik per bedrijfstak, derhalve een volledig flexibele vraag. Ondanks een recent herstel van de economie lijken de groeicijfers van het GC- scenario niet meer haalbaar als gemiddelde ontwikkeling tot 2020. Het GC-scenario is ook minder waarschijnlijk gegeven de hardnekkigheid van de handelsbarrières. Ook het DE groeiscenario is eveneens weinig waarschijnlijk

¹ DE-scenario: Divided Europe; EC-scenario: European Coordination; GC-scenario: Global Competition. Een toelichting op de gehanteerde scenario's is opgenomen in bijlage B.

omdat we ervan mogen uitgaan dat de gemiddelde economische groei op een hoger niveau zal liggen in de periode tot 2020. De verwachte economische groei in het EC-scenario sluit over een langere periode het beste aan bij de feitelijke ontwikkelingen in Enschede sinds 1995.

- In de derde variant is de economische groei vertaald naar de meest actuele sectorstructuur (clusters) en de specifieke terreinsituatie in Enschede. Bovendien is in deze variant gerekend met de ruimtebehoefte in netto hectare. De uitkomsten voor de bedrijventerreinen is dat er, afhankelijk van het scenario, 44-128 netto ha. zou moeten worden toegevoegd. Dit is aanzienlijk hoger dan in de drie scenario's van variant 2, waarin de economische ontwikkeling is opgenomen. Dit verschil in omvang wordt veroorzaakt door het feit dat geen uitruil van fysieke ruimte plaatsvindt tussen de clusters van sectoren. Er vindt per saldo geen compensatie plaats tussen krimpende bedrijven/clusters en groeiende bedrijven/clusters. Ook hier geldt dat (de onderkant van) het EC-scenario het meest waarschijnlijk is, derhalve een toevoeging van netto 112 hectare. Dit is wel fors lager dan de raming op basis van de historische uitgifte (netto 157 hectare).

De drie varianten geven, inclusief de historische uitgifteraming, een compleet beeld van de mogelijke ontwikkelingen omdat verschillende uitgangspunten zijn genomen. Het is moeilijk om voor een lange periode (2020) met precisie voorspellingen te doen van wat er zal gaan gebeuren. Niettemin moet het beleid wel een richtsnoer hebben om de economische ontwikkelingen mogelijk te maken en goed in te passen in Enschede. Het EC-scenario in variant 3 geeft voor bedrijventerreinen in Enschede een goed richtsnoer voor ruimtelijke reservering, omdat het past binnen de economische trends en de politieke wens om op bestaande terreinen te intensiveren.

3 Vraagruiming per economisch cluster

Hoofdstuk 3 behandelt de ruimtevrage van de geselecteerde economische clusters in de gemeente Enschede. In paragraaf 3.1 wordt eerst ingegaan op de methodiek die is gebruikt bij de bepaling van de ruimtebehoefte en de kwalitatieve eisen die clusters stellen aan vestigingslocaties. De uiteindelijke ruimtebehoefte per cluster is opgenomen in paragraaf 3.2.

3.1 Gebruikte methodiek

3.1.1 Ruimtebehoefte per cluster

Selectie van clusters

In de eerste fase van dit onderzoek is de totale ruimtebehoefte berekend voor de gemeente Enschede. De tweede fase stemt de vraag vanuit diverse clusters af op het aanbod op bedrijventerreinen in de gemeente. Allereerst is de vraag verbijzonderd naar de volgende vier basisclusters ²:

- Industrie en Bouw;
- Transport, Groothandel en Logistiek;
- Consumentendiensten;
- Dienstverlening.

Aangezien het niet altijd helemaal duidelijk is om welke activiteiten het gaat bij bovengenoemde clusters, is een nadere toelichting hier op zijn plek. Bij Industrie en Bouw kan men denken aan productieactiviteiten, fijnchemie en de voeding- en genotmiddelenindustrie. Onder Consumentendiensten valt een breed scala aan activiteiten zoals detailhandel, reparatie, horeca en woningbezit. Bij Dienstverlening gaat het veelal om kleinschalige dienstverleners, zoals verhuurders, glazenwassers en om overheidsdiensten (bijvoorbeeld een gemeentewerf of een vestiging van Rijkswaterstaat) die zich op bedrijventerreinen vestigen. Dit moet men overigens niet verwarren met de grootschalige kantoorlocaties, waar banken, accountants en verzekeringsmaatschappijen zich vaak vestigen. Het gaat hier veelal om kleinschaligere dienstverlening, soms wel in een kantoorachtige omgeving ³.

In aanvulling op de vier basis clusters wordt specifiek aandacht besteed aan het cluster Kennisintensief.

² Consumentendiensten en dienstverlening: alleen die activiteiten die op bedrijventerreinen thuishoren.

³ In Enschede gaat het om een breed palet van diensten die zich op een bedrijventerrein hebben gevestigd. Naast de genoemde activiteiten gaat het daarbij om post- en koeriersdiensten, afstandsonderwijs/bedrijfsopleidingen, onderzoeksen adviesbureaus, softwarebureaus, en verhuurbedrijven (bron: I&O, vestigingenregister 2006).

Koppeling sectoren aan clusters

Aan elk van deze clusters zijn sbi-sectoren gekoppeld. De verdeling van sectoren naar cluster is terug te vinden in de bijlage.

Behoefteraming per cluster

Na de koppeling van clusters aan de sectoren is de ruimtebehoefte bepaald per cluster en regio. Het databestand van I&O Research dat werkgelegenheid uitgesplitst heeft tot op het laagste sectorniveau, leverde daarvoor de noodzakelijke input voor het model SPECTRA⁴ van ECORYS.

3.1.2 Programma van eisen per cluster

Per cluster zijn de belangrijkste vestigingsplaatseisen aangegeven op basis van deskresearch en expertise en ervaringen van ECORYS. Deze vestigingsplaatsfactoren zijn vervolgens vertaald naar een programma van eisen per cluster. Voor het bepalen van het programma van eisen per cluster is als basis de benchmarkstudie van het regionale investeringsklimaat gebruikt. In deze benchmark hebben ondernemers middels een enquête, op verschillende aspecten het ondernemersklimaat beoordeeld op een schaal van 1 tot 5.

Daarnaast is gekeken naar de historische vestigingsplaatskeuzes van bedrijven in de regio. Per cluster is beoordeeld of deze geconcentreerd is op bepaalde bedrijventerreinen. Waar dit het geval is, zijn de locatiekwaliteiten van deze terreinen meegenomen in het programma van eisen voor het betreffende cluster. Ten slotte is gebruik gemaakt van de bij ECORYS aanwezige ervaring en expertise met de ontwikkeling van bedrijventerreinen. In bijlage E is een overzicht opgenomen van het programma van eisen per cluster.

De volgende thema's zijn in het programma van eisen opgenomen:

- Uitgifteprijs
- Ligging
- Bereikbaarheid (auto en OV)
- Fysieke omgeving (o.m. stedenbouwkundige uitstraling en kavelomvang)
- Beoogde doelgroepen
- Nabijheid clusters en/of speciale voorzieningen (haven, luchthaven, kennisinstellingen, stedelijke voorzieningen)

3.2 Resultaten

Vraagvorming met behulp van SPECTRA

De ruimtevraag is voor elk cluster afzonderlijk berekend met behulp van het SPECTRA model. Voor de relevante indicatoren werkgelegenheid, terreinquotiënten en locatievoorkeuren is daarbij rekening gehouden met de specifieke kenmerken van een

⁴ SPECifieke TerreinRAMingen

cluster. Tabel 3.1 laat de uitkomsten zien van vraagraming per cluster. De vier basisclusters tellen op tot het in fase 1 al bepaald totaal van 112 ha. De aanvullende clusters hebben overlap met de basisclusters en mogen daarom niet bij het totaal worden opgesteld.

Belangrijk hierbij is dat de SPECTRA-ramingen zich richten op de ruimtevraag als gevolg van economische groei en nog geen rekening houden met het aanhouden van een ijzeren voorraad en onttrekkingen aan de voorraad, bijvoorbeeld als gevolg van transformatie.

Tabel 3.1 Ruimtebehoefte per cluster in Enschede in netto hectare, periode 2006-2020

Clusters	SPECTRA
Industrie en Bouw	19
Consumentendiensten	9
Transport, Logistiek en Groothandel	65
Dienstverlening	19
Totaal basisclusters	112
Kennisintensief	6

Interpretatie van de ruimtebehoefte

Van belang is dat de berekende ruimtebehoefte alleen extra ruimte betreft als gevolg van economische groei bij het bedrijfsleven in de regio. De vervangingsvraag als gevolg van onttrekkingen van het aanbod maakt geen onderdeel uit van de berekende ruimtebehoefte. De ruimtebehoefte is ook exclusief reserveringen voor een ijzeren voorraad. De ruimtebehoefte wordt weergegeven in netto uitgeefbare hectares.

Kennisintensief

Ook de vraag vanuit het cluster kennisintensief is afkomstig uit een selectie van sectoren van andere clusters. Voor dit cluster wordt een vraag van 6 hectare verwacht. Dit cluster vestigt zich meer op kantoorlocaties dan op bedrijventerreinen. In de hier gepresenteerde raming gaat het alleen om kennisintensieve bedrijven die zich op bedrijventerreinen vestigen.

4 Kwaliteit van het aanbod

Hoofdstuk 4 behandelt de omvang en de kwaliteit van het aanbod in de gemeente Enschede. Voor bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen is gekeken naar de omvang van het ruimteaanbod. Daarnaast is gekeken naar de mate van geschiktheid van de terreinen voor de verschillende economische clusters. In paragraaf 4.1 wordt ingegaan op de selectie van de bedrijventerreinen voor deze studie en in paragraaf 4.2 worden de terreinen beoordeeld op hun eigenschappen. Vervolgens komt in paragraaf 4.3 per bedrijventerrein de geschiktheid voor de verschillende clusters aan bod. Hierbij worden de kwaliteiten van de terreinen geconfronteerd met het programma van eisen van de clusters. Het resulterende aanbod voor de verschillende clusters wordt in paragraaf 4.4 gepresenteerd.

4.1 Selectie van het aanbod bedrijventerreinen

Selectiecriteria

Voor de selectie van bedrijventerreinen (het aanbod) is het volgende selectiecriteria gehanteerd:

- Bedrijventerreinen dienen minimaal 1,5 hectare netto uitgeefbaar terrein ter beschikking te hebben;

Aanbod regionale –en bovenregionale bedrijventerreinen

Op basis van bovenstaand selectiecriteria zijn in totaal 14 bedrijventerreinen geselecteerd. In tabel 4.1 zijn de terreinen in Enschede gepresenteerd.

Tabel 4.1 Bedrijventerreinen in Enschede, beschikbaar aanbod november 2007 in netto ha

Terreinen ⁵	Netto uitgifbaar oppervlakte	Fase planvorming *
Business & Sciencepark	3,9	Hard
Euregio Bedrijvenpark (2)	8,9	Hard
Josinkes	8,9	Hard
Marssteden	5,0	Hard
Roombekerveld	1,0	Hard
Westerval	0,7	Hard
Zuiderval Kotmanplaats	5,0	Hard
Zuiderval Het Eeftink	0,3	Hard
Zuiderval Janninkkwartier	2,3	Hard
Op de Brouwerij	3,3	Hard
Havengebied	4,5	Zacht
Hardick en Seckel	3,5	Zacht
Usseleres	55,0	Zacht
Kop Marssteden	0,0	Zeer zacht
Totaal	102,3	

* Op basis van juridische status: harde voorraad in bestemmingsplan of plan in voorbereiding (zacht/ zeer zacht).

4.2 Waardering van de locatiekwaliteiten

Locatieprofielen per bedrijventerrein

Voor de kwalitatieve analyse van het aanbod zijn de geselecteerde bedrijventerreinen excl. het Havengebied beoordeeld op hun locatiekwaliteiten. Hierbij zijn dezelfde locatiefactoren meegenomen als in het programma van eisen van de clusters. Het betreft op hoofdlijnen:

- Uitgifteprijs
- Ligging
- Bereikbaarheid (auto en OV)
- Fysieke omgeving (o.m. stedenbouwkundige uitstraling en kavelomvang)
- Beoogde doelgroepen
- Nabijheid clusters en/of speciale voorzieningen (haven, luchthaven, kennisinstellingen, stedelijke voorzieningen)

Per bedrijventerrein is een locatieprofiel opgesteld met de kenmerken en eigenschappen van het terrein. Gegevens hiervoor zijn afkomstig uit de volgende bronnen:

- Ondernemersloket gemeente Enschede;
- Observatieronde langs alle bedrijventerreinen;
- Ervaring en kennis ECORYS uit andere projecten.

⁵ Deze bedrijventerreinen zijn in de aanbodanalyse opgenomen. Er zijn in Enschede meerdere bedrijventerreinen > 1,5 ha, die echter op dit moment geen uitgifbaar oppervlak kennen. Nadere beschouwing van het Kennispark heeft tot de conclusie geleid dat dit terrein een kantorenlocatie wordt waar verdichting plaats zal vinden en geen uitbreiding. Dit terrein is in de verdere analyse dan ook niet meegenomen.

Waardering van de bedrijventerreinen

Per locatiefactor zijn de bedrijventerreinen gewaardeerd op een schaal van 1 (laagste waardering) tot en met 5 (hoogste waardering). In tabel 4.2 is de opzet van het locatieprofiel opgenomen met daarin een overzicht van de locatiefactoren waarop de bedrijventerreinen zijn beoordeeld. Het betreft een relatieve beoordeling, waarbij de bedrijventerreinen ten opzichte van elkaar zijn afgezet. Terreinen die op een bepaalde locatiefactor het beste presteren krijgen hierbij de hoogste waardering. Per locatiefactor is weergegeven wat als achtergrond heeft gefunctioneerd voor de weging. De waardering van de bedrijventerreinen op de locatiefactoren is opgenomen in bijlage H.

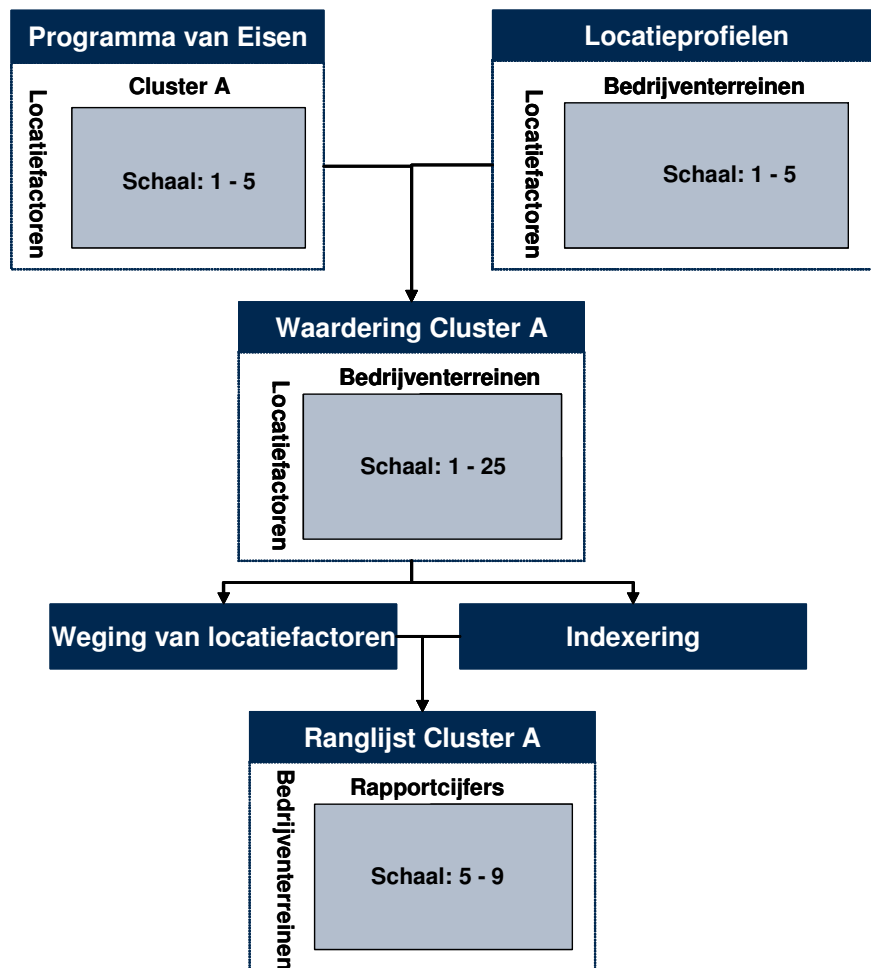
Tabel 4.2 Locatieprofiel bedrijventerreinen

Locatiefactoren	Opmerking waardering
Algemeen	
Gemeente	Naam van de gemeente (geen waardering)
Type terrein	Indeling zoals gehanteerd door de provincie: gemengd, hoogwaardig, Distripark (geen waardering)
Uitgeefbaar oppervlak (in ha):	Uitgeefbaar oppervlak in netto ha. Alleen terreinen met meer dan 1,5 ha zijn meegenomen in de analyse.
Terreinomvang en uitgifte	
Gemiddelde kavelgrootte (in ha)	Beoordeling op basis van overeenkomst met het programma van eisen per cluster
Uitgifteprijs	Er is een gemiddelde uitgifteprijs genomen op basis van de maximum en minimum uitgifteprijs.
Ligging en bereikbaarheid	
Nabijheid haven	Relatieve afstand tot een zeehaven of grote rivierhaven.
Nabijheid luchthaven	Relatieve afstand tot luchthaven Rotterdam Airport en Schiphol
Bereikbaarheid auto (extern)	Beoordeling met name op de aansluiting op het hoofdwegennet. Directe ligging aan een oprit van een snelweg is beoordeeld met de hoogste score.
Bereikbaarheid OV	Beoordeling op de afstand tot een openbaar vervoerhalte. Hierbij zijn trein- en metrohaltes hoger gewaardeerd dan bushaltes.
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	Nabijheid en specifieke bestemming voor lokale ondernemers.
Fysieke omgeving	
Stedenbouwkundige uitstraling	Architectuur, inrichting
Kwaliteit fysieke omgeving	Kwaliteit van vastgoed (w.o. gebouwen en infrastructuur)
Milieucategorie (maximum)	Beoordeling op basis van overeenkomst met het programma van eisen per cluster
Zichtlocaties	Zichtbaarheid vanaf snelweg of andere hoofdweg. Hoogste score voor locaties zichtbaar vanaf een snelweg.
Nabijheid stedelijke voorzieningen	Nabijheid van o.m. winkels en dienstverlening
Nabijheid hoogwaardige bedrijvigheid en kennisinstellingen	Nabijheid van o.m. wetenschappelijke instellingen en hieraan gelieerde bedrijven
Schaalgrootte kavels	Gemiddelde kavelomvang
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	Nabijheid van woningen i.v.m. Hogere Milieu Categorie
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	Concentratie van soortgelijke bedrijven op bedrijventerreinen

4.3 Matching kwaliteit vraag en aanbod

Op basis van het programma van eisen per cluster en de waardering van de bedrijventerreinen is de geschiktheid van deze terreinen voor de clusters bepaald. De gehanteerde methode is weergegeven in figuur 4.1.

Figuur 4.1 Gehanteerde methodiek kwalitatieve match bedrijventerreinen



Per locatiefactor is het belang uit het programma van eisen (schaal 1-5) vermenigvuldigd met de waardering van de terreinen (schaal 1-5). Hierbij is een wegingsfactor gehanteerd voor de locatiefactoren.

Er is per cluster bepaald hoe zwaar een bepaalde locatiefactor dient te wegen in de uiteindelijke vestigingsplaatskeuze. In bijlage G zijn de wegingsfactoren per cluster opgenomen⁶.

⁶ De wegingsfactoren zijn opgesteld door een deskundigenpanel van ECORYS.

De resulterende score per bedrijventerrein voor de clusters is vervolgens van een schaal van 1 tot en met 25 omgerekend naar een rapportcijfer. Hierbij is een ondergrens gehanteerd van 5 en een bovengrens van 9. Uitgangspunt hierbij is dat geen van de in de analyse opgenomen bedrijventerrein een kwaliteitsniveau heeft dat een rapportcijfer van onder de 5 of boven de 9 rechtvaardigt. Een overzicht van de rapportcijfers van de bedrijventerreinen is opgenomen in de bijlage.

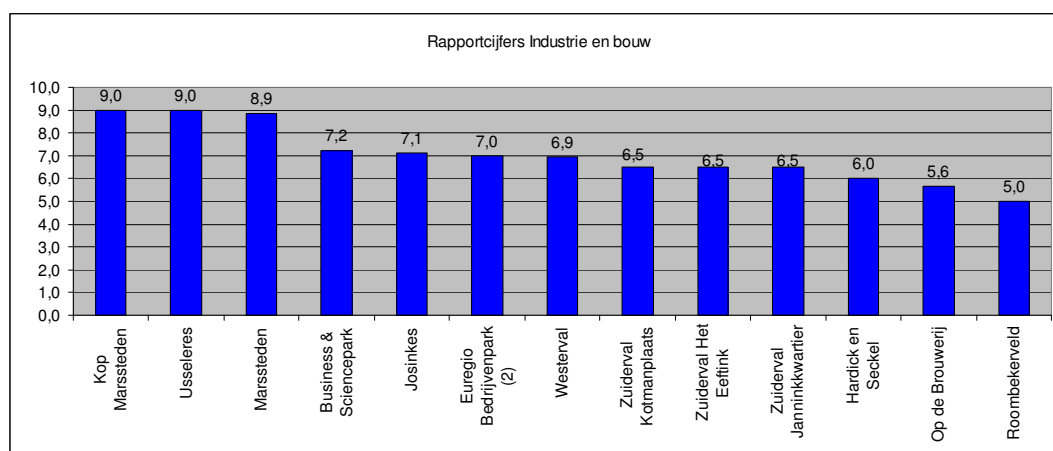
4.4 Waardering terreinen per cluster

In deze paragraaf wordt de kwaliteit en de geschiktheid gemeten van de geselecteerde bedrijventerreinen voor de verschillende clusters. Per cluster worden de meest geschikte terreinen met een rapportcijfer weergegeven.

Het rapportcijfer geeft de kwaliteitsscore van een bedrijventerrein voor een cluster weer. Door deze wijze van presenteren wordt in een oogopslag duidelijk of bedrijventerreinen goed zijn toegerust voor een cluster. Onderstaande scores per cluster leveren het eerste inzicht in match of mismatch tussen de (kwalitatieve) behoeften van de markt en de beschikbaarheid van het aanbod.

Cluster: Industrie & Bouw

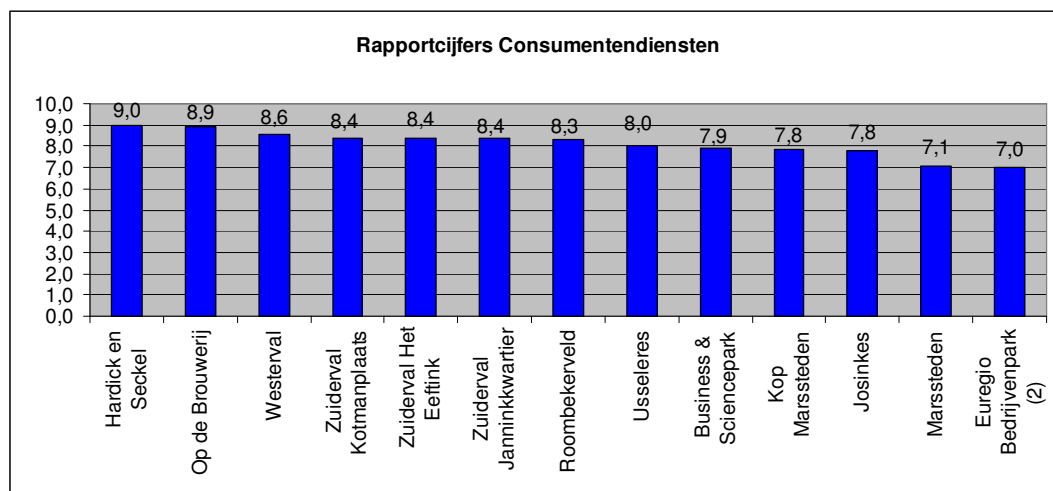
Figuur 4.2 Waardering terreinen cluster Industrie & Bouw



Over de breedte van het aanbod zijn drie terreinen zeer geschikt voor het cluster Industrie en Bouw (cijfer 8 en hoger). Opvallend daarbij is de hoge score van het terrein Kop Marssteden, dat nu nog een zeer zacht plan is. De meest geschikte terreinen liggen vooral in de zone langs de A35 en A1 en zijn ook geografisch geconcentreerd in de stad. Verder is er nog een zestal terreinen voldoende geschikt (cijfer 7 en hoger) om bedrijven uit dit cluster te huisvesten. Voor de industrie en bouw is met name de uitgifteprijs van belang en de nabijheid (of beter: afwezigheid) van woningen, in verband met de vestiging van bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen.

Cluster: Consumentendiensten

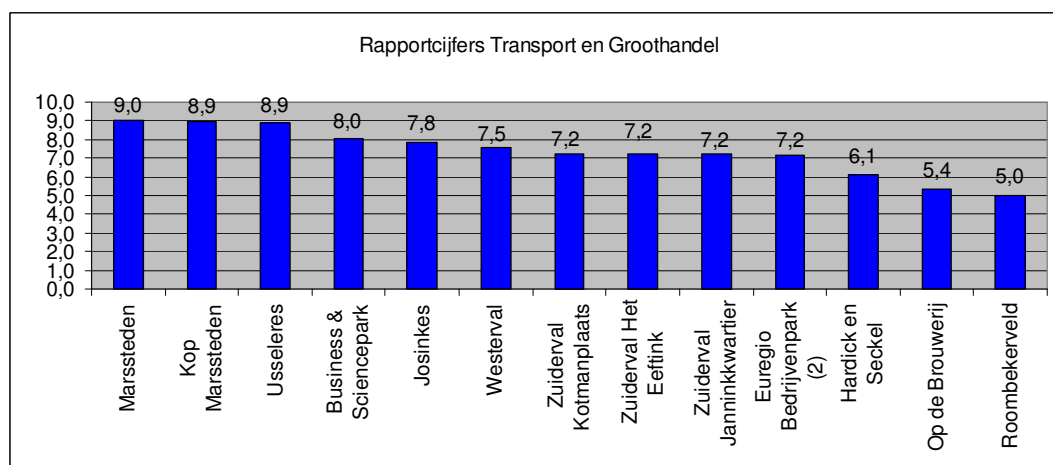
Figuur 4.3 Waardering terreinen cluster Consumentendiensten



Voor het cluster consumentendiensten is met name de combinatie van de nabijheid van stedelijke voorzieningen, bereikbaarheid (met de auto), en de uitgifteprijs van belang. Daarnaast is ook de geschiktheid voor lokale bedrijven een belangrijke indicator die voor dit cluster de score bepaalt. Hardick en Seckel en Op de Brouwerij scoren hierop goed. Deze terreinen liggen op locaties nabij woonwijken en zijn erg geschikt voor lokale bedrijven. Ook Westerval, Zuiderval en Roombekerveld om deze reden goede terreinen voor dit cluster. Voor PDV/GDV zullen echter eerder terreinen in aanmerking komen die wat verder buiten de stad liggen, zoals Usseler Es. Gegeven het feit dat veel terreinen boven de 7 scoren, kunnen veel terreinen dit cluster huisvesten.

Cluster: Transport, Logistiek en Groothandel

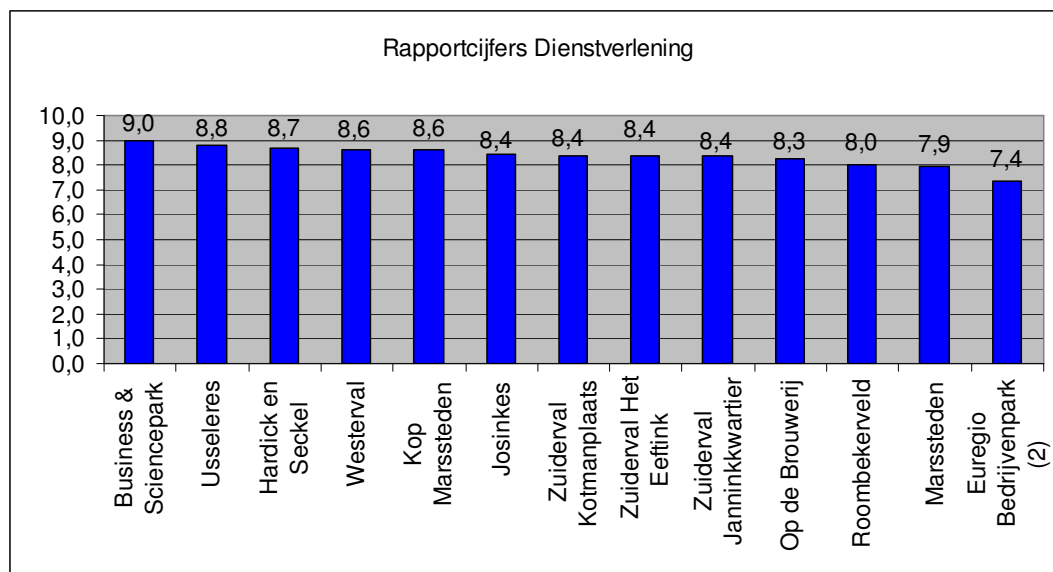
Figuur 4.4 Waardering cluster Transport, Logistiek en Groothandel



Autobereikbaarheid is de meest zwaarwegende vestigingsfactor voor het cluster Transport en Groothandel. Daarnaast is ook een grotere kavelomvang van belang. Voornamelijk de terreinen die direct gelegen zijn langs de A35 ((Kop) Marssteden en Usseler Es) zijn vanwege hun goede bereikbaarheid geschikt voor dit cluster. Ook voor dit cluster blijkt ontwikkeling van Kop Marssteden interessant door de hoge score van dit terrein.

Cluster: Dienstverlening

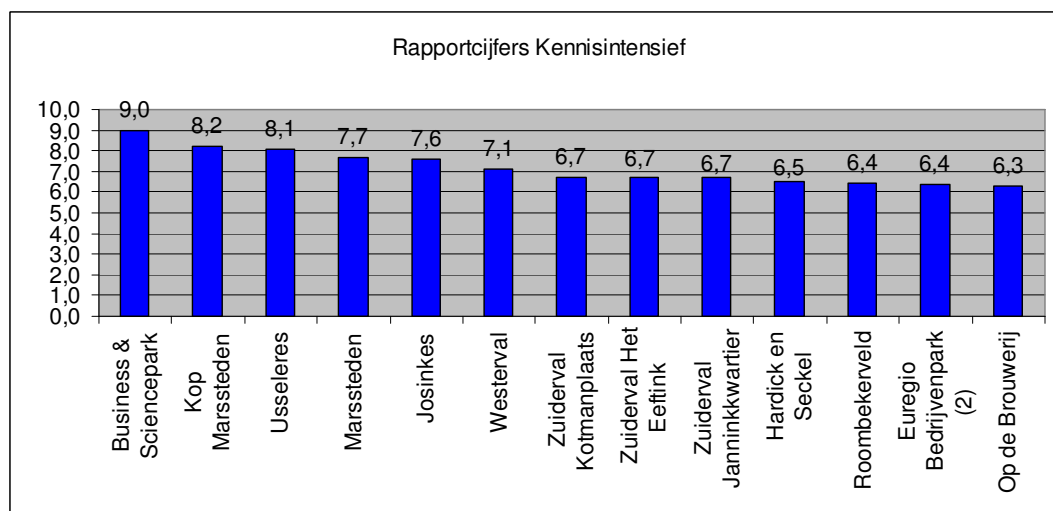
Figuur 4.5 Waardering cluster Dienstverlening



Bedrijven in het cluster Dienstverlening vinden een goede auto- en OV bereikbaarheid en omgevingskwaliteit belangrijk. Het Business & Science park is uitstekend toegesneden voor de beoogde doelgroep met de invulling met kantoren en hoogwaardige bedrijfsgebouwen. Usseler Es scoort wederom hoog vanwege de ligging aan de A35 en A1 en de hoge eisen die gesteld worden aan de omgeving. Het terrein Hardick en Seckel is daarnaast een goed terrein voor kleinere, lokale dienstverlenende terreinen. Over de hele linie zijn er echter veel terreinen geschikt voor dit cluster.

Cluster: Kennisintensief

Figuur 4.6 Waardering cluster Kennisintensief



Voor Kennisintensieve clusters is de aanwezigheid van hetzelfde type bedrijvigheid een belangrijke factor. Dit komt ook terug uit de hoge waardering voor het Business & Sciencepark. Ook bereikbaarheid met de auto en het OV is voor dit cluster van belang. Hierop scoren wederom de bedrijven die aan de A35 en A1 zijn gelegen goed.

4.5 Conclusies

Op basis van de bovenstaande analyses kan een aantal conclusies getrokken worden:

Algemene conclusie

Bereikbaarheid is voor alle clusters een belangrijke vestigingsfactor. Enschede heeft met de A35 en A1 goede aansluitingen op het hoofdwegennet en daarmee een goede bereikbaarheid. Mede hierdoor heeft de gemeente over het algemeen een aanbod van geschikte terreinen. Voor elk van de onderscheiden clusters beschikt Enschede over kwalitatief goede vestigingslocaties. Dit geldt in het bijzonder voor de terreinen aan de westkant van de stad.

Clusters

Voor de clusters Industrie, Consumentendiensten, Transport en Dienstverlening zijn meerdere terreinen kwalitatief geschikt. Dit betekent overigens niet automatisch dat de omvang van het aanbod voldoende is (dit wordt in fase 3 onderzocht). Kennisintensieve instellingen kunnen op het hoogwaardige bedrijventerrein Business & Sciencepark terecht.

Toplocaties in Enschede

Het Business & Sciencepark, Usseler Es en Kop Marssteden beschikken over kwaliteiten die in het algemeen goed aansluiten bij de verschillende clusters. Opmerkelijk is dat de plannen om het terrein Kop Marssteden te ontwikkelen nog 'zeer zacht' zijn, maar de gemeente Enschede beschikt hiermee over drie (potentiële) toplocaties. Bovendien beschikken met name Usseler Es over substantiële uitgeefbare oppervlakten, waardoor het terrein ook in kwantitatieve zin een belangrijke bijdrage aan de regionale bedrijventerreinenmarkt kan leveren. Met De Marssteden beschikt de gemeente tenslotte over een belangrijk thematerrein voor Transport en Distributie.

Optimaal gebruik van kwaliteit

Van belang bij deze toplocaties is het gevaar dat de aanwezige kwaliteit niet optimaal wordt benut. Selectief uitgiftebeleid is zeker relevant op kwalitatief hoogstaande bedrijventerreinen. Kwaliteit kan economisch gezien het beste worden toegewezen aan clusters met een hoge economische toegevoegde waarde voor de gemeente Enschede. Ook de aanwezigheid van andere geschikte vestigingslocaties voor clusters zijn van belang in het uitgiftebeleid. In het volgende hoofdstuk zal verder worden ingegaan op de programmatische invulling van de terreinen.

5 Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen Enschede

In hoofdstuk 3 is de ruimtevraag in Enschede vanuit 5 economische clusters geraamd. Ook is gekeken naar de gewenste kwaliteiten die het bedrijfsleven per sector stelt aan vestigingslocaties. In hoofdstuk 4 (fase 2 van het onderzoek) hebben we vervolgens de kwaliteiten van de bedrijventerreinen in Enschede beoordeeld. Hierbij is gekeken in hoeverre de kwaliteiten van de terreinen voldoen aan de gevraagde kwaliteiten per economische sector. In het voorliggende hoofdstuk 5 koppelen we de vraag- en aanbodzijde van de regionale bedrijventerreinenmarkt (fase 3 van het onderzoek). De vraag wordt hierbij afgezet tegen de kwantiteit en kwaliteit van het aanbod op de 14 bedrijventerreinen in de regio met uitgeefbaar oppervlak. Per cluster is zo inzicht gegeven in de verhouding tussen vraag en aanbod.

De uitkomst van fase 3 bestaat uit twee delen:

1. Inzicht in de regionale verhouding tussen vraag en aanbod van vestigingsruimte op bedrijventerreinen (in totaal en per economisch cluster);
2. Inzicht in het te verwachten profiel per bedrijventerrein als wordt uitgegaan van de kwaliteiten van de bedrijventerreinen en de gevraagde kwaliteiten vanuit de markt.

Fase 3

In fase 3 is ten eerste bepaald vanuit welke clusters de terreinen de meeste vraag mogen verwachten. Dit is gebeurd op basis van de match tussen gevraagde kwaliteit per cluster en de huidige c.q. geplande geboden kwaliteit per terrein. Welke terreinen zijn geschikt voor meerdere clusters of zijn juist bijzonder geschikt voor één enkel cluster (thematisch terrein)?

Vervolgens is voor elk bedrijventerrein bepaald welke clusters hier het beste kunnen worden geacommodeerd: het ‘matchen’ van vraag en aanbod. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is de kwaliteit van het terrein voor het betreffende cluster. Dit levert als concreet resultaat een duidelijk gewenst profiel per terrein.

Op basis van deze analyses zijn vervolgens per bedrijventerrein aanbevelingen geformuleerd op welke wijze de kwaliteiten van het terrein eventueel moeten worden aangepast om het gewenste profiel te bereiken.

5.1 Methode en uitgangspunten

In fase 2 zijn de clusters in kaart gebracht die de vraag naar bedrijventerreinen uitoefenen. Per cluster is aangegeven in welke mate de geselecteerde bedrijventerreinen ingezet

kunnen worden voor de opvang van de vraag uit de afzonderlijke clusters. Hiertoe is ten eerste gekeken naar de geschiktheid van elk terrein voor de zes geselecteerde clusters, op basis van de rapportcijfers voor de terreinen per cluster.

Vervolgens is de totale berekende vraag verdeeld over de verschillende bedrijventerreinen. Hierbij is gezocht naar de theoretisch meest optimale match tussen vraag en aanbod op basis van de geschiktheid van de terreinen en het programma van eisen per cluster. De onderstaande uitgangspunten zijn leidend geweest bij de toedeling van vraag uit de clusters naar de bedrijventerreinen.

1. Opvang van uitbreidingsvraag op terreinen met minimaal 1,5 ha aanbod;
2. Tijdshorizon 2007-2020;
3. Matching terreinen en clusters o.b.v. rapportcijfers kwaliteit;
4. Diversiteit per bedrijventerrein, behalve bij thematerreinen;
5. Lokaal verzorgende terreinen (zoals Hardick en Seckel en Op de Brouwerij) genieten een bepaalde voorkeur bij lokale bedrijven en worden daardoor eerder uitgegeven dan grootschalige terreinen als Usseler Es;
6. De grootschalige locaties worden als laatste gerealiseerd en komen als laatste op de markt.

In de twee volgende paragrafen zijn de uitkomsten van de match van vraag en aanbod gepresenteerd.

5.2 Resultaten match van vraag en aanbod Enschede

Deze paragraaf biedt inzicht in de resultaten van de kwantitatieve en kwalitatieve match in de gemeente Enschede. In paragraaf 5.2.1 presenteren we een overzicht van de opvang van de vraag vanuit de verschillende clusters op de 13 bedrijventerreinen in Enschede. In paragraaf 5.2.2 staan we vervolgens per bedrijventerrein stil bij de programmatische invulling.

5.2.1 Totaaloverzicht kwantitatieve en kwalitatieve match in matrixvorm

In tabel 5.1 is het totaaloverzicht opgenomen van de kwantitatieve en kwalitatieve match van de vraag vanuit de clusters en het aanbod op de bedrijventerreinen in de vorm van een matrix. De vraag vanuit de geselecteerde clusters is toebedeeld aan de verschillende terreinen op basis van de kwaliteiten van de terreinen en de gevraagde kwaliteiten per cluster. In principe is de vraag vanuit een cluster zoveel mogelijk toegedeeld aan het bedrijventerrein met de meeste kwaliteiten (hoogste rapportcijfer). In paragraaf 5.1 zijn de criteria en uitgangspunten van de matching behandeld. De optellingen per terrein betreffen de 4 basis sectoren en zijn exclusief het cluster Kennisintensief. Dit cluster wordt in een afzonderlijke tabel weergegeven.

Tabel 5.1 Overzicht kwantitatieve en kwalitatieve matching vraag en aanbod basisclusters in netto ha

Periode 2006-2020	Aanbod ha	Transport, Logistiek en Groothandel	Dienstverlening	Consumentendiensten	Industrie en bouw	Totaal 4 basis clusters	Tekort/ overschot per terrein
Vraag ha		65,0	19,0	9,0	19,0	112,0	
Business & Sciencepark	3,9	X	3,0	X	0,9	3,9	0,0
Euregio Bedrijvenpark (2)	8,9	8,0			0,9	8,9	0,0
Josink Es	8,9	8,0			0,9	8,9	0,0
Marssteden	5,0	3,0			2,0	5,0	0,0
Roombekerveld	1,0		1,0			1,0	0,0
Westerval	0,7	0,7				0,7	0,0
Zuiderval	7,6	5,0	1,0	1,6		7,6	0,0
Hardick en Seckel	3,5			3,5		3,5	0,0
Usseler Es	55,0	38,0	1,0	2,0	14,0	55,0	0,0
Op de Brouwerij	3,3		3,3			3,3	0,0
Totaal	97,8	62,7	9,3	7,1	18,7	97,8	0
Saldo		-2,3	-9,7	-1,9	-0,3	-14,2	

	Rapportcijfer =>9
	Rapportcijfer =>8
	Rapportcijfer =>7
	Rapportcijfer =>6
X	Rapportcijfer =>6 maar restrictief beleid
	Rapportcijfer =>5

Tabel 5.1 geeft concreet aan op welk bedrijventerrein hoeveel vraag vanuit een bepaald cluster kan worden verwacht. De vraag vanuit de 4 basisclusters bedraagt tot 2020 samen ca. 112 ha. netto. Op de geselecteerde bedrijventerreinen is een totaal uitgeefbaar areaal van ca. 98 ha. Als de ruimte als gevolg van herstructurering Havengebied (4,5 ha.) daaraan wordt toegevoegd is sprake van een totaal aanbod van 102 ha. Een eerste conclusie is dat er kwantitatief onvoldoende ruimte (10 ha.) voorhanden is voor het accommoderen van de ruimtevraag van het regionale bedrijfsleven.

Echter, niet alle terreinen in de gemeente zijn ook kwalitatief geschikt voor de huisvesting van bedrijven uit bepaalde clusters. Hierdoor ontstaan er in de periode tot 2020 voor bepaalde clusters grotere tekorten dan voor andere. Voor Transport, Logistiek en Groothandel, Consumentendiensten evenals Industrie en Bouw worden lichte tekorten verwacht. De vrijkomende ruimte van 4,5 ha. in het Havengebied zou voor een oplossing van het tekort voor Transport en Industrie kunnen zorgen. Voor het cluster

Dienstverlening is echter nog bijna 10 hectare ruimte nodig om aan de verwachte vraag vanuit de markt te kunnen voldoen.

In tabel 5.2 is vraag en aanbod voor het clusters Kennisintensief weergegeven. De vraag vanuit dit cluster is onderdeel van die van de vier basisclusters en mag daarom niet extra bij de ruimtebehoefte worden opgeteld.

Tabel 5.2 Overzicht kwantitatieve en kwalitatieve matching vraag en aanbod kennisintensief cluster in netto ha

Periode 2006-2020	Aanbod ha	Kennisintensief
Vraag ha		6,0
Business & Sciencepark	3,9	3,0
Euregio Bedrijvenpark (2)	8,9	
Josink Es	8,9	
Marssteden	5,0	
Roombekerveld	1,0	
Westerval	0,7	
Zuiderval	7,6	
Hardick en Seckel	3,5	
Usseler Es	55,0	1,0
Op de Brouwerij	3,3	2,0
Totaal	97,8	6,0
Saldo		0,0

	Rapportcijfer =>9
	Rapportcijfer =>8
	Rapportcijfer =>7
	Rapportcijfer =>6
X	Rapportcijfer =>6 maar restrictief beleid
	Rapportcijfer =>5

Het Kennisintensieve cluster kan voor het grootste deel worden gehuisvest op het Business & Sciencepark. Daarnaast is Op de Brouwerij geschikt voor dit cluster en kan ook Usseler Es aan een gedeelte van de vraag voldoen.

Conclusie

Een belangrijke conclusie is dat er in de periode tot 2020 een tekort aan ruimte voor bedrijvigheid ontstaat. Met name het cluster Dienstverlening kent een tekort. Eén middelgrote of meerdere kleine bedrijventerreinen voor kleinschalige dienstverleningsactiviteiten nabij autosnelweg of met een OV-verbinding zou aan het gevraagde profiel kunnen voldoen. Voor de overige basisclusters wordt een licht tekort

verwacht. Ontwikkeling van het terrein Kop Marssteden zou een deel van deze tekorten (met name voor het cluster Transport, Logistiek en Groothandel) op kunnen vangen.

5.2.2 Doelgroepen bedrijventerreinen en aanbevelingen

In deze paragraaf wordt per bedrijventerrein het (gewenste) locatieprofiel behandeld. Per terrein worden de beoogde doelgroepen/clusters weergegeven, met een toelichting op de programmatische invulling zoals die uit de tabellen 5.1 en 5.2 blijkt. Daarnaast wordt ook ingegaan op de beleidsmatige aandachtspunten per terrein. De kwaliteiten van de terreinen en de gevraagde kwaliteiten vanuit de markt zijn hierbij leidend. De aanbevelingen richten zich op de zaken waar beleidsmatig op kan worden gestuurd. Bovendien is voor de terreinen gekeken naar de trend in de periode 2002-2006: zijn er in deze periode veel bedrijven weggetrokken, of zijn er juist vestigingen bijgekomen? Zijn dit met name grotere of kleinere vestigingen? De meest opvallende conclusies worden bij de betreffende terreinen genoemd.

Business & Sciencepark

Het Business & Sciencepark kan als hoogwaardig bedrijvenpark worden ingezet voor de basisclusters Dienstverlening en Industrie en Bouw. Voor dit laatste cluster gaat het dan vooral om spin-offs van innovatieve bedrijven, die ontwikkelde producten zelf gaan produceren. Hoewel het terrein ook geschikt zou zijn voor de clusters Transport en Logistiek en Consumentendiensten, zijn deze clusters beleidsmatig uitgesloten.

Het totale uitgeefbare oppervlak van dit terrein beslaat ca. 4 hectare, maar wordt alleen uitgegeven aan 'science' gerelateerde bedrijven. De prijzen voor dit terrein zijn hoog, vergeleken met andere terreinen in de gemeente, maar dit is geen bezwaar vanwege het ruimte-intensieve karakter van de beoogde doelgroepen.

Met de aanwezigheid van het station Drienerlo op loopafstand beschikt het terrein over een goede OV-verbinding. Voor lokale bedrijven is dit terrein minder geschikt.

Opvallend op dit terrein is dat in de afgelopen jaren zowel grotere als kleinere bedrijven in meerdere sectoren zijn weggetrokken van dit terrein, of in aantal werknemers zijn gekrompen.

Euregio Bedrijvenpark

Het Euregio Bedrijvenpark is het meest geschikt voor de clusters Industrie en Bouw, Transport, Logistiek en Groothandel en Dienstverlening. Doordat de gemeente echter over voldoende aanbod beschikt voor dit laatste cluster, kan het terrein het beste worden ingevuld met bedrijvigheid uit de twee andere clusters. Ook vanwege de relatief lage grondprijzen is het terrein geschikt voor deze clusters. Door de geringe omvang van de kavels zullen dit echter vooral lokale bedrijven zich hier graag vestigen, zeker omdat er op het terrein ook ruimte is voor wonen. De nabijheid van woningen maakt de vestiging van bedrijven uit een hoge milieucategorie op het terrein problematisch.

Met de auto is het Euregio Bedrijvenpark te bereiken via de N35 en met het station Eschmarke beschikt het terrein bovendien over verbinding per OV, met een directe aansluiting op Duitsland. Omdat het terrein niet op een zichtlocatie ligt, aan de rand van de stad, worden er minder eisen gesteld aan de beeldkwaliteit. Op het terrein bestaat parkmanagement. Voor dit terrein geldt een minimum aantal werknemers van 40 per ha. In de periode 2002-2006 is op het terrein een forse toename geweest van bedrijven in de sector groothandel. Wel gaat het hier met name om wat kleinere vestigingen. Ook in de

sector vervoer zijn er bedrijven bijgekomen. In de wat grotere bedrijfsvestigingen zijn minder wijzigingen waar te nemen, al is wel het aantal vestigingen gestegen.

Josink Es

Vanwege de goede bereikbaarheid met de auto is het terrein Josink Es geschikt voor meerdere clusters, maar met name voor bedrijvigheid in het cluster Dienstverlening. Ook hier geldt echter dat dit cluster ook op andere terreinen terecht kan, waardoor de ruimte benut kan worden voor Transport en Logistiek en Industrie en Bouw. De uitgifteprijs op het terrein is gemiddeld, wat voor deze clusters aantrekkelijk is. Bovendien kunnen er bedrijven uit milieucategorie 4 gevestigd worden. Verder is het terrein een zichtlocatie, door de ligging aan een invalsweg vanaf de A35.

Voor het terrein worden nu relatief hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit en deelname aan parkmanagement is op dit terrein verplicht. Bedrijven uit de genoemde clusters zullen hier echter niet altijd waarde aan hechten. Verder geldt op dit terrein dat vestigingen aan minimaal 50 werknemers per hectare werkgelegenheid moeten bieden. In de periode 2002-2006 is er alleen instroom geweest op dit terrein.

Marssteden

De Marssteden is door de relatief gunstige ligging en bereikbaarheid geschikt voor de vestiging van bedrijven uit diverse clusters. Het is daarmee terecht een gemengd terrein. Vanwege de directe ligging aan en snelle toegang tot de snelweg, de relatief grote kavels en de afwezigheid van stedelijke voorzieningen is het met name voor de clusters Industrie en Bouw en Transport, Logistiek en Groothandel een goede vestigingslocatie. Vanwege de nog beperkte beschikbare ruimte verdient het aanbeveling het resterende uitgeefbaar oppervlak ook aan bedrijven uit deze clusters toe te wijzen.

Opvallend is wel dat er in de sector Bouw in de periode 2002-2006 een aantal grotere bedrijven is verdwenen, en dat er vestigingen in aantal werknemers zijn gekrompen. In andere sectoren is het aantal vestigingen echter uitgebreid, zowel de grote als kleinschaliger vestigingen en is ook het aantal werknemers overwegend gegroeid.

Roombekerveld

Het Roombekerveld kan vooral goed worden ingezet voor de opvang van lokale kleinschalige of middelgrote bedrijvigheid uit het cluster Dienstverlening. De nabijheid van stedelijke voorzieningen draagt hier ook aan bij. Doordat de ontsluiting tot de snelweg vanaf het terrein niet optimaal is, is het terrein minder geschikt voor Transport en Distributie. Ook Industrie en Bouw is geen geschikt cluster voor dit terrein, vanwege de ligging in een woonwijk. In de periode 2002-2006 is er op dit terrein geen nieuwe instroom van bedrijven geweest.

Op de Brouwerij

Ook het terrein Op de Brouwerij (het voormalige Grolsch terrein) is geschikt voor kleinschalige lokale bedrijven. Op dit terrein zouden bedrijven uit het cluster Dienstverlening terecht kunnen. De beschikbaarheid van woon-werkkavels en de nabijheid van stedelijke voorzieningen is aantrekkelijk voor deze doelgroep. Het gaat dan met name om de wat kleinere bedrijven uit dit cluster. Omdat het terrein relatief gezien wat verder van de universiteit af ligt en de bereikbaarheid niet optimaal is, scoort Op de Brouwerij voor kennisintensieve bedrijvigheid echter wat minder hoog. Op dit terrein heeft de laatste jaren alleen instroom plaatsgevonden.

Westerval

Het terrein Westerval is een gemengd bedrijventerrein met een grote variatie aan economische activiteiten (van industrie tot dienstverlening). Het terrein lijkt echter voor het cluster Industrie en Bouw niet optimaal geschikt, omdat er aan de oost- en zuidkant van het terrein woningen staan. Ook mogen er zich geen bedrijven vestigen in de milieucategorie hoger dan 3. Vanwege de goede bereikbaarheid met de auto zijn bedrijven uit het cluster Transport, Logistiek en Groothandel meer voor de hand liggend. In de afgelopen jaren hebben zich op dit terrein geen opvallende wijzigingen voorgedaan, behalve dat in de sector Overige Industrie een grote vestiging sterk is gegroeid in aantal werknemers.

Zuiderval

Op het terrein Zuiderval zijn op drie deelterreinen nog kavels uit te geven: Kotmanplaats, Het Eeftink en Janninkkwartier. Deze locaties zijn met name geschikt voor kleinschalige lokale bedrijven. Bedrijvigheid wordt hier gecombineerd met wonen. Door de goede bereikbaarheid met zowel de auto als het OV (op de drie terreinen is een bushalte op loopafstand) zijn de terreinen voor meerdere clusters redelijk geschikt. Voor een deel kan het aanbod worden opgevuld met bedrijven uit het cluster Dienstverlening, maar omdat er in de gemeente ook voldoende andere, geschiktere, locaties zijn waar bijvoorbeeld hogere eisen worden gesteld aan de stedenbouwkundige uitstraling, kunnen hier ook goed bedrijven uit andere clusters worden gehuisvest. Het gaat dan vooral om bedrijven voor Transport en Groothandel, alsmede Consumentendiensten.

Zuiderval kent een groei van het aantal werknemers in zowel grotere als kleinere bedrijven. Daarnaast is er relatief veel verloop geweest in (middel)grote bedrijven, bijvoorbeeld in de sectoren Overheid, Electro, Industrie en Vervoer. Hier zijn veel bedrijven weggetrokken, maar ook weer nieuwe voor in de plaats gekomen.

Hardick en Seckel

Na het vertrek van een aantal grotere bedrijven van dit terrein naar elders is een herontwikkelingsplan opgesteld en zijn de gronden aangekocht door de gemeente. In de periode 2002-2006 is er op dit terrein dus relatief veel verloop geweest. Vanwege het kleinschalige, binnenstedelijke karakter van Hardick en Seckel, is ook dit terrein met name geschikt voor lokale kleine en middelgrote bedrijven. De kwaliteiten van dit terrein sluiten goed aan op deze doelgroep. Het terrein ligt in een woonwijk, met stedelijke voorzieningen in de omgeving. Bij herontwikkeling van het terrein zal de ontsluiting verbeterd worden en ook de bereikbaarheid met het OV is goed. Vooral bedrijven uit het cluster Consumentendiensten zullen op dit terrein goed terecht kunnen. Het gaat hierbij dan niet om grootschalige showrooms en autodealers, maar meer om plaatselijke reparatiebedrijven.

In het bedrijfsverzamelgebouw Hardick en Seckel zitten met name kleinere bedrijven. Een aantal kleinere bedrijven is contractueel uit het bedrijfsverzamelgebouw op dit terrein vertrokken of is gekrompen in aantal werknemers. Daar de gemeente het pand wil slopen om het gehele terrein te kunnen herontwikkelen is de huur per 1-1-2008 opgezegd.

Usseler Es

De Usseler Es is vooral door haar ligging en bereikbaarheid in principe geschikt voor een groot aantal economische activiteiten: het terrein scoort voor alle clusters een

rapportcijfer tussen een 8 en een 9. Usseler Es is met de auto zeer goed bereikbaar via de A35. De uitgifteprijs is t.o.v. andere Enschedese bedrijventerreinen gemiddeld te noemen. Parkmanagement zal op dit terrein verplicht worden. Voor dit terrein geldt een minimum van 50 arbeidsplaatsen per hectare. De grote ruimtevraag vanuit de clusters Industrie en Bouw en Transport, Groothandel en Logistiek maakt aanleg van dit terrein naar onze mening noodzakelijk. Het terrein is echter ook zeker geschikt voor meer hoogwaardiger bedrijvigheid uit de clusters Dienstverlening en Consumentendiensten. Dit gemengde karakter zal de kwalitatieve uitstraling van het terrein ten goede komen.

Kop Marssteden

Hoewel de ontwikkeling van de Kop Marssteden nog een zeer zacht plan is, scoort dit terrein op veel van de indicatoren erg goed. Net als de Usseler Es zou dit terrein voor vrijwel alle clusters geschikt zijn. Zeker voor bedrijven in de clusters Transport en Groothandel of Industrie en Bouw is de ontwikkeling van dit terrein gunstig.

Overige locaties wijk economie

De vraag is of de benodigde ruimte gevonden kan worden op andere locaties en zo, ja of daarnaar vraag bestaat vanuit ondernemers. In een recent uitgevoerde ondernemersenquête constateert ECORYS dat op de korte termijn de verplaatsingsdynamiek van zittende ondernemers in Enschede zeer gering is. Slechts 16 van de 145 bevraagde ondernemers denkt binnen een half jaar te verhuizen, waarvan 9 naar een bedrijventerrein, 2 naar een woonwijk, 3 naar het centrum en 2 naar elders buiten de gemeente. Slechts 1 ondernemer op een bedrijventerrein denkt te verhuizen naar een andere locatie, namelijk het centrum. Ondernemers in Enschede hechten derhalve aan hun huidige werklocatie. Dit is meestal ook de locatie waar zij in het verleden het bedrijf zijn gestart. Beschikbaarheid van voldoende ruimte is een belangrijk vestiging- én vertrekmotief bij verhuizing. Aangezien er bij verhuisplannen een duidelijke locatievoorkeur bestaat voor bedrijventerreinen is ruimte op andere locatietypen op dit moment geen reëel alternatief.

5.3 Conclusie

Toplocaties

In fase 2 van het onderzoek werd al geconcludeerd dat Enschede met Het Business & Sciencepark, de Usseler Es en Kop Marssteden beschikt over drie toplocaties. Deze terreinen zijn goed bereikbaar en op de eerste twee is de stedenbouwkundige uitstraling hoog. Hiermee heeft de gemeente goede mogelijkheden om hoogwaardige bedrijvigheid in Enschede te vestigen. Usseler Es en Kop Marssteden zouden echter ook uitermate geschikt zijn voor bedrijven uit de clusters Transport en Logistiek en Industrie en Bouw. Ondanks het ruime aanbod op de Usseler Es blijft er voor beide clusters nog wel een tekort aan ruimte in de gemeente bestaan. Ontwikkeling van Kop Marssteden wordt daarmee interessant.

Themalocaties

Het Business & Sciencepark biedt zoals gezegd een goede vestigingslocatie voor kennisintensieve en dienstverlenende bedrijven. Desondanks is er voor het cluster Dienstverlening een tekort. Dit kan door een of meerdere terreinen voor kleinschalige dienstverlenende bedrijven worden opgevangen. Daarnaast beschikt de gemeente met De

Marssteden over een themapark voor de clusters Industrie en Bouw en Transport en Logistiek.

Achterblijvende locaties

De terreinen Hardick en Seckel, Roombekerveld en Op de Brouwerij blijven voor veel clusters wat achter vergeleken met de overige terreinen in Enschede. Dit komt voornamelijk doordat de bereikbaarheid van de terreinen niet optimaal is. Ook zijn de kavels relatief klein, en liggen de terreinen in een woonwijk. Vestiging van bedrijven uit een hoge milieucategorie is hiermee uitgesloten. De terreinen voldoen echter wel aan de vraag van kleinere en middelgrote, lokale bedrijven.

Overige locaties

Uit lopend onderzoek van ECORYS blijkt dat de ondervraagde ondernemers in Enschede op alle locatietypen, dus niet alleen op bedrijventerreinen, honkvast zijn. De meeste ondernemers zijn tevreden over hun huidige vestigingsplaats en hebben geen plannen om binnen een half jaar te verhuizen. Ondernemers in Enschede zijn gehecht aan hun huidige werklocatie. Dit is meestal ook de locatie waar zij in het verleden het bedrijf zijn gestart. Als er wel verhuisplannen zijn blijkt beschikbaarheid van voldoende ruimte een belangrijk vestiging- én vertrekmotief te zijn. In dat geval bestaat er ook een duidelijke locatievoorkeur voor bedrijventerreinen. Ruimte op andere locatietypen, zoals woonwijken, stadscentrum of locaties buiten de gemeente, blijkt op dit moment geen reëel alternatief. Op de korte termijn worden derhalve weinig verhuizingen van bedrijventerreinen naar overige locaties binnen en buiten Enschede verwacht. Voor overige locatietypen in Enschede is in ieder geval op de korte termijn weinig belangstelling te verwachten van zittende ondernemers.

Bijlage A Scenario's CPB

De publicatie Omgevingsscenario's Lange Termijnverkenning 1995-2020 van het Centraal Planbureau (werkdocument 89, december 1996) bevat drie scenario's voor de periode 1995-2020:

- Divided Europe
- European Coordination
- Global Competition

In *Divided Europe* werkt noch het markt- noch het coördinatiemechanisme in Europa goed, en dit geldt zowel op nationaal als op internationaal niveau. Het is een scenario waarin sociaal-economische problemen niet goed worden aangepakt, laat staan worden opgelost. De Europese concurrentiepositie verslechtert en de economische groei blijft in Europa derhalve achter bij die in Noord-Amerika en Azië. In genoemde landenblokken is de economische groei wel sterk. Zwakke economische groei, trage technische ontwikkeling, weinig ontplooiingsmogelijkheden op sociaal-cultureel gebied, geringe voortgang bij het oplossen van milieuproblemen typeren Nederland en Europa. In Nederland is sprake van een geringe bevolkingsgroei (0,2% per jaar), een bescheiden volumestijging van het bruto binnenlands product (1½% per jaar), een matige toename van de arbeidsproductiviteit (1½% per jaar) en een aanhoudend hoge werkloosheid. De veranderingen in de productiestructuur zijn vanwege de bescheiden dynamiek niet groot.

In *European Coordination* speelt beleidscoördinatie een belangrijke rol. Aan solidariteit en sociale cohesie wordt groot belang gehecht. Er treedt een verdergaande Europese integratie volgens het 'meer snelheden'-model op. Mondiaal is er een zeker isolationisme tussen de grote blokken in de wereld. Vanwege minder profijt van wereldwijde specialisatie en minder vlot verlopende kennisdiffusie is de groei van het bruto binnenlands product lager dan in *Global Competition*, maar wel sterker dan in *Divided Europe*. In *European Coordination* wordt vanuit Brussel een duidelijk Europees milieu-, vervoer- en energiebeleid gevoerd. In *European Coordination* verdubbelt het BBP-volume van Nederland in de komende 25 jaar. Het groeipercentage (2¾% per jaar) ligt hoger dan in *Divided Europe*. In *European Coordination* neemt de bevolking het meest toe. De industrie laat in de scenarioperiode een duidelijk hogere groei zien dan in de afgelopen twintig jaar. De groeiversnelling van de tertiaire dienstensector (commerciële dienstverlening) is geringer.

De nadruk in *Global Competition* ligt op een zeer dynamische technologische ontwikkeling, sterke internationalisering en een grote rol voor het marktmechanisme. Het is het scenario met de hoogste economische groei in Europa en Nederland. Op EU-niveau geldt het model van Europa à la carte. Liberalisatie, deregulering en felle (inter)nationale concurrentie leiden tot een sterke economische dynamiek. *Global Competition* is een scenario voor de sterken (survival of the fittest) met krachtige

individualiseringstendensen. De verzorgingsstaat wordt soberder ingericht, maar de uitvoering van de klassieke overheidstaken op het terrein van onderwijs, infrastructuur en openbaar bestuur krijgt meer accent. Tevens ziet de overheid het bewaken van een goede marktwerking als een voorname taak. *Global Competition* kent voor Nederland de hoogste economische groei (3¼% BBP-groei), de meest dynamische productiviteitsontwikkeling en ook de grootste stijging van de beroepsbevolking. In de kennisintensieve economie groeit de tertiaire dienstensector sterker dan de industrie.

Bijlage B Begrippenlijst⁷

Arbeidsvolume	De in een bepaalde periode ingezette hoeveelheid arbeid. Het arbeidsvolume kan worden uitgedrukt in arbeidsuren of in arbeidsjaren; in het laatste geval worden alle banen herleid tot volledige banen; deeltijdbanen worden dus omgerekend tot voltijdbanen.
Baan	Een door een persoon bezette arbeidsplaats. Dit kan zijn als werknemer maar ook als zelfstandige of als meewerkend gezinslid. Een werkzaam persoon kan meerdere banen naast elkaar hebben. In dat geval wordt van een hoofd- en een bijbaan gesproken.
Bedrijventerrein	Een terrein dat vanwege zijn bestemming geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële dienstverlening en industrie. Onder deze omschrijving vallen ook (delen van) bedrijventerreinen die gedeeltelijk bestemd zijn en geschikt zijn voor kantoren.
Beroepsbevolking	Personen (van 15-64 jaar) die tenminste twaalf uur per week werken, of verklaren ten minste 12 uur te willen werken, daarvoor beschikbaar zijn en activiteiten ontplooiën om werk te vinden.
Bruto oppervlakte	De totale oppervlakte van het terrein met bedrijfsbestemming, inclusief infrastructuur (wegen, groenstroken, water).
DE	Divided Europe, een scenario van het CPB
Dichtheid (bruto)	Aantal arbeidsplaatsen per bruto (inclusief infrastructuur) ha.
EC	European Coordination, een scenario van het CPB
GC	Global Competition, een scenario van het CPB
Potentiële beroepsbevolking	Alle mensen van 15-64 jaar, ook de mensen die niet werken of willen werken
Werkgelegenheid	Is gelijk aan het aantal bezette banen en vacatures uitgedrukt in fte's.

⁷ De meeste definities zijn afkomstig van IBIS en CBS

Bijlage C Gebruikte bronnen

- CPB, *Omgevingsscenario's lange termijnverkenning 1995-2020*, december 1996.
- Arcadis/STEC Groep, in opdracht van Ministerie VROM/DG Ruimte, *IBIS Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem*, december 2006.
- I&O-research, *Sociaal Economische Verkenning Enschede 2007*.
- I&O-research, specifieke data voor ECORYS over werkgelegenheid medio 2006 en uitgifte bedrijventerrein 2002-2006.

Bijlage D Gedetailleerde vraaganalyse

In de eerste fase van het onderzoek is gekeken wat de vraag naar ruimte voor werklocaties in de jaren 2015 en 2020 in Enschede zou kunnen zijn met verschillende uitgangspunten en methoden. In deze vraaganalyse zijn drie varianten uitgewerkt:

- Variant 1: Groei van de potentiële beroepsbevolking (macro)
- Variant 2: Economische groei (macro)
- Variant 3: SPECTRA (micro)

De drie varianten worden in deze bijlage nader uitgewerkt en toegelicht.

Variant 1: Groei potentiële beroepsbevolking

Tabel D.1 Ontwikkeling bevolking Enschede 2006-2020.

	2006	2015	2020	2006-2015	2015-2020
Totaal	154.546	156.717	157.108	1,4%	0,2%
Leeftijd 15-64	107.154	106.282	105.821	-0,8%	-0,4%
Leeftijd 15-64 (%)	69,3%	67,8%	67,4%	-2,2%	-0,7%

Bron: Primos

In tabel D.1 zien we dat de gehele bevolking in Enschede met 1,4% groeit in de periode 2006-2015, maar daarna stabiliseert rond 157.000 inwoners. Dit is een aanzienlijke lagere groei dan in 2003 werd geprognosticeerd (2003-2015: +9%). Voor de ruimtebehoefte zijn de mensen in de leeftijdscategorie 15-64 jaar relevant omdat zij de potentiële beroepsbevolking vormen. Dit is de groep mensen die zou kunnen werken.⁸ In de tabel zien we dat de potentiële beroepsbevolking in Enschede tot 2015 en 2020 zelfs daalt. De oorzaak hiervan is de toenemende vergrijzing.

Ruwe schatting van de ruimtebehoefte op basis van de toename beroepsbevolking

Zoals we hebben gezien in tabel D.1 daalt de potentiële beroepsbevolking met 0,8% tussen 2006 en 2015, en tussen 2015 en 2020 nog met 0,4%. Weliswaar werkt niet iedereen van de potentiële beroepsbevolking en zijn er nog meer factoren in het spel, waaronder de pendel van werknemers, die buiten Enschede wonen. Maar stel dat er verhoudingsgewijs geen veranderingen zijn tussen nu en 2015 in deze factoren en de samenstelling van de beroepsbevolking, dan kan de daling van 0,8% ook worden toegepast op de ruimtebehoefte. Uitgaande van 638 ha bruto bedrijventerrein in (eind) 2002, komen we uit op 646 ha in 2015. Dat is een toename met 8 ha. tot 2015, maar een afname tussen 2015 en 2020 met 3 ha. tot 643 ha. Het hoogtepunt van de ruimtebehoefte ligt op 656 ha. (+18 ha.) en wordt

⁸ Echter in de potentiële beroepsbevolking is een aantal mensen dat niet aan het arbeidsproces deelneemt (bijvoorbeeld studenten en huisvrouwen) en als voor die groep wordt gecorrigeerd, spreken we over de beroepsbevolking.

bereikt in de jaren 2009-2011. We zullen in het vervolg van deze vraaganalyse zien dat deze methode grof is en nuancering behoeft. In de varianten 2 en 3 vinden verfijningen plaats, waaronder de veranderingen in het ruimtegebruik per werknemer, verschuivingen in de sectorstructuur en de koppeling aan bestaande clusters en bedrijventerreinen.

Variant 2: Economische groei

Groeiscenario's

De volgende stap in de analyse start met de huidige samenstelling van de werkgelegenheid in Enschede. Vervolgens wordt gekeken naar de economische groei. Niet elke sector groeit de komende jaren even hard en daarom is het zinvol de verschillende bedrijfstakken apart te beschouwen. Het CPB heeft drie scenario's voor Nederland gemaakt op basis van verschillende veronderstellingen (zie ook bijlage A). Deze scenario's heten:

- Divided Europe (DE)
- European Coordination (EC)
- Global Competition (GC)

In het DE-scenario is de laagste economische groei (1½ % per jaar) en heerst er in de Europese Unie verdeeldheid. In het EC-scenario wordt er binnen Europa goed samengewerkt, maar is er mondiaal blokvorming waardoor de handel niet optimaal verloopt. Het groeicijfer is 2¾ % per jaar. Tot slot is er een vrije wereldmarkt met een hoge technologische ontwikkeling in het GC-scenario en groeit de economie met 3¼ % per jaar. De feitelijke ontwikkeling in Nederland lag de afgelopen jaren tussen DE en EC in.

Tabel D.2 Prognoses arbeidsvolume in 2015 in drie scenario's voor Enschede

	Arbeidsvolume x 1.000			Verandering van 2000-2015 in %		
	DE 2015	EC 2015	GC 2015	DE	EC	GC
Landbouw en visserij	0,1	0,1	0,1	-25%	-10%	-18%
Nijverheid	8,4	9,2	8,9	-14%	-5%	-8%
Bouwnijverheid	2,7	2,9	3,0	-4%	4%	7%
Vervoer en communicatiebedrijven	2,8	2,9	2,8	3%	6%	4%
Bank- en verzekeringswezen	1,5	1,4	1,4	4%	6%	-1%
Overige tertiaire diensten	18,0	19,5	20,4	8%	17%	21%
Kwartaire diensten	20,2	21,8	21,4	8%	17%	15%
Overheid	2,7	2,9	2,8	-1%	4%	2%
Totaal	56,4	60,9	60,9	0%	8%	8%

Bron: CPB, bewerking ECORYS

Op basis van deze CPB-scenario's voor Nederland zijn met behulp van het regionaal en stedelijk-economisch prognosemodel van ECORYS prognoses gemaakt voor Enschede van het arbeidsvolume per bedrijfstak. Hierbij is de groei van de potentiële

beroepsbevolking meegenomen. Het gaat hier om de werkgelegenheid uitgedrukt in het aantal fte's (full time equivalenten), zoals die zich in 2015 in Enschede zou kunnen bevinden. In tabel D.2 is bijvoorbeeld te zien dat in alle drie scenario's de landbouw/visserij en de nijverheid krimpen. De dienstensector is de belangrijkste groeier. Als we naar het totale plaatje kijken dan levert het DE-scenario een zeer beperkte groei op (0,3% over 10 jaar). In de andere twee scenario's is er in 10 jaar tijd 8% groei. Dus het arbeidsvolume stijgt in de bandbreedte van de drie scenario's gematigd. De trend tussen 2015 en 2020 wijkt hiervan niet af. Dit leidt tot een groei van de werkgelegenheid in 2020 tot 57.300 fte's (DE), 64.200 fte's (EC) en 64.300 fte's (GC).

Niet alle mensen werken voltijds, veel mensen hebben deeltijd baan. Dit betekent dat voor 2015 de 56.400 fte's in het DE-scenario tot 60.900 fte's in het EC- en het GC-scenario nog omgerekend moeten worden naar het aantal banen. De omrekenfactor in Enschede (en in bijna alle Nederlandse steden) is 1,22 baan op 1 arbeidsjaar. Dat betekent dat in er 2015 **69.000 tot 74.000 banen** van werknemers zullen zijn en in 2020 naar verwachting **70.000 tot 78.000 banen**.

In de gebruikte statistiek zijn alleen bedrijven opgenomen met meerdere werknemers. Zelfstandigen ontbreken daarin. Daarom moet nog een aantal banen worden toegevoegd. Het gaat hier om ca. **6.000** personen die in Enschede wonen en werken. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met **75.000 tot 80.000 arbeidsplaatsen** (werknemers en zelfstandigen samen) in 2015. In 2020 gaat het dan om **81.000 tot 86.000 arbeidsplaatsen**. Voor de helderheid het gaat hier om arbeidsplaatsen binnen de gemeentegrenzen van Enschede, die vervuld worden door mensen die in Enschede wonen (de eigen beroepsbevolking) en werknemers van buiten de stad (de pendel).

Op grond van de toedeling van werkgelegenheid naar bedrijventerreinen en kantorenlocaties kan worden geconstateerd dat het terreinquotiënt op bedrijventerreinen (het aantal m² bruto bedrijventerrein per arbeidsplaats) in 2002 310 m² bedroeg en het kantoorquotiënt op kantoorlocaties (het aantal m² bruto vloeroppervlak per arbeidsplaats) op 28 m² uitkomt. We gaan er in deze variant van uit dat de komende jaren het kantoorquotiënt constant blijft. De verwachte trend bij bedrijventerreinen is dat het terreinquotiënt verder toeneemt, waardoor er minder mensen per ha werkzaam zullen zijn. De oorzaak hiervan is vooral gelegen in bestaande bedrijven in de industrie en de logistiek, die door innovatie van werkprocessen met minder mensen efficiënter kunnen produceren. Voor nieuwe industriële vestigingen kan misschien wel met hogere dichtheden gewerkt worden door compactere bouw en minder reservecapaciteit voor uitbreiding van bedrijven.

Met behulp van deze factoren is het mogelijk een globale raming te geven van de ruimtebehoefte aan formele bedrijfslocaties (bedrijventerrein en kantorenlocaties) tot 2015 en 2020. Daarbij wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen:

- de werkgelegenheid in Enschede in 2005 is als vertrekpunt genomen. Hier zit de pendel in verwerkt omdat de banen door mensen van in en buiten de stad worden vervuld,
- dat de door het CPB in de scenario's verwerkte arbeids- en ruimteproductiviteit ook in Enschede bewaarheid wordt,

- dat de werkgelegenheid naar scenario en naar sector verandert, waardoor er sprake is van een verschil in omvang van de werkgelegenheid, in sectorsamenstelling en daarmee ook naar behoefte aan specifieke ruimte in Enschede in 2015 en 2020,
- en dat dus met name de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen (banen van werknemers en zelfstandigen) bepalend is voor de geraamde ruimtebehoefte.

Dit leidt tot de volgende uitkomsten:

- Bij het DE-scenario (waarin er een zeer beperkte groei van de werkgelegenheid is tussen 2005 en 2015 en tussen 2015 en 2020), en er een verschuiving plaatsvindt van werknemers van industrie (bedrijventerreinen) naar de dienstensector (kantoorlocaties) **bestaat nog behoefte aan 11 ha. extra bruto oppervlakte bedrijventerrein (+ 3 ha. tussen 2015 en 2020)**
- Bij een lichte werkgelegenheidsgroei tot 2015 (EC en GC-scenario's) is er **behoefte aan 97 – 126 ha. bruto oppervlakte bedrijventerrein extra (-11 - -15 ha. tussen 2015 en 2020).**

Conclusies

In vergelijking met onze vraagraming vier jaar geleden is er op basis van de economische groeivariant sprake van een grotere behoefte aan, resp. minder vraaguitval van bedrijventerreinen in de periode tot 2015 en 2020. Ter herinnering: in onze vraagraming gingen we vier jaar geleden uit van een vrijval tot 2015 van 29 ha. (DE-scenario) en een aanvullende behoefte van 70-86 ha. in de EC- en GC-scenario's.

Variant 3: Ruimtebehoefte o.b.v. SPECTRA

Deze ruimtebehoefte is bepaald met behulp van het model SPECTRA. Met dit model kan op gemeentelijk niveau de nieuwe uitbreidingsruimte berekend worden voor de gemeente Enschede. De basis van het model bestaat uit werkgelegenheidsgegevens, die zijn aangeleverd door I&O Research. Binnen het onderzoek is dit de 3^e variant waarmee de ruimtebehoefte in kaart is gebracht.

SPECTRA

Definitie ruimtebehoefte

De ruimtebehoefte, die met het SPECTRA-model is berekend, heeft betrekking op:

- De extra behoefte aan bedrijventerreinenoppervlak die in een regio ontstaat door
- groei van de werkgelegenheid van bestaande bedrijven en nieuwe vestigingen;
 - toename van het ruimtegebruik per werknemer of;
 - een toenemende voorkeur van bedrijven om op een formeel bedrijventerrein te zijn gevestigd (locatievoorkeur).

Van belang is dat de berekende ruimtebehoefte alleen extra ruimte betreft als gevolg van economische groei bij het bedrijfsleven in de regio. Hierbij gaat het zowel om groei van

bestaande bedrijven (uitbreidingsvraag) als van nieuwe vestigingen. De vervangingsvraag, als gevolg van onttrekkingen van het aanbod (bijv. door transformatie van terreinen in woningbouwlocaties) maakt geen onderdeel uit van de berekende ruimtebehoefte. De ruimtebehoefte is ook exclusief het aanhouden van een strategische voorraad (ook wel ijzeren voorraad genoemd) om flexibel te kunnen opereren. De ruimtebehoefte wordt weergegeven in netto uitgeefbare hectares.

SPECTRA gebaseerd op terreinquotiëntenmethode

In de terreinquotiëntenmethode wordt het toekomstige ruimtegebruik gerelateerd aan de werkgelegenheidsontwikkeling en de verplaatsingsdynamiek. De lange termijn verkenningen van de **toekomstige werkgelegenheid** – uitgedrukt in werkzame personen – worden omgezet in de ruimtevraag (hectare). Om te komen van werkgelegenheidscijfers tot de toekomstige ruimtevraag vindt een omrekening plaats met behulp van **terreinquotiënten** en **locatievoorkeuren**. Het terreinquotiënt is het ruimtegebruik per werkzame persoon (uitgedrukt in vierkante meter⁹). De locatievoorkeur geeft per sector aan welk gedeelte van de werkgelegenheid (uitgedrukt in procenten) zich vestigt op droge bedrijventerreinen.

Toepasbaarheid

De terreinquotiëntenmethodiek is het meest geschikt voor het opstellen van ramingen die gericht zijn op de (middel)lange termijn.

Gebruik gedetailleerde en actuele data

Voor de behoefte-raming is op zeer gedetailleerd niveau gebruik gemaakt van databestanden van I&O Research. Werkgelegenheidscijfers zijn tot op zeer laag sectorniveau (4 digit SBI¹⁰) uitgesplitst en zowel beschikbaar voor het totaal per sector, als voor sector per bedrijventerrein. Cruciale indicatoren voor de ruimtebehoefte-raming, werkgelegenheid en locatievoorkeuren, zijn op basis van deze dataset geactualiseerd en geregionaliseerd.

In de volgende paragrafen worden opeenvolgend de drie essentiële elementen van de terreinquotiëntenmethodiek behandeld:

- Werkgelegenheidsraming
- Terreinquotiënten
- Locatievoorkeuren

Werkgelegenheid

De indicator werkgelegenheid is volledig geactualiseerd in het model op basis van de gegevens van I&O Research. Werkgelegenheidsgroei is afgeleid uit de shift-en-share analyse, die bij de eerdere scenario-berekening al aan de orde is gekomen. Voor de scenario's DE, EC en GC is de werkgelegenheidsgroei opgenomen in het SPECTRA model.

⁹ Ook wel uitgedrukt in het aantal werkzame personen per hectare. Ter illustratie: een terreinquotiënt van 200 m² = 50 werkzame personen per hectare (10.000 m²)

¹⁰ SBI: Standaard Bedrijfsindeling van economische sectoren, CBS

Vanaf 2002 tot en met het jaar 2006 is per sector (op zeer gedetailleerd niveau) tot op postcodeniveau een volledig geactualiseerde set aan data gebruikt. Deze dataset vormt de basis voor de verdere analyses: werkgelegenheid en locatievoorkeuren en de ontwikkelingen daarin.

De werkgelegenheidsgroei voor de periode 2006-2020 betreft een lange termijn gemiddelde. De groei vlakkt in de loop van de jaren af door ontwikkelingen als vergrijzing en verminderde bevolkingsgroei.

Terreinquotiënten

Het terreinquotiënt is de hoeveelheid gebruikte ruimte in vierkante meter per werkzame persoon. Per sector is het terreinquotiënt, zoals die in de BLM¹¹ gehanteerd wordt, geïjkt en indien nodig aangepast. Terreinquotiënten zijn afgestemd op de verschillende sectoren die in de bepaling van de ruimtebehoefte worden onderscheiden. Door deze verbijzondering per sector wordt rekening gehouden met ruimte-extensieve sectoren (bijvoorbeeld logistiek en distributie) en met ruimte-intensieve sectoren (bijvoorbeeld horeca en zakelijke dienstverlening). Het terreinquotiënt is sterk sectoraal bepaald, regionale verschillen spelen vooral een rol als er verschillen in ruimteschaarste zijn tussen regio's.

Voor de gemeente Enschede zijn dezelfde terreinquotiënten gebruikt, als voor het landsdeel Noordoosten uit de BLM. Ook is rekening gehouden met de ontwikkeling van de terreinquotiënten in de toekomst. In het bijzonder voor de industrie wordt uitgegaan van een afname van het aantal werkzame personen per hectare¹².

Locatievoorkeuren

De vraag naar ruimte uit een economische sector bestaat uit vraag naar ruimte op verschillende typen vestigingslocaties: bedrijventerreinen, kantorenlocaties en overige locaties. Met de indicator locatievoorkeur wordt de verdeling van de ruimte over verschillende typen locaties verdeeld.

De locatievoorkeuren zijn vernieuwd en toegespitst op de situatie in de gemeente Enschede. Deze actualisatie van de locatievoorkeuren van bedrijventerreinen is mogelijk door de koppeling van de werkgelegenheid per postcode uit het databestand van I&O Research met de bedrijventerreinen naar postcode. Deze analyse is uitgevoerd in GIS. Op basis van deze koppeling is het percentage werkgelegenheid op bedrijventerreinen bepaald.

In totaal werkt in 2006 ca. 33 % van de werkzame personen in de gemeente Enschede op een bedrijventerrein. Dat komt overeen met het landelijke gemiddelde.

Toekomstige ontwikkeling locatievoorkeur gebaseerd op lange historische trend

Bedrijven gelegen op locaties waar geen formele bestemming voor bedrijventerrein is, worden om diverse redenen verplicht verplaatst of verplaatsen zich vrijwillig naar een

¹¹ BLM: Bedrijfslocatiemonitor, CPB

¹² Gebaseerd op, "De BLM: opzet en recente aanpassingen", CPB, 2002. De arbeidsproductiviteit stijgt in de industrie harder dan de ruimteproductiviteit. Hierdoor neemt de hoeveelheid ruimtegebruik per werknemer toe.

formeel bestemd bedrijventerrein. Dat is een trend die zich op nationaal niveau laat zien en om die reden is, in navolging van de BLM, in SPECTRA ook rekening gehouden met een dynamiek in de locatievoorkeur. Wel is deze indicator een gevoelige factor voor de uitkomsten van het model. ECORYS heeft geen inzicht in de lange termijnontwikkeling van de locatievoorkeur uit het verleden.

ECORYS heeft van I&O Research gegevens ontvangen voor de periode 2002 tot 2006. Die termijn is te kort om een betrouwbare dynamiek op lange termijn voor het aandeel toekomstige werkgelegenheid op bedrijventerrein uit af te leiden. Daarnaast hebben een aantal sectoren een te geringe omvang, wat gemakkelijk leidt tot grote fluctuaties. ECORYS heeft met behulp van een aantal conservatieve inschattingen een dynamiek voor het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen ingeschat. Daarvoor zijn sectoren geaggregeerd tot grotere clusters en is de ontwikkeling over de periode van vier jaar afgeschaald.

Vergelijking met historische uitgifte

Om de behoefteramingen van SPECTRA in perspectief te kunnen plaatsen zijn de uitkomsten vergeleken met de historische uitgifte. Op basis van een historische trend van uitgifte van bedrijventerreinen kan voor de korte termijn een raming worden gegeven van de gemiddeld jaarlijkse ruimtebehoefte. Vanwege de verwachte structurele veranderingen in de bevolkingssamenstelling en de economische structuur is de historische uitgiftemethode niet goed te hanteren voor de langere termijn. Gezien onder meer de verwachte vergrijzing van de bevolking en de stagnatie of krimp van de beroepsbevolking liggen de ramingen van de historische uitgifte methode voor de middellange en lange termijn (na 10 jaar) structureel op een hoger niveau dan de ramingen van SPECTRA.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat vergelijking van SPECTRA met de resultaten op basis van de historische uitgiftemethode vooral waardevol is voor de periode tot 2010 en in mindere mate voor de periode 2010-2020. Hoe verder de tijdperiode van het heden aflight, hoe minder cijfers uit het verleden iets zeggen over de toekomst.

Ten aanzien van de vergelijkingen nog de volgende opmerkingen:

- De historische uitgiftemethode houdt impliciet al rekening met onttrekkingen, de twee andere methoden niet.
- SPECTRA betreft de ruimtebehoefte op basis van de verwachte economische groei van de werkgelegenheid. Er is geen rekening gehouden met extra ruimtebehoefte door onttrekkingen van de voorraad en het aanhouden van een ijzeren voorraad.

Ruimtebehoefte Enschede

De ruimtebehoefte die met behulp van SPECTRA is bepaald, gaat uit van de groei van de werkgelegenheid. Deze groei is aan de hand van drie scenario's (DE, EC, GC) doorgerekend. De scenario's worden één voor één langs gelopen en aan het einde van de

paragraaf ook onderling vergeleken. Bij elk scenario is een vergelijking gemaakt met de behoefte op basis van de historische uitgifte. Het basisjaar voor de raming is 2006.

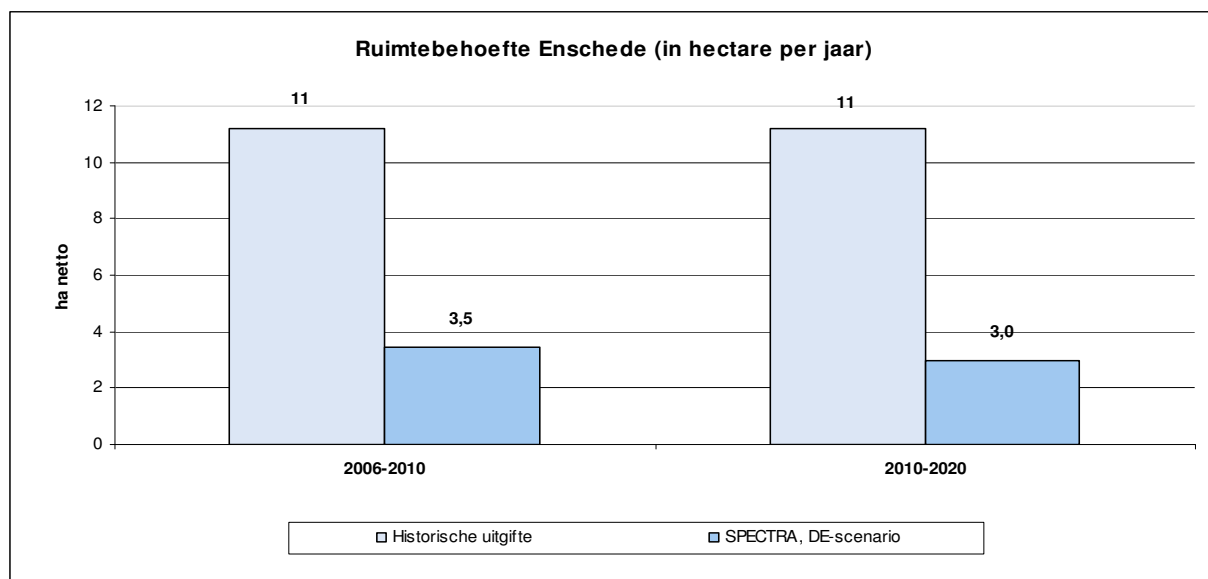
Ruimtebehoefte op basis van het laagste groeiscenario (DE)

In het DE-scenario is de laagste economische groei (1½ % per jaar) en heerst er in de Europese Unie verdeeldheid. De economische ontwikkeling ligt op langere termijn meestal boven de groei van dit scenario. Dat de ruimtebehoefte op basis van het DE-scenario beduidend onder de historische uitgifte liggen is dan ook niet verwonderlijk. Per jaar is er nog ca. 3,5 hectare behoefte aan bedrijventerreinen in de periode tot 2010 en nog ca. 3 hectare in de periode tot 2020.

Tabel D.3 Ruimtebehoefte in Enschede, DE-scenario, 2006-2020, in netto hectare

Ruimtebehoefte	2006-2010	2010-2020	Totaal 2006-2020
Historische uitgifte	45	112	157
SPECTRA, DE scenario	14	30	44

Figuur D.1 Ruimtebehoefte gemeente Enschede, DE-scenario, 2006-2020, in netto hectare per jaar



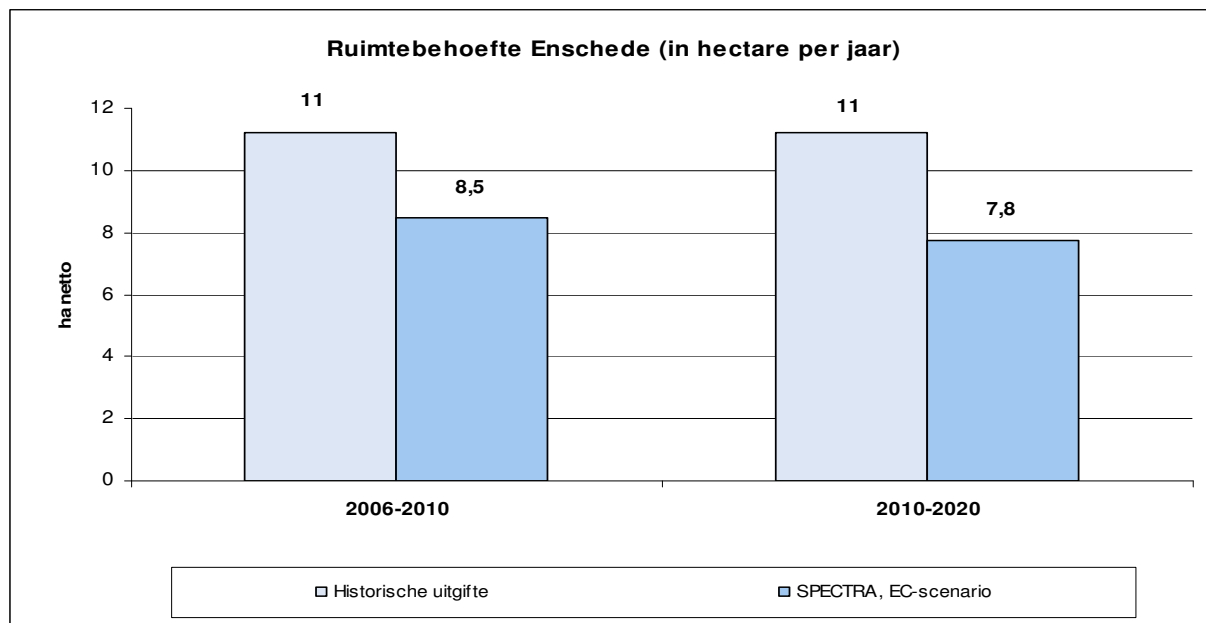
Ruimtebehoefte op basis van het middelste groeiscenario (EC)

In het EC-scenario wordt er binnen Europa goed samengewerkt, maar is er mondiaal blokvorming waardoor de handel niet optimaal verloopt. Het groeicijfer is 2¾ % per jaar. In dit scenario ligt de behoefte aan bedrijventerrein onder de historische uitgifte. De gemiddelde behoefte aan bedrijventerreinen per jaar is ca. 8 hectare.

Tabel D.4 Ruimtebehoefte in Enschede, EC-scenario, 2006-2020, in netto hectare

Ruimtebehoefte	2006-2010	2010-2020	Totaal 2006-2020
Historische uitgifte	45	112	157
SPECTRA, EC scenario	34	78	112

Figuur D.2 Ruimtebehoefte gemeente Enschede, EC-scenario, 2006-2020, in netto hectare per jaar



Ruimtebehoefte op basis van het hoogste groeiscenario (GC)

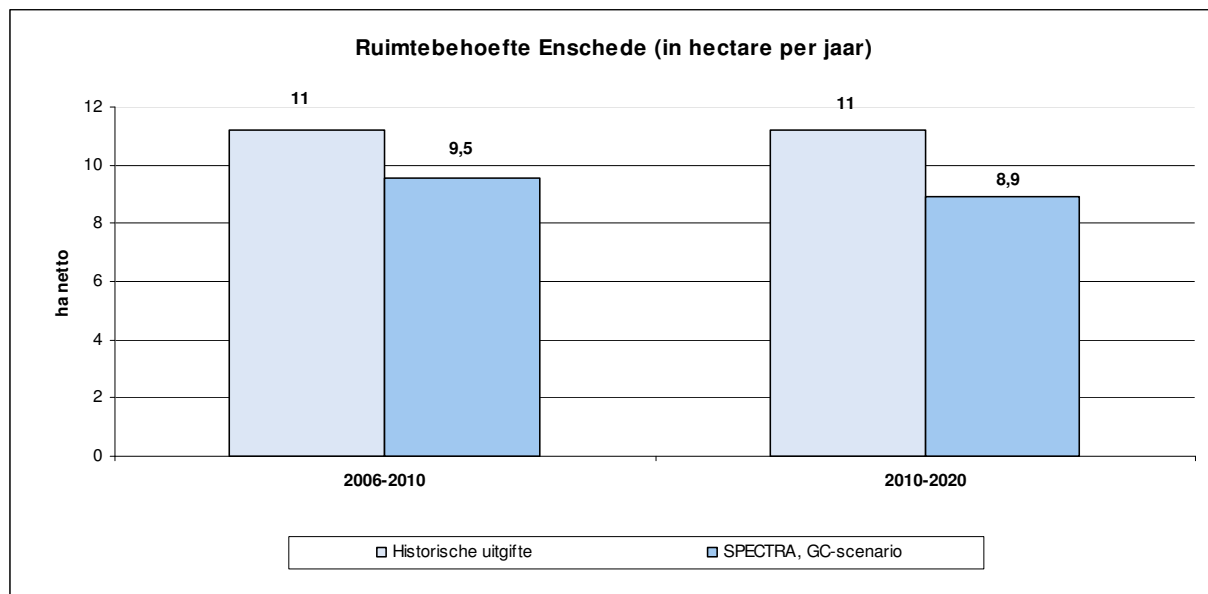
In het GC-scenario is er een vrije wereldmarkt met een hoge technologische ontwikkeling en groeit de economie met 3¼ % per jaar. In de huidige economische situatie worden dergelijke hoge groeicijfers niet gehaald. Hierdoor wordt wel eens getwijfeld aan het nut van het doorrekenen van scenario's met een dergelijke hoge groei. Wij achten het echter juist verantwoord om uit te gaan van een hoog groeiscenario, omdat de geraamde ruimtebehoefte beschouwd dient te worden als een planologische reservering voor de langere termijn waarop de uiteindelijke vraag optimaal afgestemd moet worden. Indien gedurende de periode blijkt dat de economische groei waarvan werd uitgegaan, niet wordt gehaald, zullen de terreinen ook niet worden ontwikkeld.

Ook het hoogste groeiscenario haalt niet het historische niveau van de uitgifte. In de toekomst is minder ruimte nodig voor bedrijventerreinen dan in het verleden. In het hoogste groeiscenario is er behoefte aan een jaarlijkse opgave van ca. 9 hectare bedrijventerrein om de groei bij bestaande en nieuwe bedrijven te kunnen accommoderen. In totaal komt dat voor de periode tot 2020 neer op 128 hectare.

Tabel D.5 Ruimtebehoefte in Enschede, GC-scenario, 2006-2020, in netto hectare

Ruimtebehoefte	2006-2010	2010-2020	Totaal 2006-2020
Historische uitgifte	45	112	157
SPECTRA, GC scenario	38	89	128

Figuur D.3 Ruimtebehoefte gemeente Enschede, GC-scenario, 2006-2020, in netto hectare *per jaar*



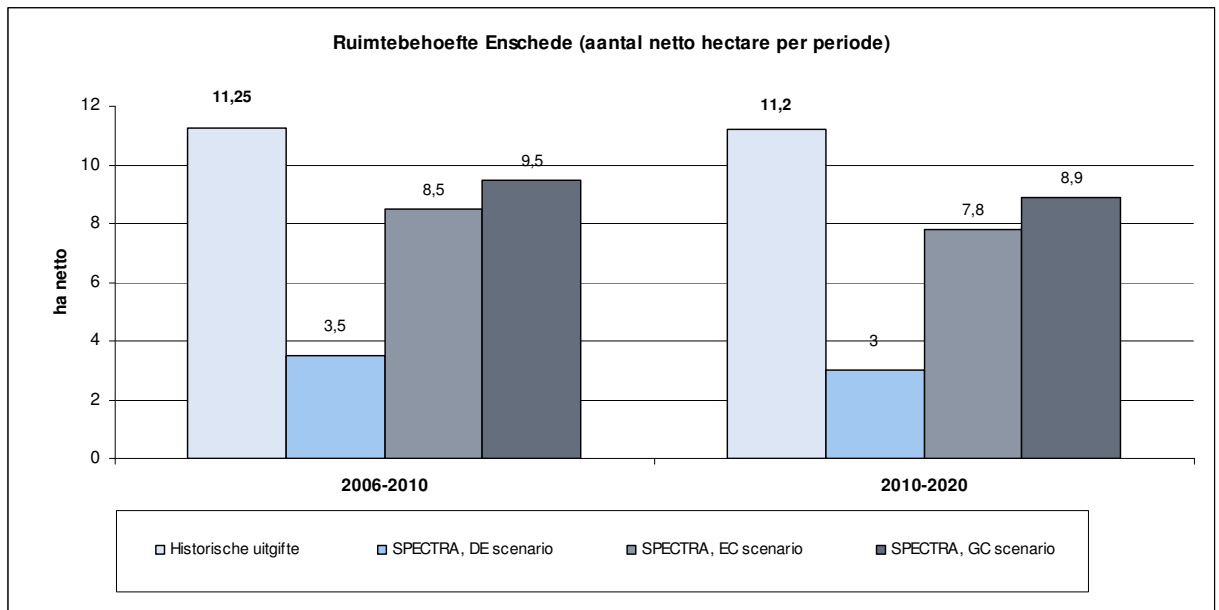
Conclusies

- Ruimtebehoefte op basis van het model SPECTRA bepaalt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein als gevolg van groei bij bestaande of de komst van nieuwe bedrijven.
- De toekomstige behoefte aan bedrijventerrein ligt onder de historisch gemiddelde uitgifte.
- Groei in de periode tot 2010 is minimaal 14 hectare en maximaal 38 hectare.
- Groei in de periode na 2010 tot 2020 is minimaal 30 hectare en maximaal 128 hectare.
- Voor toekomstige reservering van bedrijventerrein is het verstandiger uit te gaan van een hoger groeiscenario dan DE.

Tabel D.6 Ruimtebehoefte in Enschede, alle scenario's, 2006-2020 in netto hectare

Totale behoefte	2006-2010	2010-2020	Totaal 2006-2020
Historische uitgifte	45	112	157
SPECTRA, DE scenario	14	30	44
SPECTRA, EC scenario	34	78	112
SPECTRA, GC scenario	38	89	128

Figuur D.4 Ruimtebehoefte gemeente Enschede, alle scenario's, 2006-2020, in netto hectare *per jaar*



Bijlage E Clusterindeling

Industrie & Bouw

Sectornaam
Voeding & Genot
Overige Industrie
Basischemie
Fijnchemie
Rubber en Kunststof
Basismetaal
Metaalprodukten
Elektrotechn. Industrie
Transportm. Industrie
Aardolieindustrie
Delfstoffenwinning
Openbaar Nut
Bouw
50 % Overige dienstverlening

Consumentendiensten

Sectornaam
Woningbezit
Detailhandel+Reparatie
Horeca

Transport, Logistiek & Groothandel

Sectornaam
Water en Luchtvaart
Vervoer over land
Dienstverlening tbv verv
Groothandel

Dienstverlening (commercieel en niet-commercieel)

Sectornaam
Communicatiebedrijven
Banken en Verzekeringen
Zakelijke diensten
Zorg
Overheid
50 % Overige dienstverlening

Kennisintensief

Sectornaam
Vervaardiging van farmaceutische grondstoffen
Vervaard. v farmaceutische prod. (excl. grondstoffen)
Vervaard. v platen, folie, buizen en profielen v kunststof
Vervaardiging van elektrische componenten
Tandtechnische bedrijven
Vervaard. v med. app. en instrum. en ov. orthoped. art.
Verv. v meet-, regel- en controle-app. (niet v bewaking ind.
Vervaardiging van vlieg- en ruimtevaartuigen
Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw
Aanleggen v wegen, luchthavens, spoorwegen en sportterreinen
Elektrotechnische bouwinstallatie
Overige afwerking van gebouwen
Groothandel in farmaceutische producten
Grthdl. in medische en tandheelkundige instrumenten, ver
Medisch en farmacologisch speur- en ontwikkelingswerk
Overig natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk
Architecten- en techn. ontwerp- en adviesbureaus voor b.u.
Technisch ontwerp en advies voor stedebouw-, verkeers-, tuin
Technisch ontwerp en advies voor grond-, weg- en waterbouw
Interieur-, modeontwerpers e.d.
Hoger beroepsonderwijs
Wetenschappelijk onderwijs

Bijlage F Programma van eisen per cluster

Locatiefactoren	Industrie en bouw	Handel / Consumenten-diensten	Transport, Logistiek en groothandel	Dienst-verlening	Kennisintensief
Terreinomvang en uitgifte:					
Gemiddelde kavelgrootte*	0,2 - 5 ha	0,1 - 2 ha	0,5 - 2,0 ha	0,1 - 0,5 ha	0,1 - 0,5 ha
Uitgifteprijs (gemiddeld)*	3	2	3	2	2
Ligging en bereikbaarheid					
Nabijheid haven	2	1	3	1	1
Nabijheid Luchthaven	2	1	3	3	1
Bereikbaarheid auto (extern)	4	4	5	4	4
Bereikbaarheid OV	2	4	2	4	4
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	2	3	3	3	4
Functie voor lokale bedrijven		4		4	
Fysieke omgeving:					
Stedenbouwkundige uitstraling	2	4	3	5	4
Kwaliteit fysieke omgeving	2	4	3	5	5
Milieucategorie (max.)	4	3	4	2	3
Zichtlocaties	1	2	3	4	4
Nabijheid stedelijke voorzieningen	2	3	2	4	4
Nabijheid kennisinstellingen	2	2	2	3	4
HMC	5				

Bijlage G Waardering locatiefactoren

Naam bedrijventerrein	Business & Sciencepark	Euregio Bedrijvenpark (2)	Josinkes
Gemeente	Enschede	Enschede	Enschede
Type terrein	Hoogwaardige bedrijventerrenen	Gemengde terreinen Enschede	Gemengde terreinen Enschede
Uitgeefbaar oppervlak (in ha):	3,91		
Terreinomvang en uitgifte:		Gemengde terreinen	Gemengde terreinen
Gemiddelde kavelgrootte	0,15-0,6	8,90	2,67
Uitgifteprijs minimum	€ 125		
Uitgifteprijs maximum	€ 135	0,15	0,1-0,5
Uitgifteprijs (gemiddeld)	€ 130	€ 105	€ 95
Cijfer uitgifteprijs	2	€ 115	€ 135
Ligging en bereikbaarheid		€ 110	€ 115
Nabijheid vliegveld	3	4	3
Nabijheid haven	3		
Bereikbaarheid auto (extern)	4	3	2
Bereikbaarheid OV	5	1	4
Functie voor lokale bedrijven	2	4	4
Fysieke omgeving:		3	3
Stedenbouwkundige uitstraling	5	4	4
Kwaliteit fysieke omgeving	4		
Milieucategorie (max)	3	1	4
Zichtlocaties	2	4	4
Nabijheid stedelijke voorzieningen	3	3	4
Nabijheid universiteit	5	2	4
Schaalgrootte kavels	3	2	2
Nabijheid wonen ivm HMC	2	1	3
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	5	2	3

Naam bedrijventerrein	Marssteden	Roombekerveld
Gemeente	Enschede	Enschede
Type terrein	Gemengde terreinen	Gemengde terreinen
Uitgeefbaar oppervlak		
(in ha):	5,03	1,60
Terreinomvang en uitgifte:		
Gemiddelde kavelgrootte	0,1-1	
Uitgifteprijs minimum	€ 110	
Uitgifteprijs maximum	€ 135	
Uitgifteprijs (gemiddeld)	€ 123	€ 133
Cijfer uitgifteprijs	3	2
Ligging en bereikbaarheid		
Nabijheid vliegveld	2	3
Nabijheid haven	3	2
Bereikbaarheid auto (extern)	5	2
Bereikbaarheid OV	3	4
Functie voor lokale bedrijven	3	4
Fysieke omgeving:		
Stedenbouwkundige uitstraling	4	3
Kwaliteit fysieke omgeving	2	3
Milieucategorie (max)	4	2
Zichtlocaties	5	2
Nabijheid stedelijke voorzieningen	2	5
Nabijheid universiteit	3	3
Schaalgrootte kavels	4	2
Nabijheid wonen ivm HMC	4	2
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	3	4

Naam bedrijventerrein	Westerval	Zuiderval	Zuiderval Het Eeftink
	Enschede	Kotmanplaats	Enschede
Gemeente	Enschede	Enschede	Enschede
Type terrein	Gemengde terreinen	Gemengde terreinen	Gemengde terreinen
Uitgeefbaar oppervlak			
(in ha):	0,72	5,00	0,27
Terreinomvang en uitgifte:			
Gemiddelde kavelgrootte	0,5	0,1-0,6	0,1-0,6
Uitgifteprijs minimum	€ 115		
Uitgifteprijs maximum	€ 125		
Uitgifteprijs (gemiddeld)	€ 120		
Cijfer uitgifteprijs	3	2	2
Ligging en bereikbaarheid			
Nabijheid vliegveld	2	2	2
Nabijheid haven	4	3	3
Bereikbaarheid auto (extern)	4	4	4
Bereikbaarheid OV	4	4	4
Functie voor lokale bedrijven	5	5	5
Fysieke omgeving:			
Stedenbouwkundige uitstraling	3	2	2
Kwaliteit fysieke omgeving	2	3	3
Milieucategorie (max)	3	3	3
Zichtlocaties	3	2	2
Nabijheid stedelijke voorzieningen	4	4	4
Nabijheid universiteit	3	2	2
Schaalgrootte kavels	3	3	3
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	2	2	2
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	3	3	3

Naam bedrijventerrein	Zuiderval Janninkkwartier	Op de Brouwerij	Hardick en Seckel
Gemeente	Enschede	Enschede	Enschede
Type terrein	Hoogwaardige bedrijvenparken	Gemengde terreinen	Gemengde terreinen
Uitgeefbaar oppervlak (in ha):	2,30	3,30	3,50
Terreinomvang en uitgifte:			
Gemiddelde kavelgrootte	0,1-0,6		
Uitgifteprijs minimum		€ 95	
Uitgifteprijs maximum		€ 160	
Uitgifteprijs (gemiddeld)		€ 128	
Cijfer uitgifteprijs	2	4	3
Ligging en bereikbaarheid			
Nabijheid vliegveld	2	3	2
Nabijheid haven	3	3	3
Bereikbaarheid auto (extern)	4	2	3
Bereikbaarheid OV	4	3	4
Functie voor lokale bedrijven	5	5	5
Fysieke omgeving:			
Stedenbouwkundige uitstraling	2	3	3
Kwaliteit fysieke omgeving	3	3	3
Milieucategorie (max)	3	3	3
Zichtlocaties	2	2	2
Nabijheid stedelijke voorzieningen	4	5	5
Nabijheid universiteit	2	3	2
Schaalgrootte kavels	3	2	2
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	2	2	2
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	3	4	3

Naam bedrijventerrein	Usseleres	Kop Marssteden
Gemeente	Enschede	Enschede
Type terrein	Gemengde terreinen	
Uitgeefbaar oppervlak		
(in ha):	54,00	
Terreinomvang en uitgifte:		
Gemiddelde kavelgrootte	0,1 - 0,5	0,1 - 0,5
Uitgifteprijs minimum	€ 95	
Uitgifteprijs maximum	€ 135	
Uitgifteprijs (gemiddeld)	€ 115	
Cijfer uitgifteprijs	3	3
Ligging en bereikbaarheid		
Nabijheid vliegveld	2	2
Nabijheid haven	3	4
Bereikbaarheid auto (extern)	5	5
Bereikbaarheid OV	3	3
Functie voor lokale bedrijven	4	4
Fysieke omgeving:		
Stedenbouwkundige uitstraling	4	3
Kwaliteit fysieke omgeving	4	4
Milieucategorie (max)	4	3
Zichtlocaties	4	5
Nabijheid stedelijke voorzieningen	2	2
Nabijheid universiteit	3	4
Schaalgrootte kavels	3	3
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	4	4
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	3	3

Bijlage H Weging locatiefactoren

Weging per cluster per criterium	Industrie en Bouw	Transport en Groothandel	Dienstverlening	Consumentendiensten	Kennisintensief
Uitgifteprijs (gemiddeld)	15%	10%	10%	10%	10%
Nabijheid haven	5%	5%	0%	0%	0%
Nabijheid airport	5%	5%	0%	0%	0%
Bereikbaarheid auto (extern)	30%	40%	15%	10%	25%
Bereikbaarheid OV	5%	5%	15%	5%	15%
Stedenbouwkundige uitstraling	5%	5%	10%	10%	10%
Kwaliteit fysieke omgeving	5%	5%	10%	10%	10%
Zichtlocaties	5%	5%	5%	5%	5%
Nabijheid stedelijke voorzieningen	0%	0%	10%	20%	0%
Nabijheid kennisinstellingen	0%	0%	0%	0%	15%
Clusterspecifiek Kavelomvang T&G	0%	10%	0%	0%	0%
Functie voor lokale bedrijven	0%	0%	15%	20%	0%
HMC	15%	0%	0%	0%	0%
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	10%	10%	10%	10%	10%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bijlage I

Rapportcijfers bedrijventerreinen per cluster

Nr.	Industrie		Transport		Consumentendiensten		Dienstverlening		Kennisintensief	
1	Kop Marssteden	9,0	Marssteden	9,0	Hardick en Seckel	9,0	Business & Sciencepark	9,0	Business & Sciencepark	9,0
2	Usseleres	9,0	Kop Marssteden	8,9	Op de Brouwerij	8,9	Usseleres	8,8	Kop Marssteden	8,2
3	Marssteden	8,9	Usseleres	8,9	Westerval	8,6	Hardick en Seckel	8,7	Usseleres	8,1
4	Business & Sciencepark	7,2	Business & Sciencepark	8,0	Zuiderval Kotmanplaats	8,4	Westerval	8,6	Marssteden	7,7
5	Josinkes Euregio	7,1	Josinkes	7,8	Zuiderval Het Eeftink	8,4	Kop Marssteden	8,6	Josinkes	7,6
6	Bedrijvenpark (2)	7,0	Westerval Zuiderval	7,5	Zuiderval Janninkkwartier	8,4	Josinkes	8,4	Westerval	7,1
7	Westerval Zuiderval	6,9	Kotmanplaats Zuiderval Het	7,2	Roombekerveld	8,3	Zuiderval Kotmanplaats	8,4	Zuiderval Kotmanplaats	6,7
8	Kotmanplaats Zuiderval Het	6,5	Eeftink Zuiderval	7,2	Usseleres	8,0	Zuiderval Het Eeftink	8,4	Zuiderval Het Eeftink Zuiderval	6,7
9	Eeftink Zuiderval	6,5	Janninkkwartier Euregio	7,2	Business & Sciencepark	7,9	Zuiderval Janninkkwartier	8,4	Janninkkwartier	6,7
10	Janninkkwartier	6,5	Bedrijvenpark (2)	7,2	Kop Marssteden	7,8	Op de Brouwerij	8,3	Hardick en Seckel	6,5
11	Hardick en Seckel	6,0	Hardick en Seckel	6,1	Josinkes	7,8	Roombekerveld	8,0	Roombekerveld Euregio Bedrijvenpark	6,4
12	Op de Brouwerij	5,6	Op de Brouwerij	5,4	Marssteden	7,1	Marssteden	7,9	(2)	6,4
13	Roombekerveld	5,0	Roombekerveld	5,0	Euregio Bedrijvenpark (2)	7,0	Euregio Bedrijvenpark (2)	7,4	Op de Brouwerij	6,3

Bijlage J Locatieprofielen

Naam bedrijventerrein	Business & Sciencepark
Uitgeefbaar aanbod (ha)	3,91 (alleen voor science)
Prijs	€ 125-135
Type terrein	Hoogwaardige bedrijvenparken
Nabijheid vliegveld (relatief)	redelijk
Nabijheid haven	redelijk
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	goed
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	Afstand hoofdstation: 4,5 km, station Drienerlo op loopafstand
Kwaliteit fysieke omgeving (aangrenzende functie)	stadsrand, grenzend aan woningen
Stedenbouwkundige uitstraling (zeer laag tot zeer hoog)	zeer hoog, deels gemiddeld
Zichtlocatie (vanaf snelweg)	nee
Nabijheid stedelijke voorzieningen	wel uitgaansgelegenheid, geen winkels
Nabijheid universiteit	0,5 km
Functie en geschiktheid lokale bedrijven	minder geschikt
Nabijheid woningen	aangrenzend
Schaalgrootte kavels (ha)	0,15 - 0,6
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	ja, business (mn kantoren) en science, gelieerd aan universiteit
Max. mil.cat.	3
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Euregio Bedrijvenpark (2)
Uitgeefbaar aanbod (ha)	8,9
Prijs	€ 105-115
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid vliegveld	redelijk
Nabijheid haven	nee
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	goed, bereikbaar via A35
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	Afstand hoofdstation: 6 km, station Eschmarke op loopafstand
Kwaliteit fysieke omgeving (aangrenzende functie)	stadsrand, niet grenzend aan bebouwing
Stedenbouwkundige uitstraling (zeer laag tot zeer hoog)	zeer laag
Zichtlocatie (vanaf snelweg)	nee
Nabijheid stedelijke voorzieningen	nee
Nabijheid universiteit	10 km
Functie en geschiktheid lokale bedrijven	redelijk geschikt, combinatie wonen en werken
Nabijheid woningen	op terrein
Schaalgrootte kavels (ha)	0,15
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	nee, gemengde kleinschalige en middelgrote bedrijven
Max. mil.cat.	3
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Josinkes
Uitgeefbaar aanbod (ha)	2,67, oktober 2007 wordt 6,2 ha toegevoegd
Prijs	€ 95-135
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid vliegveld	matig
Nabijheid haven	ja
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed, bereikbaar via A35 en A1
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	Afstand station: 5 km, bushalte op loopafstand
Kwaliteit fysieke omgeving (aangrenzende functie)	stadsrand, oostgrenzend aan woningen
Stedenbouwkundige uitstraling (zeer laag tot zeer hoog)	hoog
Zichtlocatie (vanaf snelweg)	ja
Nabijheid stedelijke voorzieningen	ligt aan rand van bebouwing, redelijk dichtbij centrum
Nabijheid universiteit	4,5 km
Functie en geschiktheid lokale bedrijven	redelijk geschikt
Nabijheid woningen	aangrenzend
Schaalgrootte kavels (ha)	0,1 - 0,5
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	nee, gemengde kleinschalige en middelgrote bedrijven
Max. mil.cat.	4
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Marssteden
Uitgeefbaar aanbod (ha)	5,03
Prijs	€ 110-135
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid vliegveld	Matig
Nabijheid haven	redelijk
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed, aan A35
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	Afstand station: 6 km, bushalte op loopafstand
Kwaliteit fysieke omgeving (aangrenzende functie)	buiten stad, grenzend aan groen
Stedenbouwkundige uitstraling (zeer laag tot zeer hoog)	Hoog
Zichtlocatie (vanaf snelweg)	Ja
Nabijheid stedelijke voorzieningen	Nee
Nabijheid universiteit	5,5 km
Functie en geschiktheid lokale bedrijven	redelijk geschikt
Nabijheid woningen	niet aangrenzend
Schaalgrootte kavels (ha)	0,1 - 1
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	nee, gemengde kleinschalige en (middel)grote bedrijven
Max. mil.cat.	4
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Roombekerveld
Uitgeefbaar aanbod (ha)	1,04
Prijs	€ 250
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid vliegveld	redelijk
Nabijheid haven	matig
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	redelijk
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	Afstand station: 3 km, bushalte op loopafstand
Kwaliteit fysieke omgeving (aangrenzende functie)	tussen woningen
Stedenbouwkundige uitstraling (zeer laag tot zeer hoog)	gemiddeld
Zichtlocatie (vanaf snelweg)	nee
Nabijheid stedelijke voorzieningen	redelijk ver buiten centrum maar in woonwijk, ook voorzieningen gepland dus dichtbij.
Nabijheid universiteit	5,5 km
Functie en geschiktheid lokale bedrijven	geschikt
Nabijheid woningen	aangrenzend
Schaalgrootte kavels (ha)	?
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	nee
Max. mil.cat.	2
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Op de Brouwerij
Uitgeefbaar aanbod (ha)	3,3 ha netto
Prijs	woonwerkkavels € 160, werkkavels € 95 per m2 bvo
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid vliegveld	redelijk
Nabijheid haven	matig
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	redelijk
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	Afstand station: 3 km, bushalte op loopafstand
Kwaliteit fysieke omgeving (aangrenzende functie)	tussen woningen, kantoorpand en winkelcentrum
Stedenbouwkundige uitstraling (zeer laag tot zeer hoog)	gemiddeld tot hoog
Zichtlocatie (vanaf snelweg)	nee
Nabijheid stedelijke voorzieningen	redelijk ver buiten centrum maar in woonwijk, ook voorzieningen gepland dus dichtbij.
Nabijheid universiteit	5,5 km
Functie en geschiktheid lokale bedrijven	geschikt
Nabijheid woningen	op terrein
Schaalgrootte kavels (ha)	kleinschalig
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	ja
Max. mil.cat.	3.1 in het midden, langs de 'randen' 2
Uitgifte vanaf:	sept. 2007

Naam bedrijventerrein	Westerval
Uitgeefbaar aanbod (ha)	0,72
Prijs	€ 115-125
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid vliegveld	matig
Nabijheid haven	ja
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	goed
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	Afstand station: 1,5 km, bushalte op loopafstand
Kwaliteit fysieke omgeving (aangrenzende functie)	grenst aan havengebied, oostkant woningen
Stedenbouwkundige uitstraling (zeer laag tot zeer hoog)	gemiddeld
Zichtlocatie (vanaf snelweg)	ja
Nabijheid stedelijke voorzieningen	ja
Nabijheid universiteit	5 km
Functie en geschiktheid lokale bedrijven	geschikt
Nabijheid woningen	aangrenzend
Schaalgrootte kavels (ha)	0,5
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	ja, (groot)handel, bouw en industrie
Max. mil.cat.	3
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Zuiderval Kotmanplaats
Uitgeefbaar aanbod (ha)	5
Prijs	hoger dan gemiddeld
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid vliegveld	matig
Nabijheid haven	redelijk
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	goed
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	Afstand station: 2 km, bushalte op loopafstand
Kwaliteit fysieke omgeving (aangrenzende functie)	begrensd door woningen en bedr. terrein
Stedenbouwkundige uitstraling (zeer laag tot zeer hoog)	laag
Zichtlocatie (vanaf snelweg)	nee
Nabijheid stedelijke voorzieningen	ja
Nabijheid universiteit	7 km
Functie en geschiktheid lokale bedrijven	geschikt
Nabijheid woningen	op terrein
Schaalgrootte kavels (ha)	0,1 - 0,6
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	nee
Max. mil.cat.	3
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Zuiderval Het Eeftink
Uitgeefbaar aanbod (ha)	0,27
Prijs	hoger dan gemiddeld
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid vliegveld	matig
Nabijheid haven	redelijk
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	goed
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	Afstand station: 2 km, bushalte op loopafstand
Kwaliteit fysieke omgeving (aangrenzende functie)	begrensd door woningen en bedr. terrein
Stedenbouwkundige uitstraling (zeer laag tot zeer hoog)	laag
Zichtlocatie (vanaf snelweg)	nee
Nabijheid stedelijke voorzieningen	ja
Nabijheid universiteit	7 km
Functie en geschiktheid lokale bedrijven	geschikt
Nabijheid woningen	op terrein
Schaalgrootte kavels (ha)	0,1 - 0,6
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	Nee
Max. mil.cat.	3
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Zuiderval Janninkkwartier
Uitgeefbaar aanbod (ha)	8 ha
Prijs	hoger dan gemiddeld
Type terrein	gemengde terreinen
Nabijheid vliegveld	Matig
Nabijheid haven	redelijk
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	Goed
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	Afstand station: 2 km, bushalte op loopafstand
Kwaliteit fysieke omgeving (aangrenzende functie)	begrensd door woningen en bedr. Terrein
Stedenbouwkundige uitstraling (zeer laag tot zeer hoog)	Laag
Zichtlocatie (vanaf snelweg)	Nee
Nabijheid stedelijke voorzieningen	Ja
Nabijheid universiteit	7 km
Functie en geschiktheid lokale bedrijven	Geschikt
Nabijheid woningen	op terrein
Schaalgrootte kavels (ha)	0,1 - 0,6
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	Nee
Max. mil.cat.	3
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Hardick en Seckel
Uitgeefbaar aanbod (ha)	3-4 ha na herstructurering
Prijs	?
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid vliegveld	matig
Nabijheid haven	redelijk
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	goed, komt nieuwe ontsluiting
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	afstand station: 2 km, bushalte op loopafstand
Kwaliteit fysieke omgeving (aangrenzende functie)	ligt in woonwijk
Stedenbouwkundige uitstraling (zeer laag tot zeer hoog)	gemiddeld
Zichtlocatie (vanaf snelweg)	nee
Nabijheid stedelijke voorzieningen	ja
Nabijheid universiteit	7 km
Functie en geschiktheid lokale bedrijven	geschikt
Nabijheid woningen	op terrein
Schaalgrootte kavels (ha)	klein
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	nee, gemengde kleinschalige bedrijven
Max. mil.cat.	3
Uitgifte vanaf:	2008

Naam bedrijventerrein	Usseler Es
Uitgeefbaar aanbod (ha)	54
Prijs	vergelijkbaar met Josink Es
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid vliegveld	matig
Nabijheid haven	redelijk
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	Afstand station 5 km, bushalte op loopafstand
Kwaliteit fysieke omgeving (aangrenzende functie)	tussen infrastructuur, maar op es dus goed zichtbaar
Stedenbouwkundige uitstraling (zeer laag tot zeer hoog)	zeer hoog
Zichtlocatie (vanaf snelweg)	ja
Nabijheid stedelijke voorzieningen	rand van de stad, ver buiten centrum
Nabijheid universiteit	5 km
Functie en geschiktheid lokale bedrijven	redelijk geschikt
Nabijheid woningen	niet aangrenzend
Schaalgrootte kavels (ha)	0,1 - 0,5
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	gemengd
Max. mil.cat.	4
Uitgifte vanaf:	2009

Naam bedrijventerrein	Kop Marssteden
Uitgeefbaar aanbod (ha)	?
Prijs	?
Type terrein	?
Nabijheid vliegveld	matig
Nabijheid haven	ja
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	Afstand station 4 km, bushalte op loopafstand tussen bedrijventerreinen en infrastructuur
Kwaliteit fysieke omgeving (aangrenzende functie) Stedenbouwkundige uitstraling (zeer laag tot zeer hoog)	gemiddeld
Zichtlocatie (vanaf snelweg)	ja
Nabijheid stedelijke voorzieningen	nee
Nabijheid universiteit	3,5 km
Functie en geschiktheid lokale bedrijven	redelijk geschikt
Nabijheid woningen	niet aangrenzend
Schaalgrootte kavels (ha)	0,1 - 0,5
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	?
Max. mil.cat.	?
Uitgifte vanaf:	zeer zacht plan

Gemeente Enschede
De heer H Hendriks
Postadres
POSTCODE Plaats

Datum : 24 januari 2008
Onze referentie : 07.229
Onderwerp : quickscan vergelijking Duitse en Nederlandse grondprijzen

Beste Harry,

U wilt meer grip op de concurrentiepositie van de bedrijventerreinen in Enschede, in het bijzonder op de grondprijsvorming van bedrijventerreinen in Duitsland. Er is druk om – gelet op het behouden en aantrekken van bedrijven – de grondprijzen laag te houden. Met name de situatie dat ondernemers aangeven dat de grondprijzen in Duitsland substantieel lager zijn dan in Nederland, vindt u lastig te tackelen. U vraagt zich af of dit werkelijk het geval is. Immers de wijze waarop in Duitsland grondprijzen tot stand komen verschilt van de Nederlandse situatie, zo is uw beeld. Maar waarin verschilt die situatie dan precies?

Daarom wil u antwoord op de vraag hoe deze prijzen in Enschede en net over de grens zich tot elkaar verhouden. De volgende vragen wil u graag beantwoord zien:

- uit welke componenten bestaat de grondprijs in Duitsland (onderdeel 1);
- welke belastingen op de grondtransacties zijn gebruikelijk en wat betekent dit voor de investeringskosten (onderdeel 2);
- hoe verhouden de grondprijzen zich tot elkaar (onderdeel 3);
- zijn er andere factoren die een rol spelen voor Nederlandse bedrijven om al dan niet naar Duitsland te verhuizen (onderdeel 4).

Allereerst leest u onze aanpak in deze quickscan. In het tweede deel van deze brief leest u onze conclusies op basis van deze korte analyse en daarna de onderbouwing van deze conclusies.

Onze aanpak

Onderdeel 1: door webresearch naar Gewerbegebiete van aanliggende gemeenten in Duitsland en enkele gesprekken met bedrijfscontactfunctionarissen in deze gemeenten, vergelijken we de opbouw van de grondprijs van bedrijventerreinen in Nederland en Duitsland in uw regio.

Onderdeel 2: aan de hand van gesprekken met een aantal experts en wederom deskresearch bekeken we de verhouding tussen de belastingen op grondtransacties en investeringen in Duitsland en Nederland.

Onderdeel 3: we vergelijken grondprijzen in Enschede (gebaseerd op IBIS 2007) en grondprijzen in omliggende gemeenten in Duitsland (gebaseerd op www.germansite.de) en de site van www.ggb-grafschaft.de.

Onderdeel 4: Aan de hand van een aantal gesprekken met experts analyseerden over andere factoren zijn voor Nederlandse bedrijven om naar Duitsland te verhuizen.

Dit onderzoek is een quickscan, dat betekent dat we de vragen in een kort tijdsbestek en met slechts wat telefonische interviews onderbouwen. Deze benadering geeft u dan ook op hoofdlijn inzicht in de verschillen tussen Nederland en Duitsland. Niet meer en niet minder.

Conclusies

<ul style="list-style-type: none"> • Grondprijzen van bedrijventerreinen in uw regio over de grens bestaan uit een kale grondprijs van de grond en daarnaast zogenaamde 'Erschliessungs'-kosten. De kosten voor 'ontsluiting' op het terrein zijn echter relatief beperkt.
<ul style="list-style-type: none"> • Belastingen op grondtransacties en investeringskosten in grond voor ondernemers zijn in Nederland en Duitsland vergelijkbaar. Wel wordt in Duitsland meer gemeentelijke belasting betaald van 14 tot 22% die wij niet kennen. Dit kan een nadeel vormen voor bedrijfsruimtegebruikers die de grens oversteken. Ook is er onzekerheid over fiscaliteiten in de toekomst, omdat het belastingstelsel de komende jaren aangepast gaat worden.
<ul style="list-style-type: none"> • Bouw- en bijkomende kosten zijn in Duitsland relatief lager dan in Nederland. Dit kan vestiging in Duitsland voor wat betreft totale huisvestingslasten van een ondernemer aantrekkelijker maken.
<ul style="list-style-type: none"> • Grondprijzen van bedrijventerreinen in omliggende Duitse gemeenten zijn substantieel lager dan in Enschede. Toch is dit voor Enschedese ondernemers vrijwel nooit een reden om de grens over te steken
<ul style="list-style-type: none"> • Veel belangrijker dan grondkosten zijn arbeidsmarktkenmerken en marktgebied voor ondernemers. Dit betekent dat vestiging in Duitsland voor slechts een beperkt deel van de ondernemers in Enschede aantrekkelijk is.
<ul style="list-style-type: none"> • Voor de Enschedese ondernemers voor wie afzetmarkt niet direct lokaal en die voor hun werknemers niet aan Nederland gebonden zijn, is vestiging in Duitsland soms wel aantrekkelijk
<ul style="list-style-type: none"> • Grondprijzen zijn zelden van doorslaggevend belang voor een verhuizing naar Duitsland. Slechts zelden verhuizen bedrijfsruimtegebruikers vanwege de hoogte van de grondprijzen.
<ul style="list-style-type: none"> • Verhuizende bedrijven die vanuit grensregio's in Nederland naar Duitsland verhuizen geven aan dat stroperige regelgeving en een tekort aan geschikte locaties een grote rol in hun locatiebeslissing spelen. Grondprijs is onder die omstandigheden een aanvullende 'push'- factor.

onderbouwing

In Duitsland aanvullende kostenposten bovenop de kale prijs

Onder grondkosten van bedrijventerreinen in Nederland en Grundstückpreise van Gewerbegebiete in Duitsland wordt vrijwel hetzelfde verstaan. Grundstückpreise bestaan uit de volgende componenten: de prijs van de kale grond en zogenaamde 'Erschliessungs'-kosten. Dit komt grofweg overeen met ons begrip 'bouwrijpe kavel', dus grondprijzen inclusief rioleringskosten, ontwateringskosten en kosten voor infrastructuur op het bedrijventerrein.

Verder ligt de daadwerkelijke grondprijs die een ondernemer betaalt vaak nog iets hoger dan de grondprijs in het transactiecontract omdat in Duitsland eenmalige kosten als landmetingen (tussen 1.000 en 3.000 euro), en ook zogenaamde 'Vetragskosten' (= contractkosten) van 2% bij het afsluiten van een contract voor het kopen van de grond.

Extra belastingen in Duitsland

In Duitsland moet rekening gehouden worden met 2 belastingtoeslagen bij het aankopen van grond en het realiseren van bedrijfsbebouwing, die we in Nederland niet kennen. In de eerste plaats is sprake van 'Grunderwerbsteuer' (een soort 'grondkoopbelasting') van 3,5% en de 'Gewerbsteuer'. Het is een bedrijfsbelasting die wordt geheven door Duitse gemeenten, waarvan ze zelf de hoogte kunnen bepalen. Het uitgangspunt voor de bepaling van de Gewerbsteuer vormt de winst waarover inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting is. Voor kapitaalvennootschappen bedraagt de Gewerbsteuer afhankelijk van het tarief dat de gemeente heft, tussen 14% en 22% van de belastinggrondslag.

Verder is er natuurlijk net als in Nederland de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in Duitsland echter hoger. In 2000 werd in Duitsland een nieuw belastingstelsel ingevoerd en zijn bedrijfsbelastingen aangepast. Kapitaalvennootschappen (rechtspersonen) vallen onder de vennootschapsbelasting (Körperschaftsteuer) die in Duitsland rond 25% ligt. Naast deze belasting betalen bedrijven een extra belasting – de „Solidaritätszuschlag“ (solidariteitstoelage) – van 5,5% van de inkomsten- resp. vennootschapsbelasting. Deze extra belasting is na de Duitse eenwording ingesteld om de economie in voormalig Oost-Duitsland te stimuleren. Ter vergelijking: in Nederland bedraagt de totale vennootschapsbelasting 29,5%. De Duitse belastingen zijn dus hoger, als gevolg van gemeentelijke belastingen.

Nota Bene: op dit moment is de grote coalitie in Duitsland van plan om de vennootschapsbelasting en de gemeentebelasting op te heffen en de federale en gemeentelijke ondernemingsbelasting te vervangen. Samen zullen deze belastingen naar verwachting iets minder dan 30% bedragen (vergelijkbaar met de Nederlandse situatie), hierover is echter nog veel onzeker.

Bouwkosten in Duitsland lager

Bijzonder aandachtspunt voor Enschedese ondernemers zijn de bouw- en bijkomende kosten van een nieuw bedrijfspand. Duitsland heeft weliswaar het imago dat de

stichtingskosten van bedrijfspanden hoger zijn dan in Nederland, maar de bouw- en bijkomende kosten zijn in Nederland ten opzichte van Duitsland de afgelopen jaren relatief sterk gestegen. Zeker in de huidige markt zijn de bouw- en bijkomende kosten in de grensregio in Duitsland relatief lager dan in Nederland.

De grondprijzen vergeleken

Als we naar de verhouding tussen grondprijzen van gemeente Enschede en de naburige gemeenten in Duitsland kijken, valt op dat de prijzen in Duitsland aanzienlijk goedkoper zijn. In Enschede is (uitgezonderd het Transportcentrum, hier is nog 0.5 ha kavel beschikbaar ter waarde van circa 50 euro per m²) de minimumgrondprijs 90 euro per m², in Duitsland is al grond beschikbaar vanaf 9,20 euro per m². Hieronder vindt u een overzichtstabel met bedrijventerreinen in Enschede waar nog grond beschikbaar is en hun grondminimumprijs en de grondprijzen van terreinen in Kreis Borken. De grondprijzen van Enschede zijn gebaseerd op IBIS 2007, de grondprijzen van de naburige Duitse gemeenten zijn gebaseerd op de website www.germansite.de en www.ggb-grafschaft.de.

Tabel 1: grondprijzen in gemeente Enschede

Naam terrein	Netto ha beschikbaar	Prijs per m ²
Transportcentrum	0,5	46,55
Roombekerveld	2,7	91 tot 95
Josink Es	14,6	95 tot 130
Euregio Bedrijvenpark I en II	14,5	100 tot 110
Marssteden	7,2	105 tot 130
B & S Park I en II	3,0	125 tot 135
Westerval	3,0	130

Tabel 2: grondprijzen in Kreis Borken

	Prijs per m ²
<i>Ahaus</i>	
Ahaus Ost	9,20
<i>Bocholt</i>	
Holtwick	50,00
Industriepark Bocholt	31,00
Technologiepark Bocholt	51,00
<i>Borken</i>	
Borken Ost	28,00
Burlo	18,00
Weseke	18,00
<i>Gescher</i>	
B525	20,45
Süd/West	20,45
Schilarpstrasse	20,45
<i>Heek</i>	
A31 Heek-West	16,36
<i>Gronau</i>	
Am Berget	25,00
<i>Herden</i>	

Herden	21,47
<i>Legden</i>	
Heying Esch	15,00
<i>Raesfeld</i>	
Raesfeld Erde	28,78
Raesfeld Süd	28,78

	Prijs per m ²
<i>Reken</i>	
Maria Veer	26,00
Bahnhof Reken	26,00
<i>Rhede</i>	
Rhede Krechting	27,00
Gewerbegebiet Süd	27,00
<i>Schöppingen</i>	
Nord	13,00
Süd	13,00
<i>Stadtlohn</i>	
Stadtlohn West	25,00
Von Ardennestrasse	15,34
<i>Südlohn</i>	
Pingelerhook Oeding	20,00
Robert Boschstrasse	20,00
Weseker Weg	20,00
<i>Velen</i>	
Jägersdijk	25,00
Norduelen Hülsebroek	25,00
Siemensstrasse	25,00
<i>Vreden</i>	
Nord	29,50
Gaxel	14,15
Up de Haxe	39,00
<i>Bad Bentheim</i>	
Gildehaus	15,90
<i>Schüttorf</i>	
Samern Nordring West	17,50 tot 30

Belangrijker dan grondprijs zijn arbeidsvoorwaarden voor Nederlandse werknemers

Ondanks een groot verschil in grondprijs, is de grondprijs zelden een reden om te verhuizen naar een Duits bedrijventerrein. De belangrijkste remmende factor voor bedrijven die willen emigreren is de secundaire arbeidsvoorwaarden voor Nederlandse werknemers in Duitsland:

- Nederlandse werknemers die in Duistland werken hebben geen recht op de hypotheek-rente-aftrek;
- Verder leidt een verhuizing tot beperkingen in de sociale zekerheid voor deze Nederlandse werknemers die in Duitsland gaan werken. In Duitsland is de pensioenregeling ongunstiger en ook worden Nederlandse werknemers geconfronteerd met een breuk in hun Nederlands arbeidsverleden.

Voor Nederlandse werkgevers zijn de werkgeverslasten in Duitsland echter lager dan in Nederland. Wil een werkgever niet al zijn Nederlandse werknemers verliezen dan zal hij hen dus ruim moeten compenseren qua salaris of op andere gebieden voorzieningen moeten treffen. Vooral voor bedrijven met veel (Nederlands) personeel in dienst, kan dit een grote barrière vormen, die zich bij lange na niet laat goedmaken in een verlaagde grondprijs, zeker gezien het feit dat arbeidslasten bij bedrijfsruimtegebruikers gemiddeld genomen zo'n 30 tot 50% van alle investeringslasten van een ondernemer uitmaken, terwijl de grondprijs gemiddeld slechts 0,5 tot 1% van de totale investeringslasten beslaan.

Wet en regelgeving zijn een andere aandachtspunt in Nederland

Ondanks de arbeidsmarktnadelen voor Nederlandse werknemers (en daarmee voor Nederlandse ondernemers) in Duitsland waren er de afgelopen jaren enkele bedrijfsruimtegebruikers die de grens overstaken. Het betrof overwegend bedrijfsruimtegebruikers met weinig (vast) personeel in dienst. Daarnaast openden groeiende bedrijven soms een tweede vestiging in Duitsland, waarvoor ze nieuw (Duits) personeel konden aantrekken. Uit de ervaringen van deze ondernemers uit (andere) grensregio's blijken overigens wel leerervaringen te trekken. Volgens ondernemers is de grondprijs van Duitse terreinen maar één van de attractiefactoren. Andere redenen waren volgens intermediairs de overtuiging dat ondernemers 'toch niet' vertrekken, en de stroperigheid van procedures bij bijvoorbeeld het nieuw aanleggen van terreinen, welstand, en verlening van bouwvergunning in Nederland.

Gemeenten over de grens spelen hierop in door naast lagere prijzen stevig inzetten op snelle transacties en de mogelijkheid om snel (vaak binnen 1 maand!) vergunning te verlenen nieuwe bedrijfsruimte naar geheel eigen wens te bouwen

Tot slot

Lage grondprijzen spelen vooral een rol voor het imago van een gemeente, maar bij de locatiekeuze voor vestiging in Duitsland is het zelden of nooit een doorslaggevende factor. Vestiging in Duitsland is feitelijk alleen een optie voor ondernemers met weinig (vast) personeel in dienst.

.

Met vriendelijke groet,

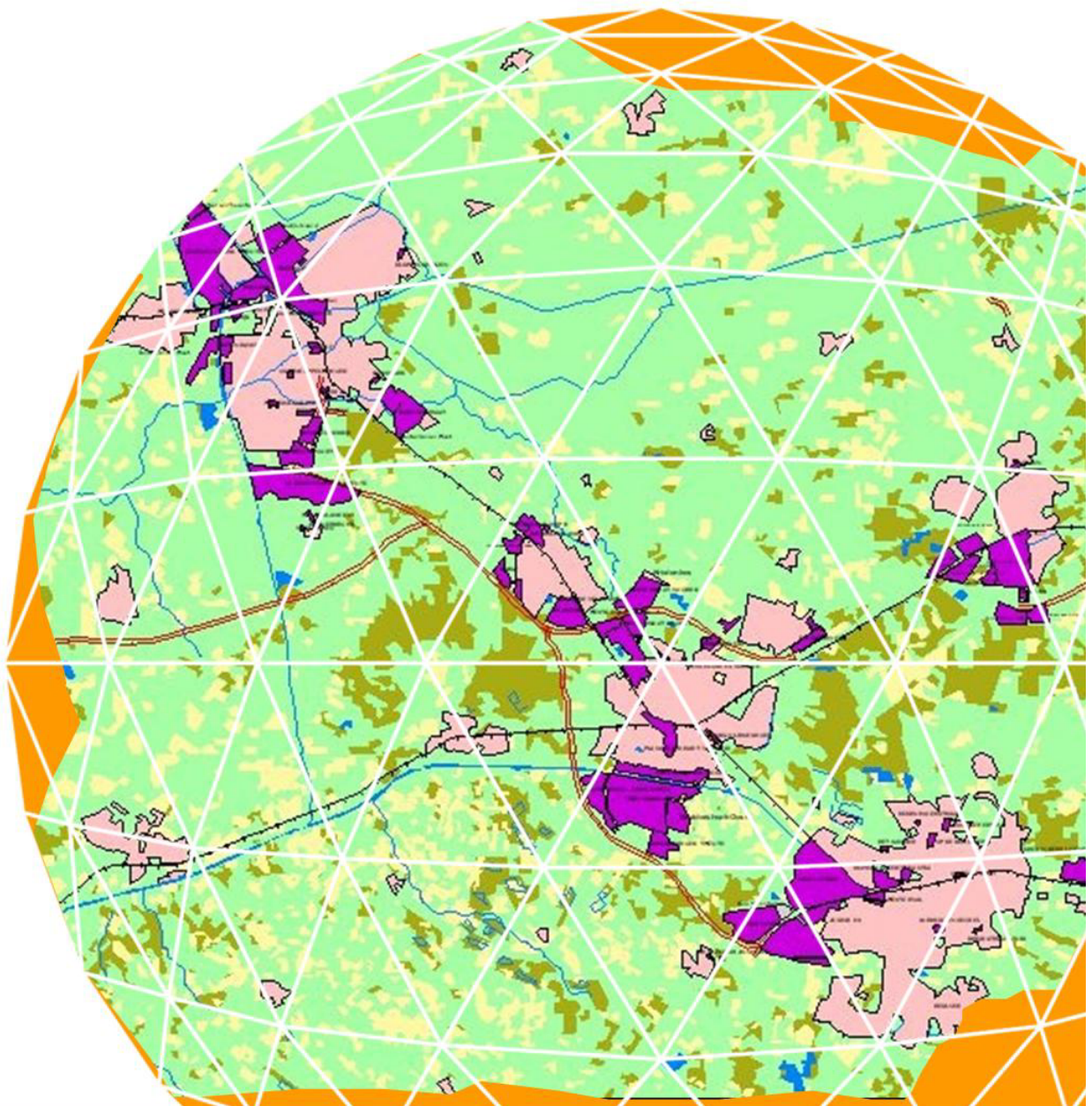
Luciën Collombon en Esther Geuting

Visie bedrijventerreinen Netwerkstad Twente

Concept voor colleges B&W

Opdrachtgever: Netwerkstad Twente

Rotterdam, 6 december 2010



Visie bedrijventerreinen Netwerkstad Twente

Opdrachtgever: Netwerkstad Twente

Gerlof Rienstra & Joost de Koning

Rotterdam, 06-12-2010

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Samenvatting	7
1 Inleiding: beleidskader	11
1.1 Aanleiding voor de bedrijventerreinvisie	11
1.2 Transformatie naar innovatieve kenniseconomie	11
1.3 Afspraken tussen Netwerkstadpartners	12
1.4 Rijk	12
1.5 Bedrijventerreinenbeleid Provincie	12
1.6 Aspecten van een bedrijventerreinvisie	13
1.7 Bedrijventerreinenanalyse	14
1.8 Bedrijventerreinvisie	15
1.9 Leeswijzer	15
2 Huidige situatie regionale bedrijventerreinen	17
2.1 Inventarisatie huidige situatie	17
2.2 Productiestructuur	17
2.3 Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	18
2.4 Bedrijventerreinen	18
2.5 Leegstand	19
2.6 Herstructurering en transformatie	20
2.6.1 Almelo	21
2.6.2 Borne	23
2.6.3 Enschede	24
2.6.4 Hengelo	26
2.6.5 Oldenzaal	28
3 Analyse regionale ruimtevraag	29
3.1 Inleiding	29
3.2 Ruimtevraag als gevolg van autonome economische groei	29
3.2.1 Methode 1: potentiële beroepsbevolking	30
3.2.2 Methode 2: extrapolatie historische uitgifte	30
3.2.3 Methode 3: toepassing van SPECTRA	30
3.3 De autonome ruimtevraag uitgesplitst	32
3.3.1 Ruimtevraag Netwerkstad Twente uitgesplitst naar clusters	32
3.3.2 Behoefteraming per cluster, gemeente en Netwerkstad	32
3.4 Van vraagraming naar ruimtebehoefte	34
3.4.1 Ruimtevraag als gevolg van verhuizingen en frictie	34
3.4.2 Vervangingsvraag als gevolg van transformatie	34
3.4.3 De ijzeren voorraad	34
3.5 Conclusies	35
4 Analyse regionaal ruimteaanbod	37
4.1 Inleiding	37
4.2 Selectie van bedrijventerreinen	37

4.3	Aanbod in de directe omgeving van Netwerkstad	39
4.4	Waardering van de locatiewaliteiten	40
4.5	Waardering van de bedrijventerreinen	41
4.6	Programma van eisen van de clusters	42
4.7	Matching kwaliteit vraag en aanbod	42
4.8	Waardering terreinen per cluster	43
4.9	Conclusie en beleidsaanbeveling	43
5	Programmering bedrijventerreinen	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Totaaloverzicht kwantitatieve match vraag en aanbod	45
5.3	Criteria programmering bedrijventerreinen Netwerkstad regio Twente	47
6	Realisatiestrategie	51
6.1	Uitgangspunten en monitoring	51
6.2	Ruimtelijke kwaliteit en Duurzaamheid	52
6.2.2	Almelo	52
6.2.3	Borne	53
6.2.4	Enschede	53
6.2.5	Hengelo	54
6.2.6	Oldenzaal	55
6.3	Parkmanagement	55
6.3.1	Almelo	55
6.3.2	Enschede	55
6.3.3	Borne	56
6.3.4	Hengelo	56
6.3.5	Oldenzaal	57
6.4	Gronduitgifteprotocol	57
6.5	Fysieke en digitale bereikbaarheid: onderdeel van de locatiescans!	57
6.6	Regionale samenwerking en afstemming	58
Bijlage 1	Grafschaft Bentheim	59
Bijlage 2	Locatieprofielen	60

Voorwoord

PM Marijke van Hees

Samenvatting

Voor u ligt de bedrijventerreinvisie die de vijf gemeenten behorend tot de Netwerkstad Twente gezamenlijk, ondersteund door Ecorys, hebben opgesteld. Deze visie biedt een heldere analyse van de vraag, van het bestaande en potentiële aanbod, de confrontatie van vraag en aanbod, de programmering en de realisatiestrategie. Daartoe is een heldere definiëring en categorisering van de bedrijventerreinen gerealiseerd, een totaaloverzicht van de (plan)voorraad aan bedrijventerreinen opgesteld, de te verwachten uitgifte in kaart gebracht en een mogelijke matching tussen vraag en aanbod in de kwaliteit en kwantiteit van bedrijventerreinen op Netwerkstad niveau geformuleerd. Deze zogenoemde programmering vormt vervolgens de basis voor een realisatiestrategie.

Vraag

Om de toekomstige ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen voor 2010-2020 en 2010-2030 in beeld te brengen voor de Netwerkstad Twente is gebruik gemaakt van drie prognosemethoden. De meest ruwe benadering, alleen op basis van de ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking, levert een daling van de vraag op. Hierbij is echter geen rekening gehouden met groei van de werkgelegenheid op de bestaande bedrijventerreinen, verhuizingen van bedrijven en frictieruimte. Een tweede methode, op basis van de historische uitgifte, levert volgens Ecorys een overschatting van de vraag op. Zelfs bij het hoogste door het CPB gehanteerde economische groeiscenario wordt de voorspelde omvang niet gehaald. De derde benadering, gedifferentieerd naar de scenario's van het CPB, geeft wat Ecorys betreft de meest zuivere prognose. Daarbij is het TM-scenario, het referentiescenario van Rijk en provincies en tevens aansluitend bij het huidige groeipad van de werkgelegenheid in de Netwerkstad, nader uitgewerkt naar clusters en gemeenten. Dit TM-scenario is opgehoogd met een extra werkgelegenheids groei van 0,2%, het zogenoemde TM+-scenario. Voor de clusters 'Transport, logistiek en distributie' en 'Dienstverlening' verwacht Ecorys de grootste terreinbehoefte. Binnen de Netwerkstad komt de grootste ruimte vraag uit Almelo, Oldenzaal en Enschede.

De drie methoden geven een compleet beeld van de mogelijke ontwikkelingen omdat verschillende uitgangspunten zijn genomen. Het TM+scenario in methode 3 geeft voor bedrijventerreinen in de Netwerkstad een goed richtsnoer voor ruimtelijke reservering, omdat het past binnen de huidige economische trend en binnen de bestuurlijke prioriteit bij Rijk en provincie om bestaande terreinen zo goed mogelijk te benutten en eventueel zo nodig te herstructureren. Ecorys adviseert dan ook dit scenario als beleidsscenario te hanteren in het overleg met de provincie.

Naast de autonome werkgelegenheidsontwikkeling adviseert Ecorys bij de planning van bedrijventerreinen rekening te houden met frictieruimte, verlies van ruimte op bedrijventerreinen door transformatie naar een woonfunctie, en het aanhouden van een strategische reserveruimte, de zogenoemde ijzeren voorraad. Dit betekent voor de Netwerkstad boven de in het TM+scenario gehanteerde autonome ruimte vraag van 215 hectare een extra reservering van 10 hectare (frictieruimte), 30 hectare (verlies door transformatie) en afgerond maximaal 69 hectare aan ijzeren voorraad. Dit betekent een totale ruimtebehoefte van 324 hectare in de Netwerkstad Twente tot 2020.

Aanbod

In totaal beschikt Netwerkstad Twente over afgerond 170 netto hectare aan terstond uitgeefbaar bedrijventerrein. In Netwerkstad wordt momenteel en in de toekomst bedrijventerrein

geherstructureerd met als beoogd resultaat een ruimtewinst van 65 hectare. Daarnaast bestaan er harde plannen (129 hectare, waarvan 40 hectare na 2020) voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein en zijn er zachte plannen gemaakt voor mogelijk nieuw aanbod (150 hectare, waarvan 62 hectare na 2020).

Matching van vraag en aanbod

Netwerkstad Twente heeft volgens Ecorys voldoende ruimte beschikbaar en gereserveerd in de diverse categorieën bedrijventerreinen (bestaand – herstructurering – harde plannen – zachte plannen) om in de verwachte vraag tot 2030 te kunnen voorzien.

Deze situatie is echter niet voor alle gemeenten hetzelfde. Dit betekent dat lokaal en regionaal zorgvuldig geprogrammeerd zal moeten worden om het bestaande aanbod zo optimaal mogelijk voor de Netwerkstad als geheel te kunnen inzetten. Door het grote aanbod aan gemengde bedrijventerreinen geldt dat in de Netwerkstad Twente in zekere mate alle typen bedrijvigheid geacommodeerd kunnen worden.

Programmering

Omdat Netwerkstad Twente gekenmerkt wordt door een groot aanbod aan gemengde terreinen zijn bovendien de verschillen in kwaliteit tussen de terreinen niet erg groot. Dit biedt een grote flexibiliteit voor de programmering. In relatieve zin bestaan er wel verschillen, want voor een specifiek cluster is het ene bedrijventerrein in de uiteindelijke afweging wel aantrekkelijker dan het andere. Het is dan ook van groot belang de programmering in de bedrijventerreinenvisie regionaal ter hand te nemen zodat het bestaande en toekomstige aanbod optimaal kan worden aangewend voor het vragende bedrijfsleven.

Realisatiestrategie

Het belangrijkste uitgangspunt van de Realisatiestrategie is dat in de Netwerkstad "op elke moment voor elke ruimtevraag, uit elk bedrijfcluster, voldoende bedrijventerrein aanbod is".

De programmering is gebaseerd op een vraag- aanbod analyse met een optimale toedeling, gebaseerd op locatieprofielen en locatievoorkeuren van ondernemers.

De realisatiestrategie vloeit voort uit de programmering, die met toepassing van de eerder genoemde criteria tot stand is gekomen. De programmering is in beginsel gebaseerd op de geprognoseerde ruimtevraag met een uitwerking naar optimalisatie van de uitgifte.

Het gaat bij de realisatie om de uitgifte van de bestaande voorraad, de ruimtewinst van herstructurering en zo nodig om de ontwikkeling van nieuwe terreinen. In eerste instantie gaat het bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen om enkele 'harde' plannen voor bedrijventerreinen, met hantering van de SER ladder. Op basis van de programmering is de volgende realisatiestrategie vast te stellen.

Met bestaande terreinen, ruimtewinst van herstructurering en enkele harde plannen is er voldoende ruimte om aan de geprognoseerde ruimte vraag te kunnen voldoen. Daarnaast wordt er inzet gepleegd om bestaande terreinen op zo'n niveau te houden dat bedrijven vanwege ruimtelijke kwaliteit alleen niet zullen gaan verplaatsen. In eerste instantie wordt ingezet om de bestaande voorraad en herstructureringslocaties uit te geven. Daar waar geen of onvoldoende voorraad is, zullen de 'harde' plannen worden ingezet.

De bestaande 'zachte' plannen voor bedrijventerreinen zullen tot de evaluatie over 3 jaar, niet verder ontwikkeld worden. In principe is op basis van de programmering vooralsnog geen behoefte aan ontwikkeling van deze 'zachte' plannen tot 2020.

In Netwerkstad zullen we de samenwerking intensiveren en toegroeien naar een gezamenlijk afgestemde uitgifte van bedrijventerreinen, met nauwe samenwerking tussen de accountmanagers en een gezamenlijke inspanning voor acquisitie. Het doel is om elk bedrijf dat een locatie zoekt het complete aanbod in Netwerkstad Twente aan te kunnen bieden. In de samenwerking Innovatiedriehoek zal hiermee een start gemaakt worden. Daarbij geldt dat met een pro-actieve opstelling, waarbij voldoende wordt geanticipeerd op mogelijke uitbreiding, herontwikkeling of ruimtevraag, waardoor elk initiatief op de 'beste' plek kan landen.

Duurzaamheid centraal

Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het zowel om de kwaliteit op de terreinen zelf als om de locatiekeuze en de landschappelijke inpassing van nieuwe terreinen. Met betrekking tot de bedrijventerreinen zijn verschillende locatiescans uitgevoerd die ook specifiek naar duurzaamheid kijken.

Zo zorgen de Netwerkstad-gemeenten ervoor dat bij de herstructurering van bestaande en planning van nieuwe bedrijventerreinen specifiek aandacht wordt besteed aan milieuzonering en externe veiligheid. Naast aandacht voor sanering van ongewenste situaties moet niet uit het oog worden verloren dat bedrijventerreinen met name bedoeld zijn om bedrijvigheid te huisvesten die vanwege milieu- of verkeersaspecten niet in een woon- of centrumomgeving thuishoort. De bedrijventerreinen moeten voldoende ruimte bieden om ook de bedrijvigheid in zwaardere milieucategorieën te kunnen huisvesten.

Verschillende initiatieven zijn ontwikkeld en worden reeds geïmplementeerd zoals de "Almelo Acht"; acht thema's die de uitgangspunten, richting en visie bevatten voor het groen-, milieu en duurzaamheidsbeleid in de gemeente Almelo voor de komende jaren. Ook de uitwerking van beeldkwaliteitsplannen in onder andere Borne en Enschede is hier een voorbeeld van. Het duurzaamheidsbeleid "Nieuwe Energie" in Enschede, Warmtenet Hengelo BV, het Energieloket, Bio-energiepark Twente en de ontwikkeling van Jufferbeek Zuid, naast ruimtelijke kwaliteit zo veel mogelijk een ecologisch terrein, zijn andere voorbeelden waar de ontwikkeling van duurzame bedrijventerreinen centraal staat.

Tot slot wordt op nieuwe terreinen, maar ook reeds bestaande terreinen parkmanagement ingesteld als waarborging voor een goed functionerend, kwalitatief hoogwaardig, veilig en duurzaam bedrijventerreinenaanbod in Netwerkstad Twente.

1 Inleiding: beleidskader

1.1 Aanleiding voor de bedrijventerreinvisie

Vijf Twentse gemeenten Almelo, Borne, Enschede, Hengelo en Oldenzaal vormen samen de Netwerkstad Twente waarin samenwerking, organisatie en coördinatie centraal staat op uiteenlopende werkvelden. Hierop inspeland wil Netwerkstad Twente een gezamenlijke Bedrijventerreinvisie opstellen om inzicht te verkrijgen in de huidige en toekomstige bedrijventerreinenmarkt. Met deze visie wordt op regionale schaal invulling gegeven aan de uitvoering van de bedrijventerreinprogrammering volgens de zogenoemde SER-ladder, waardoor de intergemeentelijke afstemming en de flexibiliteit kan worden vergroot. Tevens sluit deze aanpak aan bij de geactualiseerde Ruimtelijk-Economische Ontwikkelingsagenda zoals die voor de Netwerkstad in 2009 is vastgesteld.

Daarnaast heeft de provincie Overijssel aan gemeenten en regio's gevraagd ten behoeve van de provinciale structuurvisie een bedrijventerreinvisie op te stellen. Een Bedrijventerreinvisie is een (gemeentelijk) document waarin staat hoe de bedrijventerreinenprogrammering (binnen de gemeente) zal worden ingevuld en dat tot stand komt in onderlinge afstemming met buurgemeenten.

1.2 Transformatie naar innovatieve kenniseconomie

Twente transformeert van een regio van industriële herstructurering naar een innovatieve kenniseconomie van formaat. Deze transformatie wordt gestuurd door ondernemerschap, kent een sterke technologische basis en heeft provinciale, landelijke en Europese steun. Ook de onderwijsinstellingen hebben hierin een actieve rol. De inspanningen hebben er toe geleid dat Twente de status van 'Piek in de Delta' heeft gekregen binnen het Nederlands economisch beleid. Deze gunstige economische ontwikkeling ging gepaard met behoud van een uitstekend leefklimaat en de van oudsher sterke sociale samenhang in de regio.

De Twentse economische structuur verkeert in een nieuwe fase. De van oudsher aanwezige maakindustrie wordt steeds kennisintensiever en specialistischer. De industrie wordt aangevuld met nieuwe kennisintensieve bedrijven en diensten.

De hernieuwde kracht van de Twentse economie is gefundeerd op kennisvalorisatie.

Vanwege het belang van de internationale handelsrelaties van Twentse kennisintensieve bedrijven zijn investeringen in infrastructuur voor grensoverschrijdende mobiliteit essentieel voor verdere groei. Deze kwaliteit dient verder ontwikkeld te worden, door borging en ontwikkeling van de positie van de A1, door versterking van de internationale railverbinding Amsterdam-Hengelo-Berlijn en zo mogelijk door de ontwikkeling van de luchthaven.

De stuwende en exporterende kennisintensieve industrie zorgt voor veel bedrijvigheid in andere sectoren, bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening. Al vele jaren groeit de export van Twente sneller dan de rest van Nederland. Hoogwaardige Twentse halffabricaten worden wereldwijd toegepast, bijvoorbeeld in de auto-industrie, medische applicaties en zelfs de ruimtevaart. Juist deze bedrijven hebben bij doorgroei behoefte aan bedrijventerreinen.

Ook de traditioneel in Twente sterke sectoren als textiel/materialen, elektronica en fijnmechanica hebben een sterk kennisintensief karakter gekregen.

1.3 Afspraken tussen Netwerkstadpartners

Voor Netwerkstad fungeert de geactualiseerde Ruimtelijke-Economische Ontwikkelingsagenda Netwerkstad als beleidsvisie. Deze visie is vastgesteld door alle 5 gemeenteraden. In deze REO-agenda zijn afspraken gemaakt over wonen en werken, waaronder het voornemen om afstemming van de werklocaties binnen de verstedelijkingsopgave vorm te geven.

Wonen en Werken

1. De Netwerkstadpartners bundelen de transformatie- en herstructureringsopgaven ten behoeve van de Verstedelijkingsafspraken met het Rijk. De Netwerkstadpartners geven prioriteit aan de binnenstedelijke ontwikkelingen.
2. De Netwerkstadpartners zorgen voor afstemming en jaarlijkse monitoring van de woningbouw, bedrijvenlocaties en kantorenontwikkeling. Zo kunnen gezamenlijke en afzonderlijke afspraken met publieke en private partners voor financiering van (her)ontwikkeling en transformatie in het stedelijk netwerk worden onderbouwd.

Hoogwaardige vestigingsmilieus

3. De Netwerkstadpartners bundelen de gebiedsontwikkelingen Centraal Station Twente/Hart van Zuid, Kennispark Twente en Gebiedsontwikkeling Luchthaven tot een samenhangende ontwikkeling met gemeenschappelijke investeringen. De onderlinge bereikbaarheid binnen de Innovatiedriehoek is één aspect van dit programma.
4. Ten behoeve van werving en acquisitie werken de Netwerkstadpartners met Regio Twente aan een gezamenlijke marketing en branding, waarin onder andere de synergie tussen Kennispark, Centraal Station Twente/Hart van Zuid en Gebiedsontwikkeling Luchthaven wordt geprofileerd.

1.4 Rijk

Met het Rijk is afgesproken dat provincies en gemeenten de SER-ladder consequent toe zullen toepassen. Van belang is dat de SER-ladder in feite op drie niveaus kan worden toegepast:

- het regionale niveau: nagaan of er mogelijkheden zijn voor regionale aanpak: gezamenlijke ontwikkeling van terreinen, afspraken over segmentering, andere vormen van samenwerking en afstemming; de verkenning hiervan past in dit onderdeel 'beleidskaders';
- toepassing op gemeentelijk niveau: mogelijkheden voor intensievere benutting, benutting restruimtes, eventuele segmentering tussen kernen/verschillende bedrijventerreinen;
- toepassing op kavelniveau: het 'Osse protocol' voor de ontwikkelingen van bedrijventerreinen is hier een sprekend voorbeeld van; hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Functie van de SER-ladder

Het doel van de SER-ladder is de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen te verhogen en het beslag van nieuwe bedrijventerreinen op de schaarse groene ruimte zo veel mogelijk te beperken. Het uitgangspunt is dat nieuwe bedrijventerreinen pas worden aangelegd als de ruimte op bestaande terreinen optimaal is benut en het ruimtegebruik daar is geïntensiveerd.

1.5 Bedrijventerreinenbeleid Provincie

De provinciale sturingsfilosofie voor bedrijventerreinen is opgenomen in de Omgevingsvisie. Het uitgangspunt is dat de provincie restrictief beleid voert ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe terreinen, tenzij de gemeente kan aantonen dat ontwikkeling van nieuwe terreinen noodzakelijk is. Hiertoe is de bedrijventerreinvisie ontwikkeld.

De samenhang in beleid tussen de herstructurering van bestaande en ontwikkeling van nieuwe bedrijfslocaties is door de gemeenten daarin aangetoond. Een en ander uitdrukkelijk bezien op basis van een reële behoefte, inzet op herstructurering, regionale afstemming (afstemming met buurgemeenten) en ruimtelijke kwaliteit.

De provincie Overijssel heeft in de Omgevingsvisie nieuw beleid geformuleerd ten aanzien de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen. Hierin is sprake van een versterkte inzet op de herstructurering van verouderde terreinen en een zorgvuldige planning en programmering van eventuele nieuwe terreinen.

Hoofddoel van beleid (volgens bijlage Leidraad met samenvatting Omgevingsvisie en verordening):
"Regionale markt voor bedrijventerreinen primair bedienen vanuit stedelijke netwerken, buiten stedelijke netwerken onder voorwaarden ruimte voor de eigen groei van lokaal gewortelde bedrijven, bijzondere positie voor streekcentra, toepassen SER-ladder, inzet op herstructurering, bovenlokale/regionale afstemming werklocaties, specialisatie en clustering vooral van kennisintensieve maakindustrie."

1.6 Aspecten van een bedrijventerreinvisie

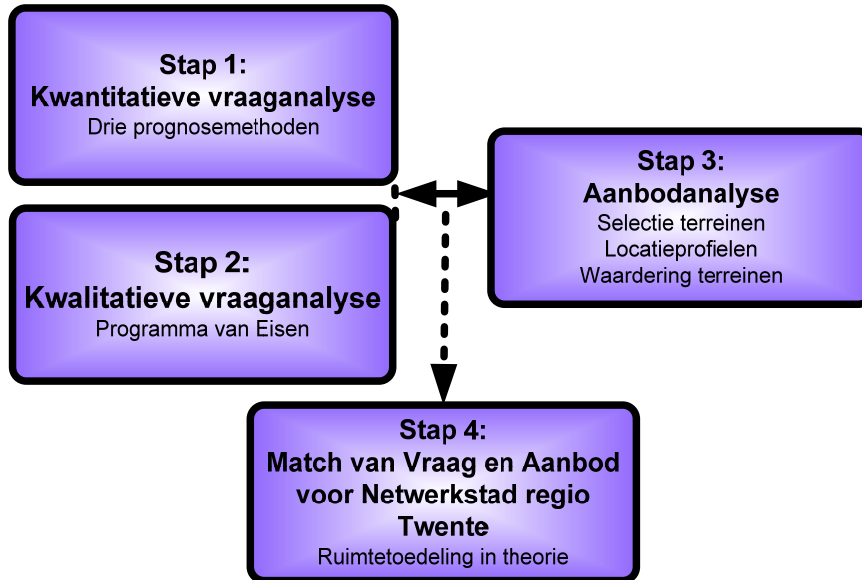
Een bedrijventerreinvisie dient in ieder geval de volgende aspecten te bevatten:

- een inventarisatie van aard en omvang van bestaande bedrijventerreinen en de daarop gevestigde bedrijven;
- een overzicht van de geldende en in voorbereiding zijnde plannen voor bedrijventerreinen;
- een visie op de plannen en mogelijkheden voor herstructurering van bestaande bedrijventerreinen;
- de voorraad direct en op termijn uitgeefbare grond en het verwachte of voorgenomen tempo van uitgifte;
- de verwachte dan wel voorzienbare ontwikkelingen op de arbeidsmarkt;
- de verwachte dan wel voorzienbare demografische ontwikkelingen en de effecten daarvan op de werkgelegenheid;
- de mogelijkheden om de vestigingsvraag in een van de samenwerkende gemeenten in een of meer van de andere samenwerkende gemeenten te accommoderen.

Netwerkstad Twente heeft deze aspecten vertaald in een heldere definiëring en categorisering van de bedrijventerreinen, een totaaloverzicht van de (plan)voorraad aan bedrijventerreinen, de te verwachten uitgifte en de matching tussen vraag en aanbod in de kwaliteit en kwantiteit van bedrijventerreinen op Netwerkstadniveau, gebaseerd op CPB-scenario's. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt naar een bedrijventerreinenanalyse en een beleidsvisie, resulterend in een programmering en een realisatiestrategie.

1.7 Bedrijventerreinenanalyse

Figuur 1 Schematische weergave stappen bedrijventerreinenanalyse



De bedrijventerreinenanalyse in de Netwerkstad Twente wordt uitgesplitst in vier stappen (figuur 1):

- 1) een kwantitatieve vraaganalyse (stap 1);
- 2) een kwalitatieve vraaganalyse, waarbij wordt ingegaan op veranderende locatievoorkeuren (stap 2);
- 3) een aanbodanalyse, met aandacht voor de verschillende locatieprofielen, de rol van herstructurering en transformatie (stap 3);
- 4) een vergelijking van vraag en aanbod, resulterend in een classificatie van bedrijventerreinen naar potentie (stap 4).

Na hoofdstuk 2, beschrijving van de huidige situatie van regionale bedrijventerreinen in Netwerkstad Twente, worden de volgende stappen genomen:

Stap 1

In het eerste deel van de rapportage wordt gekeken wat de vraag naar ruimte voor werklocaties in de perioden 2010-2020 en 2020-2030 in de Netwerkstad Twente zou kunnen zijn met verschillende uitgangspunten en methoden.

Voor deze vraaganalyse zijn drie varianten uitgewerkt:

1. Variant 1: Groei van de potentiële beroepsbevolking
2. Variant 2: Extrapolatie historische uitgifte
3. Variant 3: SPECTRA (SPECifieke TerreinRAMing)

Stap 2

Stap 2 van het onderzoek is gericht op de kwaliteit van de vraag naar bedrijventerreinen. In beeld wordt gebracht vanuit welke type economische clusters ruimtevrage verwacht kan worden. Verder wordt de ruimtevrage als gevolg van verhuizingen en frictie, de vervangingsvrage en de ijzeren voorraad in beeld gebracht.

Stap 3

In stap 3 brengen we de aanbodzijde van de bedrijventerreinenmarkt in beeld. De kwantiteit en kwaliteit van het aanbod op bedrijventerreinen in de Netwerkstad met uitgeefbaar oppervlak wordt hierbij gewaardeerd en beoordeeld. Er wordt in deze fase inzicht gegeven in het aanbod van vestigingsruimte op bedrijventerreinen (in totaal en per economisch cluster van bedrijven) en een profiel opgesteld per bedrijventerrein, waarin de programmatische invulling wordt weergegeven zoals die verwacht mag worden als wordt uitgegaan van de kwaliteiten van de bedrijventerreinen en de gevraagde kwaliteiten vanuit de markt.

Stap 4

In stap 4 maken we ten slotte de match tussen vraag en aanbod, kwantitatief en kwalitatief. Deze stappen komen achtereenvolgens aan de orde in de hoofdstukken van dit rapport.

1.8 Bedrijventerreinenvisie

De programmering en realisatiestrategie vormen het visiedeel van dit document. Deze bieden inzicht in plannen welke dienen te worden gerealiseerd om de vraag naar ruimte te kunnen accommoderen. Hierbij zijn een aantal aandachtspunten. Zo is er de regionale afstemming in SER ladder verband. De SER ladder is beter toepasbaar op Netwerkstadniveau dan in de afzonderlijke gemeenten. Daarnaast hebben gemeenten soms behoefte aan ondersteuning met kennis of uitvoeringskracht. Ten slotte vormen de financiële middelen en de financiële gevolgen van de programmering voor de gemeentelijke grondexploitaties een aandachtspunt.

1.9 Leeswijzer

In deze rapportage wordt in **hoofdstuk 2** de huidige situatie van de bedrijventerreinen in Netwerkstad besproken. In **hoofdstuk 3** wordt ingegaan op de vraag naar bedrijventerreinen, met drie varianten. Tevens wordt deze vraag uitgesplitst naar verschillende, geselecteerde economische clusters. **Hoofdstuk 4** behandelt de kwantiteit en de kwaliteit van het aanbod aan bedrijventerreinen in de Netwerkstad Twente. De verschillende bedrijventerreinen in de gemeente worden beoordeeld en gerangschikt op basis van hun kwaliteiten. In dit hoofdstuk matchen we vraag en aanbod. De programmering van bedrijventerreinen komt aan de orde in **hoofdstuk 5**. In **hoofdstuk 6** komt ten slotte de realisatiestrategie aan de orde.

2 Huidige situatie regionale bedrijventerreinen

2.1 Inventarisatie huidige situatie

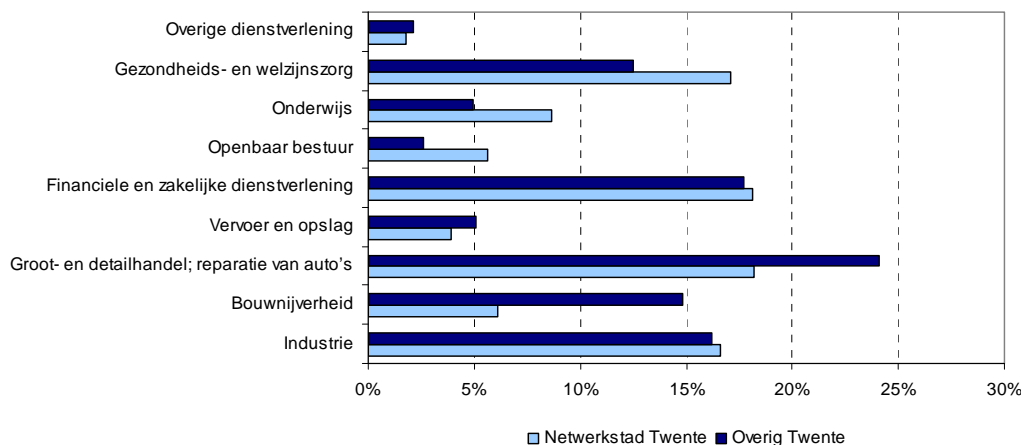
De inventarisatie van de huidige stand van zaken van de bedrijventerreinen in de regio is één van de bouwstenen voor de bedrijventerreinenstrategie. In deze paragraaf wordt ingegaan op de productiestructuur van het gevestigde bedrijfsleven en de kenmerken van bedrijventerreinen. Ook komen de plannen voor transformatie van bedrijventerreinen aan bod.

2.2 Productiestructuur

Netwerkstad Twente telt in 2009 bijna 20.300 bedrijven. In absoluut aantal bedrijven is de sector groot- en detailhandel het meest vertegenwoordigd, gevolgd door bedrijven in de sector advisering, onderzoek en overige speciale zakelijke dienstverlening. Verder is ook de sector bouwnijverheid en gezondheids- en welzijnszorg goed vertegenwoordigd.

In 2009 werken in Netwerkstad Twente circa 190.000 mensen¹ (dit is inclusief uitzendkrachten) en in Overig Twente circa 100.000 mensen. De economische structuur van Netwerkstad Twente is op een aantal vlakken behoorlijk verschillend met de structuur van Overig Twente. In Netwerkstad zijn in verhouding meer mensen werkzaam in de gezondheids- en welzijnszorg, onderwijs en openbaar bestuur dan in Overig Twente. In Overig Twente is het procentuele aandeel van mensen werkzaam in de sector groot- en detailhandel (en reparatie van auto's) en in de sector bouwnijverheid groter. Met andere woorden, de dienstverlenende sector is in Netwerkstad Twente groter dan in Overig Twente.

Figuur 2 Procentueel aandeel aantal arbeidsplaatsen



Het aantal niet-werkende werkzoekenden² (NWW) in 2009 is in Netwerkstad Twente in verhouding tot Nederland (6,5%) en de provincie Overijssel (7,2%) relatief hoog. Netwerkstad Twente heeft een NWW-percentage van 11,2%. Binnen de afzonderlijke gemeenten is in Enschede het aantal niet-werkende werkzoekende als percentage van de beroepsbevolking met 13,8% het hoogste. Almelo

¹ BIRO 2009

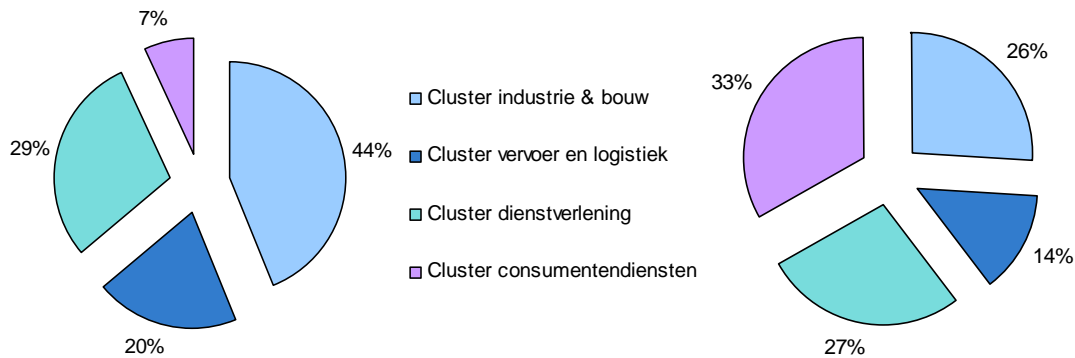
² UWV Werkbedrijf cijfers 2009

volgt met 11% en Hengelo met 8,9%. Oldenzaal en Borne hebben relatief gezien het minste aantal werklozen met respectievelijk 7,9% en 6,7%.

2.3 Werkgelegenheid op bedrijventerreinen

Netwerkstad Twente, met daarin de gemeenten Almelo, Borne, Enschede, Hengelo en Oldenzaal, telt in 2007 een totaal arbeidsvolume werknemers van circa 141.000 fte (op basis van CBS). Deze 141.000 fte vormen de basis voor de werkgelegenheidsraming. Daarnaast is bekend dat in 2009 ongeveer 73.500 werkzame personen op een bedrijventerrein werken (op basis van BIRO-gegevens³). De meeste personen op een bedrijventerrein zijn werkzaam in de sector industrie en bouw, gevolgd door de sector dienstverlening.

Figuur 3: Type werkzaamheden op bedrijventerreinen in Netwerkstad Twente in 2009 (links) en type werkzaamheden in de hele Netwerkstad regio in 2007 (rechts)⁴



Wanneer gekeken wordt naar de verhouding tussen type werkzaamheden in de regio en op bedrijventerreinen, dan valt direct op dat het cluster consumentendiensten relatief weinig op bedrijventerreinen gevestigd is. Voor de sector industrie en bouw en de sector vervoer en logistiek (incl. groothandel) geldt dat deze voornamelijk wel op bedrijventerreinen gevestigd zijn. Het aandeel werkzame personen in de dienstverlening op bedrijventerreinen is vergelijkbaar met het totaalbeeld voor Netwerkstad als geheel.

2.4 Bedrijventerreinen

Netwerkstad Twente heeft in 2009 circa 3.100 bruto hectare⁵ aan werklocaties (zonder onderscheid naar bestaand aanbod, harde en zachte plannen en kantoorlocaties), dit is ongeveer 2.260 hectare netto. Hiervan is 1.720 hectare uitgegeven aan bedrijven.

Deze 2.260 netto hectare is verspreid over circa 100 werklocaties, waarvan 13 bedrijventerreinen (van 50 ha of meer) gezamenlijk meer dan de helft van dit oppervlak voor haar rekening neemt (+/- 1200 hectare). Hierbij zijn ook harde en zachte plannen meegenomen. De top 10 van de bedrijventerreinen is opgenomen in tabel 1.

Tabel 1 Top 10 bedrijventerreinen in Netwerkstad Twente (o.b.v. oppervlakte)

³ BIRO-gegevens zijn gebaseerd op het aantal werkzame personen. Voor heel Netwerkstad gaat het om circa 189.000 werkzame personen in 2009, waarvan circa 73.500 op een bedrijventerrein.

⁴ Het aantal werkzame personen in Netwerkstad Twente is inclusief de werkzame personen op bedrijventerreinen

⁵ IBIS 2009

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto hectares
Almelo	Bedrijvenpark Twente	169
	Bornestraat	61,1
	XL Businesspark Twente	124
Enschede	Boeldershoek-Twente	125,4
	Euregio Bedrijvenpark	60,21
	Havengebied	133,66
	Usseler Es	57,4
Hengelo	Twentekanaal Zuid	179,6
	Westermaat Zuid	56,9
Oldenzaal	Eekte -Hazewinkel	87,35
Totaal		1.055

Bron: IBIS 2009

In deze visie zijn terreinen zoals Kennispark in Enschede en Gezondheidspark in Hengelo niet als bedrijventerrein meegenomen. Dit omdat het voornamelijk een kantorenlocatie betreft waar soms ruimte beschikbaar is voor andere bedrijven, maar dan wel bedrijven zonder milieuzonering. Oftewel, het gaat om locaties met een heel specifiek segment.

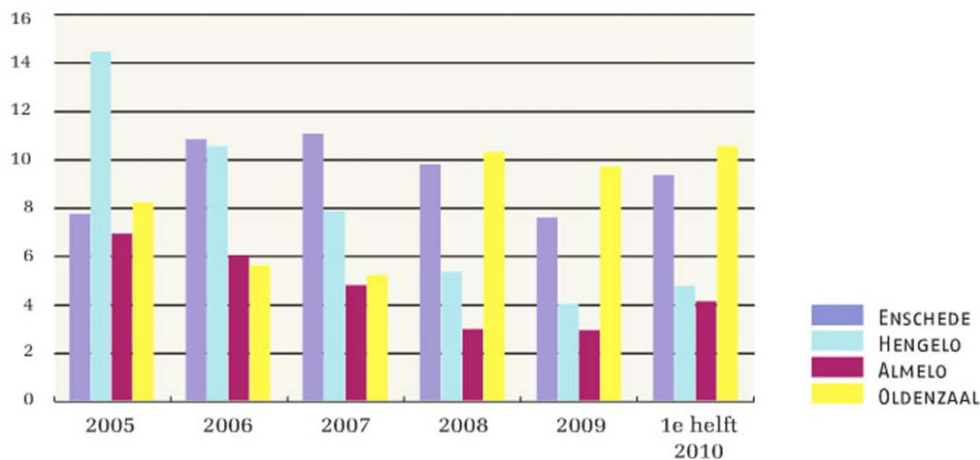
2.5 Leegstand

De leegstand van bedrijfsruimten gaat in principe om frictieleegstand (in deze visie is uitgegaan van een gemiddelde frictieleegstand van 6%). Zodra de leegstand de frictieleegstand overtreft is er vaak meer aan de hand. Het is dan een signaal om te kijken of vanuit het oogpunt van doelmatigheid en noodzaak het terrein in aanmerking komt voor revitalisering of herstructurering.

“De leegstand voor de vier grote steden is het afgelopen jaar gestegen tot 6,7 %, peildatum 1 juli 2010, waarvan 2,3 % langdurige leegstand. Almelo en Hengelo scoren het laagste met resp. 4,1 en 4,7 %. Voor Enschede is dat 9,3 % en voor Oldenzaal 10,5 %. Opvallend is dat er in alle plaatsen meer frictieleegstand is dan langdurige. In Oldenzaal is dat zelfs 8,8 % van de 10,5. Dit komt om dat er het laatste jaar veel aanbod is bijgekomen.” (uit: Vastgoedrapportage Twente, 2010)

Uit het onderstaande figuur is de opkomst van de recessie in de leegstandscijfers vanaf 2009 duidelijk zichtbaar. Gemeente Borne neemt geen deel aan de Vastgoedrapportage Twente en is als zodanig niet opgenomen in onderstaand figuur. In gemeente Enschede nam de leegstand van bedrijfsruimte van 2005 tot en met 2007 toe en daalde daarna tot 2009. In gemeente Hengelo en Almelo daalde sinds 2005 het leegstandspercentage, maar vanaf 2009 is dit weer toegenomen. In gemeente Oldenzaal schommelt het leegstandspercentage sinds 2008, deels veroorzaakt door een forse toename van het aanbod aan bedrijfsruimten in 2009.

Figuur 4 Leegstand in % per plaats in Twente



Vastgoedrapportage Twente, 2010

2.6 Herstructurering en transformatie

Definitie

Onder herstructurering worden daarin de volgende begrippen begrepen:

- revitalisering: forse integrale verbetering van een verouderd terrein met behoud van bestaande economische functie;
- herontwikkeling/herprofilering: wijziging van de werkfunctie van bestaande bedrijfsactiviteiten ten gevolge van economische veroudering;
- transformatie: ombouwen, waarbij de functie wijzigt in niet-werkfunctie. In dit laatste geval wordt het terrein onttrokken aan de voorraad bedrijventerrein.

Beleidsmatig wordt onderschreven dat het, vanwege het in algemene zin schaarser worden van de open ruimte, van belang is om bestaande bedrijventerreinen te verbeteren en met nadruk ook duurzaam in te richten. Hiermee blijven locaties aantrekkelijk voor bestaande en ook nieuwe bedrijven.

Noodzaak voor herstructurering treedt op als een gebied sterk verouderd is. Dit uit zich in de uitstraling en de wisselende kwaliteit van de opstallen, in de niet altijd optimaal benutte bedrijfspercelen, de matige kwaliteit van de openbare ruimte en de verouderde weginfrastructuur. Verspreid over het terrein bevinden zich vaak onbebouwde kavels, veelal gekocht als potentiële uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast is er op een terrein vaak sprake van bodemvervuiling en zijn gevestigde ondernemers niet positief over hun bedrijfsomgeving. Na herontwikkeling zal een terrein weer geschikt zijn voor vestiging van bedrijven uit de milieucategorieën 1, 2 en 3 (evt. met vrijstelling) en soms 4.

De ingrepen zijn vaak de volgende: de bodemvervuiling wordt aangepakt, bedrijven worden (indien mogelijk) verplaatst, opstallen gesloopt en de weginfrastructuur drastisch verbeterd. De openbare ruimte wordt stevig aangepakt: verbetering rijbaan, trottoir, aanleggen parkeervakken, verbreden groenstrook en aanleg boomgroepen.

In onderstaande subparagrafen wordt per gemeente de herstructureringsopgave besproken.

2.6.1 Almelo

Mastervisie

Enkele jaren geleden is in Almelo een Mastervisie voor de revitalisering van terreinen voor bedrijven opgesteld. Daarnaast is als uitwerking in 2009 nog een Mastervisie speciaal voor het havengebied opgesteld. Gebaseerd op het Almelose Masterplan vormen beide stukken een belangrijke bron van informatie voor deze paragraaf voor het Almelose deel.

Met de aangegeven locaties zijn de meeste locaties, voortkomende uit vooroorlogse monofunctionele bedrijventerreinen, verdwenen. In feite zijn het nu meer de voornamelijk naoorlogse terreinen die voor revitalisering in aanmerking komen. In eerste instantie gaat het om de natte terreinen. Op deze terreinen gaat het om watergebonden bedrijvigheid, waarbij het aandeel van niet-watergebonden activiteiten groter geworden is. Er is binnen die gebieden voorts een clustering in sectoren waarneembaar, waaronder een hightech-cluster.

Het in de intentie dat deze terreinen zich op het gebied van watergebonden en hightech-activiteiten verder kunnen ontwikkelen en daar dan ook de revitalisering/herontwikkeling van het gebied op af te stemmen.

De lopende herstructureeringen: Dollegoor/ Slachthuisgade, Buitenhaven Oost en Indiëgebied

Hiervoor is een functionele clustering gemaakt waarbij naast watergebonden activiteiten voor Dollegoor / Slachthuisgade een hightech-cluster verder wordt ontwikkeld en een reststoffencluster voor Buitenhaven Oost.

Het opknappen van de hier genoemde gebieden zijn onderdeel van afspraken in het kader van het Meerjaren Ontwikkelings Programma 2005 t/m 2009. Die afspraken zijn gemaakt ter invulling van de rijksdoelstelling "Verminderen aantal verouderde bedrijventerreinen en verbeteren aanbod van nieuwe terreinen".

Slachthuisgade, deelgebied van Dollegoor

Het betreft hier een gebied ingeklemd tussen de zijarm van het Twentekanaal richting stadscentrum en de spoorlijn van Almelo naar Mariënberg. De Slachthuisgade is een klassiek, traditioneel gemengd terrein, dat grotendeels in het kader van het na-oorlogse regionale stimuleringsbeleid in de jaren '50 is ontwikkeld. Het terrein heeft een bruto oppervlakte van ruim 7,4 hectare. Hoewel dit project vrijwel afgerond is, blijkt dat in de financiering behoefte is aan middelen voor resterende kansrijke bedrijfsverplaatsingen. Gemeente Almelo raamt dit op ca. €1 miljoen.

Het overig deel van *Dollegoor* is in uitvoering. Dollegoor is het deel dat bijna in zijn geheel wordt ingesloten door het Twentekanaal. Het is een traditioneel gemengd bedrijventerrein dat grotendeels in het kader van het naoorlogse regionale stimuleringsbeleid in de jaren '50 is ontwikkeld. Het terrein heeft een bruto oppervlakte van 73 hectare. Na aftrek van de oppervlakte van de insteekhavens, spoor en wegen resteert circa 60 hectare terrein. Er is sprake van slecht onderhouden opstallen, verouderde weginfrastructuur, conflicterende bedrijven: hightech industrie, watergebonden grove industrie, kleinschalige handel en reparatie, detailhandel, leegstaande bedrijfsgebouwen en braakliggende/ halfbebouwde kavels. Vooral het gebied rond de toegang bij de eerste insteekhaven komt voor herontwikkeling in aanmerking.

Opvallend is het sterk divergerend karakter van bedrijven die er gevestigd zijn. Terwijl de aanwezige waterarmen nog steeds de aanwezige watergebonden industrie voorzien (zoals zand, grind en veevoer) hebben zich allengs nieuwe bedrijven gehuisvest die behoren tot de hightech industrie.

Het gebied kent echter van oorsprong een bebouwing die karakteristiek is voor de watergebonden industrie. Ondanks dit karakter hebben de hightechbedrijven aangegeven te willen blijven op deze locatie. Zelfs is sprake van uitbreidingsplannen. De doelstelling van de revitalisering van dit

deelgebied is dan ook het aanzien van de voorkant van het terrein beter aan te laten sluiten bij de omgeving van het hightech cluster en daarmee tegemoet te komen aan de locatie-eisen van deze tijd.

Het volgende wordt aangepakt:

- Aanpassen weginfrastructuur: nieuwe ontsluitingsweg Dollegoor-Noordbroek; nieuw fietspad; aanleg wegontsluiting (vanuit sociale veiligheid) tussen Dollegoor-noord en de eerste havenarm; aanpassing verhardingen en riolering;
- Herontwikkeling op grond van segmentering en categorisering van delen van de Slachthuisgade, de eerste havenarm en de tweede havenarm. Daarbij is sprake van verwervingen en verplaatsingen van bedrijven;
- Gevelverbeteringen en aanpak buitenopslag in samenwerking met de bedrijven / vastgoedeigenaren.

Binnen het gebied worden in de herontwikkeling basisindustrie, technologie en bedrijvigheid als functionele en ruimtelijke clusters onderscheiden. Het is de intentie dat die clustering ook gehandhaafd blijft met extra aandacht voor zichtlocaties.

Voor dit project is de financiering afgedicht middels een Grex die door de gemeenteraad is vastgesteld op 24 juni 2008. Op basis van deze Grex kan de voorgenomen revitalisering worden gerealiseerd.

Buitenhaven Oost

Dit ca.18 ha grote bedrijventerrein wordt in het Masterplan Havengebied getypeerd als een traditioneel gemengd terrein gelegen aan het Twentekanaal waar voornamelijk bedrijven in de zwaardere milieucategorieën (tot en met categorie 5, nu 4) voor komen. Veel afvalverwerkende bedrijven aan en rond het kadegedeelte en in het middengebied, met veel hergebruik- en opslagactiviteiten. Het zichtgedeelte langs de Weezebeeksingel verkeert in goede staat. Hierop zijn diverse bedrijven in de direct publiekgerichte sfeer aanwezig die bovendien aandacht hebben besteed aan de beeldkwaliteit. De herstructurering richt zich op het oude deel tot aan de laad- en loskade, die kade is inmiddels gerenoveerd. Het omringende gebied is aangewezen als reststoffencluster, waarmee geanticipeerd wordt op al aanwezige bedrijven. Dit is tevens het gebied dat in ieder geval een vorm van revitalisering zal moeten doormaken.

Almelo wil hier de volgende activiteiten vanaf 2011 gaan uitvoeren, mede conform de kanskaart van de kwaliteitsscan: Aanpassen infrastructuur en verbeteren van de bewegwijzering; Fase 2 Bodemsanering Buitenhaven Oostzijde 18; twee braakliggende percelen gereed te maken voor nieuw gebruik; draagvlakonderzoek voor medewerking van de op Buitenhaven gevestigde bedrijven aan het afschermen van de buitenopslag; vervoersmanagement; Parkmanagement; Collectieve voorzieningen en een energiescan.

Voor deze activiteiten is nog een bijdrage nodig die gemeente Almelo raamt op €0,5 miljoen.

Indiëterrein

Het Indiëterrein is een herstructureringsgebied, grenzend aan de binnenstad. Het gaat om een particulier terrein waarbij er door de gemeente op voorhand wordt uitgegaan dat geen publieke middelen ingezet behoeven te worden. Dit bedrijventerrein, dat ruim 20 ha groot is en eigenlijk het zuidelijkste deel van het bedrijventerrein Turfkade is, behoort hoofdzakelijk tot de transformatielocaties. Het is evenwel de bedoeling om van dit bedrijventerrein in het noordelijk/ noordwestelijk deel een bedrijvenstrook te behouden. Gelet op de woonfunctie die de rest van het gebied krijgt is in die strook sprake van bedrijvigheid in de lichte milieucategorieën tot en met 2. Een deel van het terrein is reeds door opstallen bezet. Per saldo gaat het om 4,7 ha heruitgeefbaar terrein.

Als de voorgenomen activiteiten succesvol verlopen, dan heeft in totaal ca. 80 ha bedrijventerrein een beter aanzien gekregen. Daarmee is voor aanwezige bedrijven het vestigingsmilieu aantrekkelijker gemaakt en wordt mogelijk de verplaatsingsbehoefte beperkt. Er is een ingeschatte ruimtewinst aan nieuw uitgeefbaar terrein van ongeveer 11 ha.

Nieuwe revitalisering / herontwikkelingen

Voor de periode daarna zal het accent verschuiven naar de terreinen Turfkade Oost en West. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om revitalisering en in het algemeen geen ingrijpende herstructurering. Met de provincie Overijssel is afgesproken dat gemeente Almelo dit terrein rond 2014 gaat aanpakken.

Er zal over enige tijd eerst een scan worden uitgevoerd in samenwerking met de provincie Overijssel.

Daaruit zal onder meer duidelijk moeten worden of sprake kan zijn van revitalisering danwel een diepgaander herstructurering en voor welke delen van het terrein dit betreft. Indien de scan uitwijst dat Turfkade Oost en West een grote kwaliteitsimpuls nodig heeft, dan raamt de gemeente Almelo op basis van ervaringen elders dat, uitgaande van 25% van het totale terrein, de investering tot € 20 miljoen kan oplopen.

2.6.2 Borne

Herstructurering bedrijventerrein Molenkamp/Borne

Borne heeft op 27 mei 2010, de met de provincie Overijssel overeengekomen, Prestatieafspraken bedrijventerreinen gemeente Borne 2010 – 2015 getekend. Hierin is opgenomen dat de herstructureringsopgave op het bedrijventerrein Molenkamp (27 ha) in de periode 2014-2015 in uitvoering wordt genomen (3^e tranche). De gemeente spreekt de bereidheid uit om de gewenste financiering voor het project Molenkamp te Borne uit eigen middelen beschikbaar te stellen. Wanneer de in te dienen subsidieaanvraag van de gemeente voldoet aan de gestelde criteria dan kan door de provincie een subsidie vertrekt worden tot een maximum van €500.000 per bedrijventerrein.

De herstructurering zal zich richten op een opwaardering van het totale bedrijventerrein, dat bovendien zal resulteren in een netto ruimtewinst van 1 ha. In 2009 is het bedrijventerrein Molenkamp onderworpen aan een kwaliteitsscan. Daarbij is gebruik gemaakt van het kwaliteitsscoresysteem van de provincie (zie meerjarenprogramma vitale bedrijvigheid 2009-2015) dat inzicht verschaft in de huidige en potentiële kwaliteit van het bedrijventerrein Molenkamp, aan de hand van een sterrenkwalificatie en een beschrijving van de wijze waarop invulling kan worden gegeven aan de potentiële kwaliteit in de vorm van een stappenplan. Molenkamp heeft in de nulmeting 2 sterren; de potentie is bepaald op 3 sterren. Kwaliteits- en ruimtewinst is voor een belangrijk deel te halen uit een betere interne milieuzonering, segmentering en clustering van bedrijven. Ook de aanwezige (bedrijfs)woningen zullen zo veel mogelijk moeten worden gesaneerd. Bij dit alles dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met planschade (ex 6.1. Wro). In 2011 wordt gestart met planvorming voor de herstructurering van het bedrijventerrein Molenkamp. Ondertussen zijn er contacten tussen projectontwikkelaar, HMo, NV-Oost en Gemeente Borne. Gemeente Borne kan slechts faciliteren, omdat het gehele aangemerkte terrein privaat eigendom is en geen openbare ruimte kent. Verder ligt er een opgave op het gebied van de beeldkwaliteit en de groene aankleding. Met het verder bepalen en uitwerken van de verschillende verbeterpunten zal in 2011 een start worden gemaakt. Ruimtewinst kan gecreëerd worden door verdichting en een tweetal bedrijfswoningen transformeren tot bedrijfskavel.

Een concreet en actueel probleem betreft de desolate situatie op het perceel Jonge Poerink, gelegen op de hoek van de Oonksweg en de Prins Bernhardlaan, een belangrijke beeldbepalende entree voor Borne en het bedrijventerrein Molenkamp.

Voor Borne is 4,2 ha opgenomen, in het meerjarenprogramma vitale bedrijvigheid 2009 – 2015. Hiervan wordt 3,8 ha in beslag genomen door het terrein van het voormalige bedrijf Jonge Poerink. Dit terrein bevat oude bedrijfspanden die momenteel aan diverse kleinere ondernemers uit verschillende segmenten verhuurd worden. De huidige eigenaar is een projectontwikkelaar die het terrein heeft aangekocht voor herontwikkeling. Opzet was om een deel te herontwikkelen voor woningbouw. De oude panden slopen en grond na herbestemming uitgeven voor woningbouwkavels of appartementen. Gemeente Borne heeft hierover een negatief advies afgegeven en besloten dat uitsluitend woningbouw, niet zijnde bedrijfswoningen uitgesloten is. Hierna heeft de tijd zijn werk gedaan en ziet het complex na jaren van weinig tot geen onderhoud er desolaat uit. De leegstand is nihil, maar overwegend in gebruik als tijdelijke huisvesting of magazijnfunctie. Na herstructurering, met verbeterde indeling en segmentering is ca 1 ha ruimtewinst te behalen. Het is niet realistisch het gehele terrein als ruimtewinst aan te merken, omdat op dit moment ruim 80% in gebruik wordt voor reguliere bedrijfsvoering.

2.6.3 Enschede

Herstructurering en behoud van bestaande bedrijventerreinen zijn een zeer belangrijk onderdeel van het ruimtelijke beleid van de gemeente Enschede. Dit is in het verleden op meerdere manieren door de gemeenteraad vastgelegd. In 2010 heeft een lokaal rekenkameronderzoek uitgewezen dat er in de afgelopen jaren in Enschede veel aandacht is geweest voor bestaande terreinen en de SER-ladder in feite is gehanteerd. In totaal zijn er momenteel 10 locaties in de gemeente waar een herstructurering aan de orde is dan wel dat er zeer concrete plannen zijn om er binnenkort mee van start te gaan. Voor drie terreinen is een kwaliteitsscan in het kader van het provinciale herstructureringsprogramma uitgevoerd. Hieronder zullen kort de herstructureringslocaties toegelicht worden.

Op de brouwerij / Roombekerveld / Het Sander

De voormalige locatie van Grolsch wordt momenteel omgevormd tot een nieuwe bedrijvenlocatie. Het voormalige hoofdkantoor van Grolsch is nu de Creatieve Campus voor bedrijven op het gebied van media, design, cultuur en art. Daaromheen worden opnieuw kavels uitgegeven. Roombekerveld is een geherstructureerde locatie voor kleinschalige, binnenstedelijke bedrijven. Het Sander is een locatie waarvoor op termijn een revitalisering aan de orde zou kunnen zijn. Momenteel zijn daar geen concrete plannen voor.

Hardick&Seckel

De bestaande gebouwen, waaronder het verouderde bedrijfsverzamelgebouw Hardick&Seckel, zijn gesloopt. Het gehele terrein (ca. 5 ha) is herverkaveld en er is 2 ha opnieuw beschikbaar voor kleinschalige, binnenstedelijke bedrijven en wordt omrand door woningbouw.

Bleekerij

Het grootste deel van de oude bedrijfsgebouwen hebben plaatsgemaakt voor het nieuwe woongebied De Bleekerij in Boekelo. Aan de noordelijke rand van het gebied zijn bedrijfskavels voorzien (ca. 1 ha), die via projectwontwikkeling worden uitgegeven. Aan de oostkant wordt een voormalig voetbalveld herontwikkeld als kleinschalige bedrijventerrein (ca. 1 ha bruto).

Havengebied

Het Havengebied is de grootste herstructureringslocatie van Enschede en een belangrijk bedrijventerrein in de Enschedese economie, vanwege:

- de omvang, 200 ha met daarop 300 bedrijven met ruim 6.000 werknemers;
- de functionaliteit, het enige bedrijventerrein waar ook ruimte is voor bedrijven uit de zwaarste milieucategorie;
- de ligging aan de westkant van de stad, aan het Twentekanaal, met goede ontsluiting op de A35.

Het gebied wordt met medefinanciering van de Provincie, het Rijk en Europa grondig geherstructureerd.

Op 5 september 2005 is door de Gemeenteraad het Masterplan Havengebied Enschede vastgesteld. Op basis van de kaders uit dit Masterplan worden sinds 2005 (en deels daarvoor), in een periode van naar verwachting 10 tot 15 jaar, projectgewijs herstructureringsprojecten per deelgebied uitgevoerd. Centrale doelstelling is het herontwikkelen van het Havengebied tot een concurrerend bedrijventerrein voor tenminste de komende dertig jaar.

Sinds vaststelling van het Masterplan zijn meerdere deelprojecten opgepakt en inmiddels (grotendeels) afgerond. Dit betreft:

1. Project Verbetering Handelskade inclusief verbetering infrastructuur;
2. Project Herstructurering De Ossenboer;
3. Project Herstructurering (en uitgifte van grond) zuidzijde H. ter Kuilestraat;
4. Project Woonarken.

Sinds 2008/2009 werkt de gemeente Enschede en ondernemers (via de Belangenvereniging Ondernemers Havengebied alsook individuele ondernemers) samen aan de (voorbereiding van de) *Herstructurering van de Binnenhaven e.o.* Hieronder valt de Binnenhaven (30ha) zelf maar ook enkele andere deelgebieden/kavels verspreid over het Havengebied. De Binnenhaven is een landtong, bestaande uit een 1 km lange doodlopende weg met aan weerszijden bedrijventerreinen (gelegen aan het water). Een groot deel van de aanwezige bedrijven houdt zich bezig met recyclingwerkzaamheden. Doelstellingen van de herstructurering hier zijn:

- vergroten (en/of behouden) van de werkgelegenheid;
- beter (intensiever)/efficiënter ruimtegebruik van de gronden;
- kwaliteitsverbetering en verhoging functionaliteit van de openbare ruimte (zowel weg, kades/beschoeiingen als baggeren);
- stimuleren van watergebonden bedrijvigheid (aan-/afvoer) evenals andere vormen van duurzaamheid;
- toename investeringsbereidheid ondernemers in private terreinen.

Planning is om in 2011 de baggerwerkzaamheden, oever- en kadeherstel alsmede aanleg van nieuwe kades en de aanpak van de weg aan te besteden. Waarna de uitvoering van de herstructureringswerkzaamheden opgestart kan worden.

De Reulver / Rigtersbleek / Euregio 1

Voor de Reulver en Rigtersbleek zijn scans door DHV uitgevoerd en bovendien zijn deze terreinen aangemeld voor het meerjarenprogramma herstructurering bedrijventerreinen van de provincie.

Voor de Reulver is specifiek in de prestatieafspraken tussen de provincie en Enschede overeengekomen dat beide partijen gezamenlijk de verantwoordelijkheid nemen om zich in te spannen voor herstructurering van dit bedrijventerrein, ook qua financiering.

De gemeente Enschede heeft de afgelopen tijd al een aantal maatregelen opgepakt. Deze uitgevoerde acties zijn echter niet bij de provincie voor subsidie aangemeld wegens het nog ontbreken van een herstructureringsplan. Voor de resterende maatregelen zal de gemeente in 2011 een plan bij de provincie indienen.

Voor Euregio 1 is – met mede financiering van de provincie - een scan uitgevoerd. Dit terrein staat niet op het meerjarenprogramma van de provincie. De gemeente wil echter wel een aantal herstructureringsacties voor Euregio 1 gaan oppakken.

Westerval / Zuiderval

Het terrein Westerval-zuid is deels opnieuw uitgegeven. Recent is ook de locatie van de voormalige ijsbaan geherstructureerd en opnieuw uitgeefbaar.

Tot slot wordt de Zuiderval als een van de belangrijkste entrees van Enschede getransformeerd tot een hoogwaardige, gemengde locatie voor o.a. zakelijke dienstverlening, een hotel, detailhandel en wonen. De uitvoering loopt al geruime tijd en is in handen van een Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM).

Diverse kleine locaties in de stad

In de afgelopen jaren zijn diverse kleinere locaties in de stad getransformeerd zoals Oosterpoort, Oldenzaalsstraat (vml. garage), Groene Wig. Het ging hier vooral om oude industriële locaties die wegens de slechte bereikbaarheid en/of milieueisen niet meer konden worden ingevuld met bedrijven. Een belangrijke opgave is nog de Polaroidlocatie. Via het plan Spoorzone wordt hiervoor een nieuwe (werk)bestemming gezocht.

2.6.4 Hengelo

Bedrijvenpark Twentekanaal

De bedrijvenlocatie Twentekanaal is, inclusief de grotendeels op grondgebied Enschede gelegen afvalverwerkingslocatie Boeldershoek, netto 370 ha groot. Daarmee is Twentekanaal één van de grootste bedrijventerreinen in Overijssel. De locatie speelt een centrale rol in de regionale economie en biedt ruimte aan meer dan 300 lokaal, regionaal als (inter)nationaal opererende bedrijven. Momenteel zijn logistiek, recycling en hightech speerpunten in de ontwikkelingsvisie van ondernemers en gemeente. De trimodale ontsluiting is van bovenregionale betekenis. In 2001 is de Container Terminal Hengelo in gebruik genomen. Deze is inmiddels zo succesvol gebleken dat binnen enkele jaren de overslagcapaciteit wordt verdrievoudigd

Voor de verbetering van het bedrijventerrein is in 2004 een masterplan vastgesteld waarin de gewenste en mogelijke ontwikkelingsrichtingen zijn opgenomen en waarin deelprojecten voor de korte en middellange termijn zijn geformuleerd. In het masterplan zijn als sterke punten aangemerkt: de centrale ligging binnen de regio, de trimodale ontsluiting, de ruime mogelijkheden voor kwalitatieve en kwantitatieve ruimtewinst en de gezamenlijke ambitie van overheid en bedrijfsleven om op het terrein te investeren. In het masterplan is een netto-ruimtewinst door herstructurering ter grootte van 25 tot 50 ha geraamd. De totaal te behalen ruimtewinst op Twentekanaal wordt momenteel ingeschat op 56 ha netto. Daarvan is inmiddels circa 16 ha in gebruik genomen. Resterend derhalve nog een te realiseren ruimtewinst van 40 ha netto. Om alle actuele plannen en ontwikkelingen integraal te kunnen oppakken wordt momenteel het 'Masterplan Verbetering Bedrijventerrein Twentekanaal' geactualiseerd. Voor Twentekanaal-Noord en Twentekanaal-Zuid zijn afzonderlijk kwaliteitsscans uitgevoerd door adviesbureau DHV.

Inmiddels zijn diverse projecten in uitvoering genomen: de herontwikkeling van de voormalige Holec-locatie op Twentekanaal-Noord (Kanaalkwartier), de herstructurering van het deelgebied waarin de puinbreker is gelegen (Topper I), de verbetering van de hoofdontsluiting over weg en water (reconstructie Diamantstraat en Boekeloseweg, uitbaggeren insteekhavens, Topper II), het versterken van damwanden, de realisatie van een stoomleiding tussen de bedrijven Twence en

Akzo Nobel en niet in de laatste plaats het opzetten van parkmanagement met daaraan gekoppeld de uitvoering van diverse projecten gericht op collectieve inkoop, beveiliging, personeelsmanagement et cetera.

Met de planontwikkeling en toekomstige bedrijfsinvulling van Twentekanaal Middengebied gelegen aan de zuidkant van het kanaal is medio 2005 een start gemaakt. In dit gebied zijn onder andere gevestigd de bedrijven Thales, Container Terminal Twente en Akzo Nobel. In het middengebied zijn relatief veel kavels niet dan wel extensief benut. De plannen rondom Akzo en de (uitbreiding van de) containerterminal zijn vanaf 2008 in uitvoering.

Boeldershoek-Oost

Een ontwikkelingsvisie is opgesteld voor Boeldershoek-Oost. In deze visie zijn de concrete plannen voor de aanleg van een stoomleiding tussen de bedrijfslocaties van Twence en Akzo Nobel meegenomen. Eveneens is rekening gehouden met een beperkte uitbreiding op langere termijn van het bedrijventerrein.

NB. Mede gelet op de huidige economische situatie wordt de ontwikkeling van dit gebied, in het bijzonder de uitbreiding van het bedrijventerrein, voorzien na 2020. In de bedrijventerreinvisie is Boeldershoek-Oost als zacht plan opgenomen zonder toedeling na 2020.

Twentekanaal-Noord / Kanaalzone (watergebonden bedrijvigheid)

Hengelo wil haar positie als grote binnenhaven versterken door het vervoer over water te stimuleren en ruimte te creëren voor watergebonden bedrijvigheid direct grenzend aan het Twentekanaal. De openbare kade en de damwanden van de insteekhavens zullen daartoe (gedeeltelijk) worden vernieuwd. Het terrein van KMS in Twentekanaal-Noord, dat momenteel tijdelijk is ingericht als opslagruimte, wordt ontwikkeld voor bedrijven met watergebonden activiteiten. Nieuwe laad- en loskades worden aangelegd, het kanaal wordt verdiept en een goede openbare ontsluiting wordt gerealiseerd. De herontwikkeling van de locatie Kanaalzone is mogelijk gemaakt door bijdragen van het rijk (Quickwin-middelen) en de provincie Overijssel (IMG).

Herontwikkeling Thaleslocatie

De planvorming met betrekking tot de Thaleslocatie is in een stroomversnelling geraakt. Zoals bekend heeft Thales Nederland als gevolg van gewijzigd beleid een deel van haar industriële activiteiten verzelfstandigd. Thales zal haar eigen bedrijfsactiviteiten concentreren op het noordelijke deel van de huidige locatie en zal de vrijkomende ruimte op de markt brengen voor uitplaatsing en vestiging van technologisch hoogwaardige industriële bedrijven. Ambitie is de totstandkoming van een industrieel cluster rondom radartechnologie en bijvoorbeeld mechatronica. Om de vestiging van nieuwe bedrijven mogelijk te maken zal een deel van de vrijkomende ruimte op korte termijn bouwrijp moeten worden opgeleverd. Aandachtspunten daarbij zijn de externe en interne ontsluiting, de elektriciteitsvoorziening, parkeren en de landschappelijke inpassing.

Externe en interne ontsluiting

Naast de (trimodale) ontsluiting zal de aantakking van deelgebieden op de hoofdinfrastructuur en de interne ontsluiting daarvan verbeterd moeten worden. Met name in de omgeving van de Parelstraat / Topaasstraat zijn de wegen niet meer toegesneden op het intensieve en zware vrachtverkeer. Verbetering van de wegen is daarom op korte termijn noodzakelijk. Met de provincie zijn afspraken gemaakt over een bijdrage uit het fonds Vitale Bedrijventerreinen (1e/2e tranche).

Westermaat-Zuidwest

De deellocatie Westermaat Zuidwest kan worden getypeerd als een gemengd bedrijventerrein met relatief veel bedrijven in de groothandel en de traditionele perifere detailhandel (ABC goederen).

Ook voor dit terrein is een kwaliteitsscan uitgevoerd door DHV met het oog op toekomstige plannen voor herstructurering.

Momenteel worden plannen ontwikkeld voor herbestemming van de Expo-locatie tot datacenter en de realisatie van twee kantoorgebouwen. Onderdeel van die plannen is de verbetering van de ontsluiting richting toekomstige voorstadhalte en Bornsestraat. Met de provincie zijn afspraken gemaakt over een bijdrage uit het fonds Vitale Bedrijventerreinen (3^e tranche). Verwacht wordt dat het project weinig extra ruimte zal opleveren voor het reguliere segment.

Timmersveld

Timmersveld is een relatief klein, binnenstedelijk bedrijventerrein in het reguliere gemengde segment. Er zijn circa 40 bedrijven gevestigd. Ook voor dit terrein heeft DHV in opdracht van de gemeente een kwaliteitsscan uitgevoerd. De wegenstructuur is niet toereikend voor de huidige bedrijvigheid. Timmersveld beschikt over een smal stratenprofiel. De inritten van enkele bedrijven zijn hierdoor slecht toegankelijk. Gegeven de vestiging van enkele bedrijven met een groot aantal transport-bewegingen per dag levert dit belemmeringen op voor de bedrijfsvoering. Momenteel zijn (revitaliserings) plannen in voorbereiding die deze problemen moeten verhelpen en eveneens moeten bijdragen tot verhoging van de beeldkwaliteit. Met de provincie zijn afspraken gemaakt over een bijdrage uit het fonds Vitale Bedrijventerreinen (2^e tranche, start 2011).

2.6.5 Oldenzaal

Herstructurering Eekte-Hazewinkel

Het bureau DHV heeft eind 2008 een kwaliteitsscan uitgevoerd naar de noodzaak en de mogelijkheden om te revitaliseren. Hieruit bleek dat er een herstructureringsopgave ligt voor Oldenzaal, wat betreft het huidige terrein Eekte-Hazewinkel ter grootte van circa 88 ha netto. Dit terrein vertoont verouderingskenmerken. Bepaalde delen van het terrein hebben een kwaliteitsimpuls nodig zoals het gedeelte tussen Eektestraat en Jaartsveldstraat en de Enschedesestraat. Er zijn dan ook plannen om dit terrein te herstructureren. Ook moet binnen een tiental jaren de riolering van het terrein worden vervangen en er moet vanwege de milieuwetgeving een aantal bergbezinkbassins worden aangelegd. Dit is een uitstekende gelegenheid om met de revitalisering te beginnen en de kwaliteit van het terrein te verbeteren.

Het gaat dan in de eerste plaats om de aanpak van de openbare ruimte. Daarnaast wordt ook de infrastructuur aangepakt. De huidige wegenstructuur dateert nog uit de jaren zeventig en voldoet niet meer aan de huidige eisen. Bovendien zijn verspreid over het terrein nog een aantal woningen die niet meer gewenst zijn. Inmiddels heeft Oldenzaal subsidie van de provincie gekregen en de gedeputeerde en de wethouder hebben 20 oktober 2010 de starthandeling van het project revitalisering verricht.

Vooruitlopend daarop zijn op het gebied van de herstructurering en de ruimtelijke opgave al de eerste stappen gezet. Een drietal bedrijven kampte met ruimtegebrek en had zich ingeschreven voor nieuw bedrijfsterrein met een totale vraag van circa 4 ha. Omdat ze het naast hun panden gelegen perceel konden kopen is nieuw bedrijfsterrein niet nodig. De deels nieuw op te richten panden en inrichting openbare ruimte zorgen voor een kwaliteitsimpuls in het gebied.

3 Analyse regionale ruimtevraag

3.1 Inleiding

De provincie Overijssel vraagt in haar leidraad aan de regio's en gemeenten een realistische behoefte-raming. Om de toekomstige ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen voor 2010-2020 en 2010-2030 in beeld te brengen voor de Netwerkstad Twente is gebruik gemaakt van drie prognosemethoden. De nauwkeurigheid van deze drie methoden wordt hieronder kort toegelicht. Samen zorgen ze voor een robuuste analyse die als richtlijn dient voor het opstellen van beleid om economische ontwikkelingen te faciliteren en goed in te passen in de gemeenten van de Netwerkstad Twente.

3.2 Ruimtevraag als gevolg van autonome economische groei

In dit eerste deel van de raming wordt gekeken wat de vraag naar ruimte voor bedrijventerreinen in de jaren 2010-2020 en 2021-2030 in de Netwerkstad zou kunnen zijn met verschillende uitgangspunten en methoden.

Om de ruimtebehoefte in kaart te brengen, is het eerst nodig te weten hoeveel werkgelegenheid er in de Netwerkstad nodig zal zijn. De gewenste toekomstige werkgelegenheid is mede afhankelijk van de omvang van de potentiële beroepsbevolking. Als het aantal mensen tussen de 15-64 jaar groeit zijn er meer banen nodig.

In de eerste methode wordt met een globale werkgelegenheidsontwikkeling op een *totaal aan bedrijventerreinen* in de Netwerkstad gerekend. Daarom is deze methode te kenschetsen als een macrobenadering. Plussen en minnen per sector worden met elkaar gecompenseerd. Dit betekent een maximale flexibiliteit in de vraag naar bedrijventerreinen. Elke verandering in werkgelegenheid leidt daarom rechtstreeks tot een andere ruimtebehoefte (plus of min).

In de tweede methode trekken we de uitgifte van bedrijventerreinen in de Netwerkstad van het afgelopen decennium door naar de toekomst. Daarbij past de veronderstelling dat de vraag naar bedrijventerreinen niet noemenswaardig afwijkt van die in het verleden.

In de derde methode, via het ECORYS-model SPECTRA, geven we een vertaling van de vier economische groeiscenario's van het Centraal Planbureau (CPB) naar de verwachte werkgelegenheid per cluster en de daaruit af te leiden terreinbehoefte. Deze benadering is als micro te karakteriseren, omdat zij rekening houdt met de reeds bestaande sectorstructuur en werkgelegenheid op specifieke bedrijventerreinen in de Netwerkstad. In vergelijking met methode 1 wordt in deze variant echter niet gecompenseerd voor werkgelegenheidsverlies als gevolg van bijv. economische krimp of verplaatsing. Elke toename van werkgelegenheid betekent daarom *extra vraag naar bedrijventerreinen*.

Eén aspect van de kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen mag ook niet vergeten worden, namelijk *frictie*. In een vitale samenleving zal, zelfs als de beroepsbevolking of de economie niet groeit, toch behoefte zijn aan nieuwe bedrijvigheid en ruimte hiervoor. Er is een dynamiek in economie (vraag van consumenten naar nieuwe producten) en de levensloop van bedrijven. Frictieruimtevraag is nodig voor

dynamiek. Als een bestaand bedrijf verhuist naar een nieuwe locatie zal de oude huisvesting in de regel niet meteen in gebruik genomen worden door een ander bedrijf. Als een nieuw bedrijf zich wil vestigen, dan is daarvoor ruimte nodig. En deze ruimtewens sluit niet naadloos aan op het beëindigen van een bestaande activiteit. Er is dus tevens ruimte nodig om de frictie tussen het ruimtegebruik van de bedrijfsbeëindigers en de nieuwe vestigers op te kunnen vangen.

De resultaten van de drie methoden zijn in tabel 3.1 weergegeven en worden hieronder toegelicht.

3.2.1 Methode 1: potentiële beroepsbevolking

De eerste methode, een ruwe berekening op basis van een directe vertaling van de groei van de potentiële beroepsbevolking naar de werklocaties, resulteert in een negatieve ruimtevraag. Doordat in Netwerkstad Twente volgens PRIMOS de potentiële beroepsbevolking daalt, daalt in deze methodiek ook de ruimtevraag. In werkelijkheid zal dit niet het geval zijn, omdat het ruimtegebruik per werknemer per saldo zal toenemen (door o.a. robotisering).

3.2.2 Methode 2: extrapolatie historische uitgifte

De tweede methode, een prognose van ruimtebehoefte door extrapolatie van de historische uitgifte in de tijd, resulteert in een overschatting van de toekomstige ruimtevraag. De ruimtevraag op bedrijventerreinen is in het verleden groter geweest dan de komende jaren verwacht mag worden. Zelfs de ruimtevraag in het hoogste groeiscenario van het CPB (GE, Global Economy) komt niet in de buurt van de berekening op basis van het historische gemiddelde.

3.2.3 Methode 3: toepassing van SPECTRA

Invloed van nieuwe CPB-scenario's toegelicht

Het CPB heeft in 2006 zijn werkgelegenheidsramingen voor de lange termijn aanzienlijk lager gesteld. In de provincies, regio's en steden leidt dit tot een fors lagere verwachting van de ruimtevraag dan bij de eerdere CPB-scenario's (1996-2006) het geval was. Bovendien is het aantal scenario's uitgebreid van drie naar vier. Deze vier scenario's zijn inhoudelijk niet direct te vergelijken met de 'oude' drie, behalve op de bandbreedte van hun uitkomsten zoals economische groei (volumemutatie bruto binnenlands product) en werkgelegenheid. In de oude scenario's varieerde de economische groei tussen de 1,8 en 3,5%, in de nieuwe tussen 0,7 en 2,6%. Daarbij valt op dat de werkgelegenheid niet of minder hard toeneemt (in de oude scenario's 0,3 – 1,2%) mede als gevolg van een krimpende potentiële beroepsbevolking, terwijl de eveneens verlaagde economische groei vooral ten goede komt aan een hogere arbeidsproductiviteit.

De derde methodiek, toepassing van het SPECTRA-model op basis van de vier scenario's⁶ van het CPB, geeft een realistischer beeld van de toekomstige ruimtebehoefte aan bedrijventerrein in de Netwerkstad Twente. Er is sprake van drie componenten in het model die zoveel mogelijk aansluiten bij de actuele regionale situatie in de Netwerkstad, namelijk:

- de werkgelegenheid totaal en op bedrijventerreinen,
- de terreinquotiënten⁷ per sector in de Netwerkstad, en
- de locatietypevoorkeuren⁸ per sector in het COROP-gebied Twente.

Bij deze vraagprognose is de groei per cluster in beeld gebracht, zijn de locatievoorkeuren per sector geactualiseerd en is het terreinquotiënt geregionaliseerd.

⁶ In bijlage A staat een toelichting op de vier scenario's van het CPB

⁷ Ruimtegebruik per werknemer

⁸ Percentueel aandeel van de werkgelegenheid in een sector op een bedrijventerrein

Het Rijk en de provincie Overijssel hanteren het Transatlantic Market-scenario (TM) als referentiescenario. Dat betekent dat voor de Netwerkstad in ieder geval dit scenario moet zijn uitgewerkt. Dat wil overigens niet zeggen dat dit scenario voor Netwerkstad het meest passend is. Voor de Netwerkstad Twente zou realisatie van het TM-scenario betekenen dat tot en met 2020 een extra ruimtevrage van 145 hectare aan bedrijventerrein verwacht mag worden en, aanvullend, tot en met 2030 een netto ruimtevrage van in totaal 25 hectare, samen 170 hectare. De scenario's Global Economy (gemiddelde jaarlijkse groei 2002-2040: 0,4%) en Strong Europe (0,1%) kennen landelijk een grotere groei van de werkgelegenheid dan TM (gemiddeld 0,0% tussen 2002-2040), het scenario Regional Communities (-0,5%) scoort daarentegen lager dan TM. Kijken we naar de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de Netwerkstad tot nu toe, dan ligt die vanaf 2002 exact op het niveau van het TM-scenario voor de periode 2002-2020 (gemiddeld 0,3% jaarlijkse groei).

Interpretatie van de autonome ruimtebehoefte

Van belang is dat de berekende ruimtebehoefte alleen extra ruimte betreft als gevolg van economische groei bij het bedrijfsleven in Netwerkstad. De vervangingsvraag als gevolg van onttrekkingen van het aanbod maakt geen onderdeel uit van de berekende ruimtebehoefte. De ruimtebehoefte is ook exclusief reserveringen voor een ijzeren voorraad. De ruimtebehoefte wordt weergegeven in netto uitgeefbare hectares.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de vraaganalyse bij de autonome economische ontwikkeling samengevat.

Tabel 2 Ruimtebehoefte prognose in hectares aan de hand van drie methoden en de CPB-scenario's voor Netwerkstad Twente (autonome ontwikkeling)

Vraag naar:	1. Bevolkings- groei	2. Historische uitgifte	3. SPECTRA, 4 scenario's			
			TM	GE	RC	SE
Bedrijventerreinen in ha. (bruto) 2010- 2020	-37					
Bedrijventerreinen in ha. (netto) 2010-2020		235	145	175	100	125
Bedrijventerreinen in ha. (bruto) 2021- 2030	-100					
Bedrijventerreinen in ha. (netto) 2021- 2030			25	80	5	30

1. PRIMOS bevolkingsprognose (o.b.v. ontwikkeling potentiële beroepsbevolking, d.i. bevolking 15-64 jaar)

2. Gemiddelde historische uitgifte (2000-2009)

3. Regionale werkgelegenheid in 2007 (CBS), de provinciale locatievoorkeuren en terreinquotiënten (SPECTRA)

De Netwerkstad kent een relatief hoge werkloosheid en een enigszins achterblijvende participatiegraad. Daarom kiest zij ervoor een hogere werkgelegenheidsambitie te hanteren. Met behulp van de zogenoemde shift-and-share analyse kan de groei van de regionale werkgelegenheid worden gesplitst in een nationale component, een structuurcomponent ('industrial mix') en een regionale component ('regional shift'):

- Nationale component (groei Nederland): een indicatie voor conjuncturele invloeden;
- Structuurcomponent: een indicatie voor een gunstige of ongunstige sectorstructuur als deze vergeleken wordt met de sectorstructuur op nationaal niveau;
- Regionale component, een indicatie voor kwaliteit van het ondernemerschap en een (on)gunstig regionaal vestigingsklimaat als vergeleken wordt met de nationale groei.

In het algemeen kan worden geconcludeerd dat de nationale component de belangrijkste factor is:

Met andere woorden een hoge nationale groei heeft voor regio's en steden een sterker effect dan een gunstige sectorstructuur of een gunstig vestigingsklimaat. Voor een gezonde economische ontwikkeling is het echter ook van belang te beschikken over voldoende sectoren die nationaal groei vertonen (structuurcomponent) en die bovendien op regionaal niveau ook kunnen groeien (regionale component). Daarmee onderscheiden regio's zich van elkaar.

Uit een interregionale benchmark van werkgelegenheidsontwikkeling blijkt dat de regio Midden-Noord-Brabant, met Tilburg als stedelijke kern, een vergelijkbare economische structuurcomponent in de werkgelegenheidsontwikkeling kent, maar wel een hogere regionale component, namelijk +0,2%. Op grond van deze vergelijking en rekening houdende met relatief hoge werkloosheid en achterblijvende participatiegraad is de regionale component in de werkgelegenheids groei voor de Netwerkstad in het TM-scenario in de periode 2010-2020 met 0,2% verhoogd. Dit betekent een extra werkgelegenheids groei van ca. 300 fte per jaar. Deze ambitie leidt in het TM-scenario (voortaan TM+scenario genoemd) tot een hogere ruimtevraag, namelijk van 145 ha naar 215 ha. In het vervolg van deze visie wordt deze hogere ruimtevraag gehanteerd (voor 2021-2030 geldt dan een ruimtevraag van 35 hectare).

Tabel 3 TM+scenario ruimtebehoefte op basis van hogere werkgelegenheidsambitie

	2010-2020	2021-2030
Netwerkstad Twente	215 ha	35 ha

3.3 De autonome ruimtevraag uitgesplitst

3.3.1 Ruimtevraag Netwerkstad Twente uitgesplitst naar clusters

Allereerst is de vraag verbijzonderd naar de volgende vier basisclusters ⁹:

- Industrie en Bouw;
- Transport, Groothandel en Logistiek;
- Consumentendiensten;
- Dienstverlening.

Aangezien het niet altijd helemaal duidelijk is om welke activiteiten het gaat bij bovengenoemde clusters, is een nadere toelichting hier op zijn plek. Bij Industrie en Bouw kan men denken aan productieactiviteiten, fijnchemie en de voedings- en genotmiddelenindustrie. Onder Consumentendiensten valt een breed scala aan activiteiten zoals detailhandel, reparatie, horeca en woningbezit. Bij Dienstverlening gaat het veelal om kleinschalige dienstverleners, zoals verhuurders, glazenwassers en om overheidsdiensten (bijvoorbeeld een gemeentewerf of een vestiging van Rijkswaterstaat) die zich op bedrijventerreinen vestigen. Dit moet men overigens niet verwarren met de grootschalige kantoorlocaties, waar banken, accountants en verzekeringsmaatschappijen zich vaak vestigen. Het gaat hier veelal om kleinschaligere dienstverlening, soms wel in een kantoorachtige omgeving ¹⁰.

3.3.2 Behoefteraming per cluster, gemeente en Netwerkstad

⁹ Consumentendiensten en dienstverlening: alleen die activiteiten die op bedrijventerreinen thuishoren.

¹⁰ In de Netwerkstad gaat het om een breed palet van diensten die zich op een bedrijventerrein hebben gevestigd. Naast de genoemde activiteiten gaat het daarbij om post- en koeriersdiensten, afstandsonderwijs/bedrijfsopleidingen, onderzoeks- en adviesbureaus, softwarebureaus, en verhuurbedrijven (bron: BIRO, vestigingenregister 2009).

Na de koppeling van clusters aan de sectoren is de ruimtebehoefte bepaald per cluster en gemeente. Het databestand van het regionale bedrijvenregister BIRO dat werkgelegenheid uitgesplitst heeft tot op het laagste sectorniveau, leverde daarvoor de noodzakelijke input. Per cluster zijn de belangrijkste vestigingsplaatsen aangegeven op basis van deskresearch en expertise en ervaringen van ECORYS. Deze vestigingsplaatsfactoren zijn vervolgens vertaald naar een programma van eisen per cluster. Voor het bepalen van het programma van eisen per cluster is als basis de benchmarkstudie van het regionale investeringsklimaat gebruikt. In deze benchmark hebben ondernemers middels een enquête op verschillende aspecten het ondernemersklimaat beoordeeld op een schaal van 1 tot 5.

Daarnaast is gekeken naar de historische vestigingsplaatskeuzes van bedrijven in Netwerkstad. Per cluster is beoordeeld of deze geconcentreerd is op bepaalde bedrijventerreinen. Waar dit het geval is, zijn de locatiekwaliteiten van deze terreinen meegenomen in het programma van eisen voor het betreffende cluster. Ten slotte is gebruik gemaakt van de bij ECORYS aanwezige ervaring en expertise met de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

De volgende thema's zijn in het programma van eisen opgenomen:

- Uitgifteprijs
- Ligging
- Bereikbaarheid (auto en OV)
- Fysieke omgeving (o.m. stedenbouwkundige uitstraling en kavelomvang)
- Beoogde doelgroepen
- Nabijheid clusters en/of speciale voorzieningen (haven, luchthaven, kennisinstellingen, stedelijke voorzieningen)

Tabel 4 Ruimte vraag uitgesplitst naar gemeente en naar cluster in hectare

Autonome vraag + hogere werkgelegenheidsdoelstelling	Almelo	Borne	Enschede	Hengelo	Oldenzaal	Totaal Netwerkstad
Periode 2010-2020						
Industrie en bouw	20	0	0	0	10	30
Transport, groothandel & distr.	25	10	30	17,5	32,5	115
Consumentendiensten	5	0	5	5	0	15
Dienstverlening	30	0	10	7,5	7,5	55
Totale ruimte vraag 2010-2020	80	10	45	30	50	215
Periode 2021-2030						
Industrie en bouw	0	0	0	0	0	0
Transport, groothandel & distr.	20	0	0	0	15	35
Consumentendiensten	0	0	0	0	0	0
Dienstverlening	0	0	0	0	0	0
Totale ruimte vraag 2021-2030						35

De grootste ruimte vraag in de periode 2010-2020 komt uit Almelo, Oldenzaal en Enschede. Met name de ruimte vraag uit Oldenzaal is opvallend gezien de omvang van deze gemeente. Op basis van de huidige prognose wordt na 2020 alleen nog in Almelo en Oldenzaal ruimte vraag verwacht. Deze ruimte vraag komt voornamelijk uit het cluster 'Transport, groothandel en distributie'. Hiermee is niet gezegd dat in de andere gemeenten geen nieuwe bedrijvigheid na 2020 ontstaat, maar op basis van de scenario's wordt tussen 2020 en 2030 geen substantiële groei verwacht van de ruimte vraag naar bedrijventerreinen.

3.4 Van vraagraming naar ruimtebehoefte

De ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen wordt niet alleen bepaald door de autonome groeiverwachting. Er is ook sprake van frictie als gevolg van verhuizingen, door onttrekking als gevolg van transformatie tot bijvoorbeeld woongebieden en van een strategische buffer voor periodes van hoogconjunctuur in de vorm van een zogenoemde ijzeren voorraad.

3.4.1 Ruimte vraag als gevolg van verhuizingen en frictie

Gemeenten hebben graag inzicht in de verplaatsingsdynamiek van bedrijven (ook wel verhuisdynamiek genoemd). Welke bedrijven zijn van plan te verhuizen, om hoeveel bedrijven gaat het, waarom willen bedrijven verhuizen en wat voor type locaties zoeken deze bedrijven dan? Eerdere studies hebben aangetoond dat bedrijven die verhuizen dit meestal binnen de eigen gemeentegrens doen (75%). Dit betekent dat er voldoende geschikte accommodaties beschikbaar moeten zijn om aan de vraag naar ruimte op basis van de verhuisdynamiek in een stad te kunnen voldoen.

Bijna 90% van de bedrijven in de gemeenten Almelo, Enschede en Hengelo is in de afgelopen twee jaar niet verhuisd ¹¹. Iets meer dan 10% van de bedrijven is in de afgelopen twee jaar wel verhuisd, waarvan 3% naar een locatie buiten de eigen gemeente. Ruim 90% van de bedrijven in deze drie gemeenten geeft aan ook geen verhuisplannen te hebben in het komende half jaar. Bijna 7% van de bedrijven heeft aangegeven wel verhuisplannen te hebben in het komende half jaar en ruim 2% van de bedrijven weet het nog niet.

De regionale vraag van binnen de eigen Netwerkstad moet dus niet overschat worden. Bedrijven zijn over het algemeen op hun eigen gemeente of kern gericht als het gaat om een nieuwe vestigingsplaatskeuze.

Een ander aspect van de kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen mag ook niet vergeten worden, namelijk frictie. In een vitale samenleving zal, zelfs als de beroepsbevolking of de economie niet groeit, toch behoefte zijn aan nieuwe bedrijvigheid en ruimte hiervoor. Er is een dynamiek in economie (vraag van consumenten naar nieuwe producten) en de levensloop van bedrijven. Als een nieuw bedrijf zich wil vestigen, dan is daarvoor ruimte nodig. En deze ruimtelijke sluit niet naadloos aan op het beëindigen van een bestaande activiteit. Er is dus tevens ruimte nodig om de frictie tussen het ruimtegebruik van de bedrijfsbeëindigers en de nieuwe vestigers op te kunnen vangen. Daarbij wordt vaak een frictiepercentage van 6% gehanteerd als richtgetal ¹². Dit betekent een extra vraag in de Netwerkstad van afgerond 10 ha.

3.4.2 Vervangingsvraag als gevolg van transformatie

Functies veranderen in de loop van de tijd. Het omzetten van een bedrijventerrein naar een woonlocatie is vooral bij binnenstedelijke bedrijventerreinen een normaal verschijnsel geworden. Met deze vervangingsvraag, als gevolg van verminderd aanbod, moet dus ook rekening worden gehouden. In de Netwerkstad wordt met een onttrekking, en een daaruit voortvloeiende vervangingsvraag, rekening gehouden van ca. 30 hectare.

3.4.3 De ijzeren voorraad

Een ijzeren voorraad aanhouden garandeert strategische flexibiliteit met het aanbod van bedrijventerreinen. Die flexibiliteit is nodig om de onzekerheid te reduceren die gepaard gaat met de lange tijdsduur tussen de start van de planning van bedrijventerreinen en de daadwerkelijke uitgifte van bedrijventerrein. Onverwachte uitschieters in de vraag kunnen zo met een ijzeren

¹¹ ECORYS i.o.v. ministerie van EZ, Benchmark Gemeentelijk Ondernemingsklimaat 2010

¹² Stadsregio Rotterdam, Monitor bedrijventerreinen stadsregio Rotterdam 2008 (21 november 2008)

voorraad worden opgevangen. Hoe groot moet die ijzeren voorraad dan zijn? Per gemeente is gekeken naar de ruimtevrage tot 2020 en berekend wat de gemiddelde jaarlijkse uitgifte dan in theorie kan zijn. Aangezien de uitgifte niet constant zal zijn, is het verstandig een ijzeren voorraad aan te houden. Uitgangspunt bij het aanhouden van een ijzeren voorraad is minimaal driemaal en maximaal vijfmaal de gemiddelde historische uitgifte. Ecorys heeft de gemiddelde uitgifte op basis van de prognose vergeleken met de gemiddelde historische uitgifte van de afgelopen tien jaar (tabel 5).

Tabel 5 Benodigde ijzeren voorraad per gemeente in netto hectares (4x de jaarlijkse gemiddelde uitgifte)

Gemeente	Ruimtevrage 2010-2020 (TM+-scenario)	Gemiddelde jaarlijkse uitgifte prognose 2010-2020 (11 jaar)	Gemiddelde jaarlijkse historische uitgifte 1999-2009 (10 jaar)	Ijzeren voorraad
Almelo	80 ha	5 ha	4,6 ha	20 - 18,4 ha
Borne	10 ha	0,45 ha	0,2 ha	1,8 - 0,8 ha
Enschede	45 ha	2,7 ha	7,5 ha	10,8 - 30 ha
Hengelo	30 ha	1,8 ha	4,3 ha	7,2 - 17,2 ha
Oldenzaal	50 ha	3,2 ha	4,8 ha	12,8 - 19,2 ha
Netwerkstad	215 ha	13,2 ha	21,4 ha	52,6 - 85,6 ha*

* Dit is gemiddeld 69 hectare.

Verwacht wordt dat de ruimtevrage in 2010-2020 zal afnemen ten opzichte van het verleden. Dit uit zich dan ook in een lager gemiddelde uitgifte per jaar dan in het verleden is gebleken, met uitzondering van de gemeenten Almelo en Borne. Raadzaam is dan ook minimaal 3x de *gemiddelde uitgifte* op basis van de prognose als ijzeren voorraad aan te houden om onderschatting (bij Almelo en Borne) en overschatting van de vrage (bij Enschede, Hengelo en Oldenzaal) te voorkomen. In verband met verschillende berekeningsmethoden binnen Netwerkstad is besloten de ijzeren voorraad op 4x de gemiddelde uitgifte te berekenen.

3.5 Conclusies

Om de toekomstige ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen voor 2010-2020 en 2010-2030 in beeld te brengen voor de Netwerkstad Twente is gebruik gemaakt van drie prognosemethoden. De meest ruwe benadering, alleen op basis van de ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking, levert een daling van de vrage op. Hierbij is echter geen rekening gehouden met groei van de werkgelegenheid op de bestaande bedrijventerreinen, verhuizingen van bedrijven en frictieruimte. Een tweede methode, op basis van de historische uitgifte, levert volgens Ecorys een overschatting van de vrage op. Zelfs bij het hoogste door het CPB gehanteerde economische groeiscenario wordt de voorspelde omvang niet gehaald. De derde benadering, gedifferentieerd naar de scenario's van het CPB, geeft wat Ecorys betreft de meest zuivere prognose. Daarbij is het TM-scenario, het referentiescenario van Rijk en provincies en tevens aansluitend bij het huidige groeipad van de werkgelegenheid in de Netwerkstad, maar ook aangevuld met een extra werkgelegenheidsambitie door een verhoging van de regionale component met 0,2% (TM+), nader uitgewerkt naar clusters en gemeenten. Voor de clusters 'Transport, logistiek en distributie' en 'Dienstverlening' wordt de grootste terreinbehoefte verwacht. Binnen de Netwerkstad komt de grootste ruimtevrage uit Almelo, Oldenzaal en Enschede.

De drie methoden geven een compleet beeld van de mogelijke ontwikkelingen omdat verschillende uitgangspunten zijn genomen. Het is moeilijk om voor een lange periode (2020 en 2030) met precisie voorspellingen te doen van wat er zal gaan gebeuren. Niettemin moet het beleid wel een

richtsnoer hebben om de economische ontwikkelingen mogelijk te maken en goed in te passen in de Netwerkstad en de daartoe behorende gemeenten. Het TM+scenario in methode 3 geeft voor bedrijventerreinen in de Netwerkstad een goed richtsnoer voor ruimtelijke reservering, omdat het past binnen de huidige economische trend en binnen de bestuurlijke prioriteit bij Rijk en provincie om bestaande terreinen zo goed mogelijk te benutten en eventueel zo nodig te herstructureren. Naast de autonome werkgelegenheidsontwikkeling wordt bij de planning van bedrijventerreinen rekening gehouden met frictieruimte, verlies van ruimte voor bedrijven door transformatie naar een woonfunctie, en het aanhouden van een strategische reserveruimte, de zogenoemde ijzeren voorraad.

Tabel 6 Overzicht ruimtelijke opgave voor bedrijventerreinen in Netwerkstad Twente (in netto hectares)

Netwerkstad Twente	2010-2020
Autonome ontwikkeling (TM+-scenario)	215 ha
Frictieruimte	10 ha
Transformatie	30 ha
Ijzeren voorraad	69 ha*
Totaal	324 ha

* Gemiddelde van tabel 4 (52,6 – 85,6 hectare).

Dit betekent voor de Netwerkstad boven de in het TM+scenario gehanteerde autonome ruimtevrage van 215 hectare een extra reservering van 10 hectare (frictieruimte), 30 hectare (verlies door transformatie) en afgerond maximaal 69 hectare aan ijzeren voorraad. Bij afnemende uitgifte zal op langere termijn de ijzeren voorraad ook afnemen. Dit leidt tot een totale ruimtebehoefte van 324 hectare in de Netwerkstad Twente tot 2020.

4 Analyse regionaal ruimteaanbod

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gepresenteerd van het totale aanbod (bestaand en gepland) aan bedrijventerreinen in de vijf gemeenten van de Netwerkstad. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens over bedrijventerreinen in het IBIS-bestand van de provincie Overijssel, aangevuld met informatie van de gemeenten. Daarmee is de kwaliteit van het aanbod beoordeeld in zogenoemde locatieprofielen. Daarnaast is gekeken naar de mate van geschiktheid van de beoordeelde terreinen voor de verschillende economische clusters. Deze locatieprofielen zijn vervolgens per cluster gewaardeerd in een rapportcijfer.

4.2 Selectie van bedrijventerreinen

Voor het confronteren van de toekomstige ruimtebehoefte met het aanbod aan bedrijventerreinen zijn alleen die terreinen interessant waar nu en in de toekomst ruimte beschikbaar komt. Voor het in beeld brengen van het aanbod aan bedrijventerreinen in Netwerkstad Twente is gekeken naar:

- de huidige terreinen met terstond beschikbaar uitgifbaar terrein (= bestaand);
- de terreinen waar door herstructurering nieuwe ruimte beschikbaar komt;
- de harde plannen voor nieuwe terreinen: conform IBIS is een hard plan een vastgesteld bestemmingsplan of een ontwerp-bestemmingsplan dat ter inzage is gelegd en dat dit ontwerp-bestemmingsplan een goed vooroverlegresultaat met Provincie heeft; en
- het aanbod in zachte plannen (overige plannen).

Hierbij is ook rekening gehouden met de te verwachten datum van uitgifte. De meegenomen terreinen zijn hieronder in de tabel weergegeven. Peildatum is de situatie op 1 januari 2011.

Tabel 7 Overzicht huidig en toekomstig aanbod in netto hectare 2010-2020 en na 2020 in Netwerkstad Twente (afgerond op gehele hectares)

Gemeente	Terreinnaam	Uitgifbaar aanbod (ha)	Uitgifte vanaf:
Bestaand			
Almelo	Bleskolk	2	per direct
Almelo	Bedrijvenpark Twente	2	per direct
Almelo	Twentepoort	2	per direct
Almelo	Bedrijvenpark Twente Noord	38	2010
Hengelo-Borne	Buren- De Veldkamp	26	per direct
Enschede	Euregio	11	per direct
Enschede	Josink Es	7	per direct
Enschede	Marssteden	2	per direct
Hengelo	't Oosterveld	14	per direct
Hengelo	Westermaat Noord II	12	per direct

Gemeente	Terreinnaam	Uitgeefbaar aanbod (ha)	Uitgifte vanaf:
Oldenzaal	Hazewinkel Noordwest	3	per direct
Netwerkstad ¹³	XL Businesspark Twente	49	per direct
Totaal¹⁴		168	
Herstructurering			
Almelo	Dollegeoor/slachthuisgade	1	per direct
Almelo	Buitenhaven	2	per direct
Almelo	Turfkade	5	2011
Enschede	Havengebied	2	per direct
Enschede	De Bleekerij	1	2011
Enschede	Op de Brouwerij	3	per direct
Enschede	Roombekerveld	2	per direct
Enschede	Hardick&Seckel	2	2010
Enschede	Westerval	2	per direct
Hengelo	Twentekanaal ¹⁵	40	per direct
Almelo	Dollegeoor overig	4	2013
Borne	De Molenkamp	1	2015
Totaal		65	
Harde plannen			
Almelo	Aadijk Noord ¹⁶	10	2013
Enschede	Usseler Es	58	vanaf 2012
Oldenzaal	Jufferbeek Zuid	21	2011-2018
Netwerkstad	XL Businesspark Twente	40	na 2020
Totaal		129	
Zachte plannen			
Almelo	Buitenhaven West	27	2015
Almelo	Aadijk Noord	21	na 2020
Hengelo-Borne	Buren-De Kluit	20	2015
Hengelo-Borne	Buren-t Oldhof	14	2017
Oldenzaal	Hanzepoort-West	5	2018
Enschede	Kop Marssteden	5	na 2020
Hengelo	Pentropdijk	5	na 2020
Hengelo	Kristenbos	8	na 2020
Hengelo	Boeldershoek-Oost	10	na 2020
Oldenzaal	Hanzepoort-Oost	10	2020
Oldenzaal	Jufferbeek-Noord	12	2020
Oldenzaal	Elsmors	13	na 2020
Totaal Netwerkstad Twente 2010-2020		88	
Totaal Netwerkstad Twente 2021-2030		62	

De gemeente Almelo heeft momenteel het grootste aanbod aan terstond uitgeefbaar bedrijventerrein. Dit heeft te maken met Bedrijvenpark Twente Noord en het XL Business Park dat

¹³ Gemeenschappelijke regeling Netwerkstad gemeenten i.s.m. de provincie Overijssel, excl. gemeente Oldenzaal. Naast de 49 hectare toegeedeeld aan gemeenten Netwerkstad op basis van trekkingsrechten wordt er ook rekening gehouden met 36 hectare trekkingsrechten voor de overige regio Twente gemeenten. Voor de periode na 2020 blijft er nog 40 hectare over die nog niet is toegeedeeld.

¹⁴ Het totaal is specifieker door een optelsom van het aantal hectares met twee cijfers achter de komma.

¹⁵ Op dit terrein bedraagt de ruimtewinst naar schatting 56 hectare. Daarvan is inmiddels 16 hectare gerealiseerd.

¹⁶ 10 hectare hard plan obv artikel 19 (tot 2020), de rest na 2020 (zie zachte plannen).

formeel op het grondgebied van Almelo ligt, maar ook ingevuld zal worden door de andere Netwerkstad-gemeenten volgens een verdeelsleutel. In de eerste fase gaat het hier om totaal 49 hectare voor de gehele Netwerkstad. Hierover zijn reeds afspraken gemaakt. Naast de 49 hectare trekkingsrechten van de Netwerkstad gemeenten (gevuld door autonome vraag) wordt verwacht dat 36 hectare wordt gevuld met vraag van buiten Netwerkstad. Verder hebben Hengelo-Borne (Buren-De Veldkamp) en Hengelo ('t Oosterveld en Westermaat Noord II) ieder nog een relatief groot terstond uitgeefbaar aanbod.

Van de Netwerkstad-gemeenten heeft gemeente Hengelo verreweg de grootste herstructureringsopgave (in kwantitatieve zin) met een verwachte ruimtewinst van 40 hectare op bedrijventerrein Twentekanaal.

Er zijn vier harde plannen geïnventariseerd. Het gaat hierbij om de Usseler Es met 58 hectare in Enschede (uitgifte voorzien vanaf 2012), Jufferbeek Zuid met 21 hectare in Oldenzaal (uitgifte voorzien vanaf 2011), Aadijk Noord met 10 hectare in Almelo (eerste uitgifte voorzien in 2013) en XL Businesspark met nog 40 hectare (uitgifte voorzien na 2020).

Met betrekking tot de zachte plannen wordt op zijn vroegst uitgifte in 2015 verwacht. Gemeente Almelo heeft bedrijventerrein Buitenhaven West als eerste zacht plan in de pijplijn en Hengelo en Borne hebben samen het terrein Buren-De Kluft voor 2015 in de pijplijn. In de andere gemeenten bestaan ook zachte plannen, maar van deze terreinen wordt voor 2017 geen uitgifte verwacht.

In totaal beschikt Netwerkstad Twente over 168 hectare netto aan terstond uitgeefbaar bedrijventerrein. In Netwerkstad wordt momenteel en in de toekomst bedrijventerrein geherstructureerd met als beoogd resultaat een ruimtewinst van 65 hectare. Daarnaast bestaan er harde plannen voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein en zijn er zachte plannen gemaakt voor mogelijk nieuw aanbod.

Tabel 8 Overzicht terstond uitgeefbaar en toekomstig aanbod aan bedrijventerreinen in Netwerkstad Twente (in netto hectares)

Netwerkstad Twente	2010-2020	2021-2030
Bestaand (= terstond uitgeefbaar) aanbod	168 ha	
Herstructurering	65 ha	
Harde plannen	89 ha	40 ha
Zachte plannen	88 ha	62 ha
Totaal	410 ha	102 ha

4.3 Aanbod in de directe omgeving van Netwerkstad

Netwerkstad Twente vormt een onderdeel van de grensoverschrijdende samenwerking tussen Nederlandse en Duitse gemeenten en districten (Eur)regio. Op basis van gegevens van IBIS 2009 en Duitse bronnen op internet is een overzicht opgesteld van het totale aanbod (bestaand en gepland) aan bedrijventerreinen in de overige Twentse gemeenten en het Duitse Grafschaft Bentheim.

In de omliggende Twentse gemeenten is ook nog sprake van een fors aanbod van nog uitgeefbaar bedrijventerreinen, met name in beheer bij de gemeenten zelf.

Tabel 9 Cumulatief aanbod bedrijventerreinen in overig Twente per gemeente in hectare

Gemeentenaam	Bruto hectare	Totaal uitgeefbaar gemeente	Totaal uitgeefbaar particulier
Dinkelland	65	3	0
Haaksbergen	221	36	3
Hellendoorn	219	33	0
Hof van Twente	251	24	0
Losser	79	0	0
Rijssen-Holten	373	38	0
Tubbergen	106	13	4
Twenterand	217	58	1
Wierden	110	29	0
Totaal aantal hectare	1.641	234	26

Het gaat in totaal om nog uitgeefbaar aanbod van 260 hectare, waarvan 234 in beheer bij de gemeenten. Het gaat hierbij om bestaand aanbod en harde plannen.

Voor de verkenning van het uitgeefbare aanbod aan Duitse bedrijventerreinen is alleen gekeken naar het Grafschaft Bentheim in Nedersaksen.

Tabel 10 Cumulatief aanbod bedrijventerreinen in Grafschaft Bentheim in ha

	Bruto ha in totaal	Netto nog uitgeefbaar
Grafschaft Bentheim	990,82	365,64

Bron: KomSIS en Germansite (februari 2010)

Voor de bovenlokale vraag heeft het Grafschaft dus nog een aanzienlijke capaciteit aan bedrijventerreinen beschikbaar. Met name de ligging aan de A30 en de A31 is daarbij aantrekkelijk voor bedrijven die gericht zijn op het Duitse achterland (bijv. het Roergebied) of een gunstige bereikbaarheid in noordelijke en zuidelijke richting nastreven.

In bijlage 1 wordt een overzicht gegeven van de ligging van de bedrijventerreinen en hun capaciteit.

4.4 Waardering van de locatiewaardes

Niet ieder terrein is geschikt voor het accommoderen van hetzelfde type bedrijvigheid. Het ene terrein is voornamelijk bedoeld (en geschikt) voor logistiek en distributie, het andere terrein is meer gericht op hoogwaardige bedrijvigheid. Daarom is naast een kwantitatieve match tussen vraag en aanbod ook gekeken naar de kwalitatieve match. Hiervoor hebben we, voor zover mogelijk, voor (bijna alle) bovengenoemde terreinen een locatieprofiel opgesteld (zie bijlage 2).

Locatieprofielen per bedrijventerrein

Voor de kwalitatieve analyse van het aanbod zijn de geselecteerde bedrijventerreinen beoordeeld op hun locatiewaardes. Hierbij zijn op hoofdlijnen de volgende locatiefactoren meegenomen:

- Uitgifteprijs
- Ligging
- Bereikbaarheid (auto en OV)
- Fysieke omgeving (o.m. stedenbouwkundige uitstraling en kavelomvang)
- Beoogde doelgroepen

- Nabijheid clusters en/of speciale voorzieningen (haven en stedelijke voorzieningen)

Per bedrijventerrein is een locatieprofiel opgesteld met de kenmerken en eigenschappen van het terrein. Gegevens hiervoor zijn afkomstig uit de volgende bronnen:

- Deskresearch;
- IBIS 2010 gegevens;
- www.twentsebedrijventerreinen.nl;
- Input werkgroep bedrijventerreinen Netwerkstad Twente;
- Input expertise ECORYS.

4.5 Waardering van de bedrijventerreinen

Per locatiefactor zijn de bedrijventerreinen gewaardeerd op een schaal van 1 (laagste waardering) tot en met 5 (hoogste waardering). In tabel 11 is de opzet van het locatieprofiel opgenomen met daarin een overzicht van de locatiefactoren waarop de bedrijventerreinen zijn beoordeeld. Het betreft een relatieve beoordeling, waarbij de bedrijventerreinen ten opzichte van elkaar zijn afgezet. Terreinen die op een bepaalde locatiefactor het beste presteren krijgen hierbij de hoogste waardering. Per locatiefactor is weergegeven wat als achtergrond heeft gefunctioneerd voor de weging.

Tabel 11 Format locatieprofiel bedrijventerreinen

Locatiefactoren	Opmerking waardering
Algemeen	
Gemeente	Naam van de gemeente (geen waardering)
Type terrein	Indeling zoals gehanteerd door de provincie: gemengd, hoogwaardig, Distripark (geen waardering)
Uitgeefbaar oppervlak (in ha):	Uitgeefbaar oppervlak in netto ha. Alleen terreinen met meer dan 1,5 ha zijn meegenomen in de analyse.
Terreinomvang en uitgifte	
Gemiddelde kavelgrootte (in ha)	Beoordeling op basis van overeenkomst met het programma van eisen per cluster
Uitgifteprijs	Er is een gemiddelde uitgifteprijs genomen op basis van de maximum- en minimum uitgifteprijs.
Ligging en bereikbaarheid	
Nabijheid haven/Twentekanaal	Op basis van afstand tot het water en overslag mogelijkheden
Bereikbaarheid auto (extern)	Beoordeling met name op de aansluiting op het hoofdwegennet. Directe ligging aan een oprit van een snelweg is beoordeeld met de hoogste score.
Bereikbaarheid OV	Beoordeling op de afstand tot een OV-gelegenheid. Hierbij zijn treinstations hoger gewaardeerd dan bushaltes.
Goederenvervoer via spoor	Nabijheid spoor, beschikking over het spoor en overslag mogelijkheden.
Goederenvervoer via water	Nabijheid water, beschikking over een kade en overslag mogelijkheden.
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	Nabijheid en specifieke bestemming voor lokale ondernemers.
Fysieke omgeving	
Stedenbouwkundige uitstraling	Architectuur, inrichting
Kwaliteit fysieke omgeving	Kwaliteit van vastgoed (w.o. gebouwen en infrastructuur)
Milieucategorie (maximum)	Beoordeling op basis van overeenkomst met het programma van eisen per cluster
Zichtlocaties	Zichtbaarheid vanaf snelweg of andere hoofdweg. Hoogste score voor

Locatiefactoren	Opmerking waardering
	locaties zichtbaar vanaf een snelweg.
Nabijheid stedelijke voorzieningen	Nabijheid van o.m. winkels en dienstverlening
Schaalgrootte kavels	Gemiddelde kavelomvang
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	Nabijheid van woningen i.v.m. Hogere Milieu Categorie
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	Concentratie van soortgelijke bedrijven op bedrijventerreinen

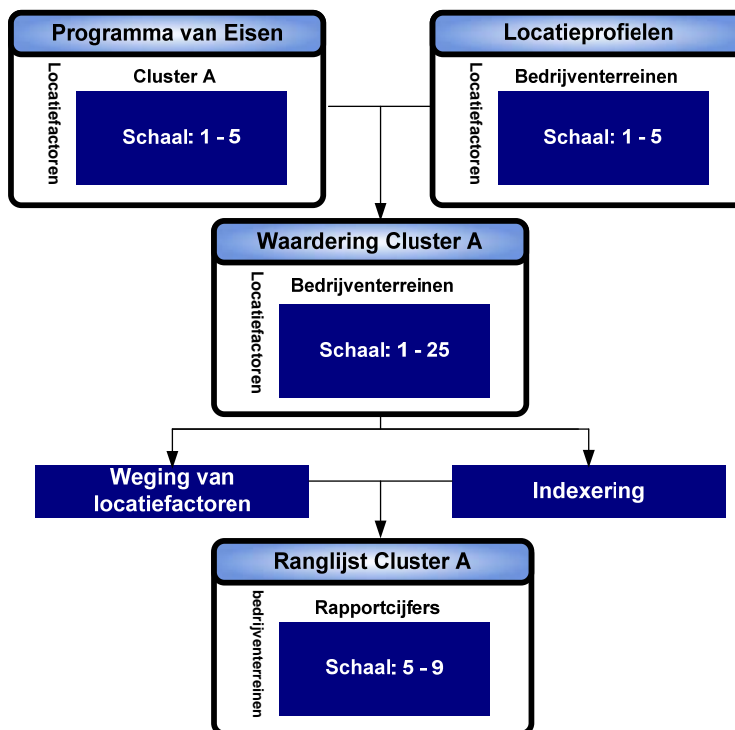
4.6 Programma van eisen van de clusters

Op basis van bovenstaande factoren is ook het programma van eisen opgesteld per cluster. Aan welke factoren wordt in meer of mindere mate belang gehecht binnen een cluster? Ter illustratie, in de sector logistiek en distributie is de bereikbaarheid per weg belangrijker dan in de sector consumentendiensten. Voor de sector industrie is de toegestane milieuhindercategorie (HMC) van meer belang dan voor bedrijven in de sector dienstverlening.

4.7 Matching kwaliteit vraag en aanbod

Op basis van het programma van eisen per cluster en de waardering van de bedrijventerreinen is de geschiktheid van deze terreinen voor de clusters bepaald. De gehanteerde methode is weergegeven in figuur 5.

Figuur 5 Gehanteerde methodiek kwalitatieve match bedrijventerreinen



Per locatiefactor is het belang uit het programma van eisen (schaal 1-5) vermenigvuldigd met de waardering van de terreinen (schaal 1-5). Hierbij is een wegingsfactor gehanteerd voor de locatiefactoren. Er is per cluster bepaald hoe zwaar een bepaalde locatiefactor dient te wegen in de uiteindelijke vestigingsplaatskeuze.

De resulterende score per bedrijventerrein voor de clusters is vervolgens van een schaal van 1 tot en met 25 omgerekend naar een rapportcijfer. Hierbij is een ondergrens gehanteerd van 5 en een bovengrens van 9. Uitgangspunt hierbij is dat geen van de in de analyse opgenomen bedrijventerreinen een kwaliteitsniveau heeft dat een rapportcijfer van onder de 5 of boven de 9 rechtvaardigt.

4.8 Waardering terreinen per cluster

In deze paragraaf wordt de kwaliteit en de geschiktheid gemeten van de geselecteerde bedrijventerreinen voor de verschillende clusters. De geschiktheid van een bedrijventerrein voor het accommoderen van bedrijvigheid in een bepaald cluster is aan de hand van rapportcijfers weergegeven. Het rapportcijfer geeft de kwaliteitsscore van een bedrijventerrein voor een cluster weer.

Door deze wijze van presenteren wordt in een oogopslag duidelijk of bedrijventerreinen goed zijn toegerust voor een cluster. De scores per cluster leveren het eerste inzicht in de match of mismatch tussen de (kwalitatieve) behoeften van de markt en de beschikbaarheid van het aanbod.

Deze exercitie is bedoeld om te voorkomen dat specifieke ruimtevrage uit een cluster toebedeeld wordt aan een bedrijventerrein dat dit helemaal niet goed kan accommoderen. Een terrein met een rapportcijfer van een 7,4 is niet per definitie beter dan een terrein met een 6,3, maar sluit wel beter aan bij de wensen vanuit dat specifieke cluster. Verschillen van een paar tienden beschouwen we als gelijkwaardig. Een terrein met een 7,0 is minstens zo geschikt voor een specifiek cluster als een terrein met een 7,4.

Omdat Netwerkstad Twente gekenmerkt wordt door een groot aanbod aan gemengde terreinen zijn de verschillen in rapportcijfers tussen de terreinen niet erg groot.

Door het grote aanbod aan gemengde bedrijventerreinen geldt dat in de Netwerkstad Twente in zekere mate alle typen bedrijvigheid geaccomodeerd kunnen worden. Er is vanuit kwalitatief oogpunt geen directe mismatch tussen de kwalitatieve vraag en het kwalitatieve aanbod aan bedrijventerreinen.

4.9 Conclusie en beleidsaanbeveling

In totaal beschikt Netwerkstad Twente over 168 netto hectare aan terstond uitgeefbaar bedrijventerrein. In Netwerkstad wordt momenteel en in de toekomst bedrijventerrein geherstructureerd met als beoogd resultaat een ruimtewinst van 65 hectare. Daarnaast bestaan er harde plannen (129 hectare, waarvan 40 hectare na 2020) voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein en zijn er zachte plannen gemaakt voor mogelijk nieuw aanbod (150 hectare, waarvan 62 hectare na 2020).

Door het grote aanbod aan gemengde bedrijventerreinen geldt dat in de Netwerkstad Twente in zekere mate alle typen bedrijvigheid geaccomodeerd kunnen worden.

Omdat Netwerkstad Twente gekenmerkt wordt door een groot aanbod aan gemengde terreinen zijn bovendien de verschillen in rapportcijfers tussen de terreinen niet erg groot. Dit biedt een grote flexibiliteit voor de programmering. In relatieve zin bestaan er wel verschillen, want voor een specifiek cluster is het ene bedrijventerrein in de uiteindelijke afweging wel aantrekkelijker dan het andere. Het is dan ook van groot belang de programmering in de bedrijventerreinvisie regionaal ter hand te nemen zodat het bestaande en toekomstige aanbod optimaal kan worden aangewend voor het vragende bedrijfsleven.

5 Programmering bedrijventerreinen

5.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 is de ruimtevraag in Netwerkstad Twente vanuit de economische clusters geraamd. Ook is gekeken naar de gewenste kwaliteiten die het bedrijfsleven per sector stelt aan vestigingslocaties. In hoofdstuk 4 hebben we vervolgens het aanbod van bedrijventerreinen beoordeeld en gewaardeerd. Hierbij is gekeken in hoeverre de kwaliteiten van de terreinen voldoen aan de gevraagde kwaliteiten per cluster. In het voorliggende hoofdstuk koppelen we de vraag- en aanbodzijde van de regionale bedrijventerreinenmarkt. De vraag wordt hierbij afgezet tegen de kwantiteit en kwaliteit van het aanbod op de bedrijventerreinen in Netwerkstad. Per cluster is zo inzicht te geven in de verhouding tussen vraag en aanbod.

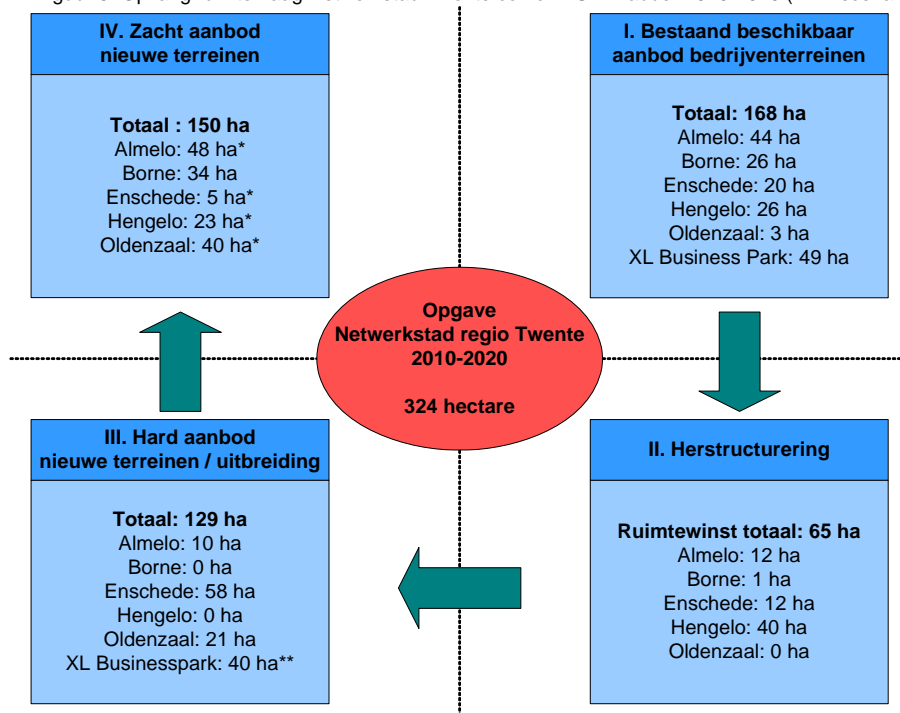
In hoofdstuk 3 is ten eerste bepaald vanuit welke clusters de terreinen de meeste vraag mogen verwachten. Dit is gebeurd op basis van de match tussen gevraagde kwaliteit per cluster en de huidige c.q. geplande geboden kwaliteit per terrein. Welke terreinen zijn geschikt voor meerdere clusters of zijn juist bijzonder geschikt voor één enkel cluster (thematisch terrein)?

Vervolgens is voor elk bedrijventerrein bepaald welke clusters hier het beste kunnen worden geaccommodeerd: het 'matchen' van vraag en aanbod. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is de kwaliteit van het terrein voor het betreffende cluster. Dit levert als concreet resultaat een duidelijk gewenst profiel per terrein.

5.2 Totaaloverzicht kwantitatieve match vraag en aanbod

Wanneer op Netwerkstad niveau gekeken wordt naar de kwantitatieve match tussen vraag en aanbod dan wordt in een oogopslag duidelijk dat het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen aan de geprognoseerde vraag tot en met 2020 voldoet.

Figuur 6 Opvang ruimtevraag Netwerkstad Twente conform SER-ladder 2010-2020 (TM+-scenario)



* Een deel van het zachte aanbod is pas na 2020 gepland (totaal 62 hectare).

** Bij XL Businesspark moet nog in overleg met regio Twente de trekkingsrechten voor deze 40 hectare worden verdeeld, uitgifte van dit deel van het XL Businesspark is na 2020 gepland.

De geprognosticeerde ruimtevraag op Netwerkstad niveau kan echter niet zomaar toegedeeld worden naar de gemeenten die ruimte hebben om deze vraag te accommoderen. Een (aanzienlijk) deel van de ruimtevraag zal lokale vraag betreffen.

XL Business Park heeft een bijzondere positie in Netwerkstad Twente. Met 49 hectare verdeeld over Almelo, Borne, Enschede en Hengelo kan het terrein uitstekend toekomstige ruimtevraag accommoderen. XL Businesspark is bedoeld voor (boven)regionale bedrijvigheid met een ruimtebehoefte van meer dan 2 hectare.

In de praktijk is het niet mogelijk de geprognosticeerde ruimtevraag volgens de SER-ladder direct te sturen. Er moet met een aantal aspecten rekening gehouden die van invloed zijn op de werkelijke accommodatie van de ruimtevraag:

1. De ruimtevraag zal geen constante vraag zijn, het verleden laat zien dat de werkelijke uitgifte het ene jaar hoog kan zijn en het volgende jaar laag. Afhankelijk van het beschikbare aanbod en de kwaliteit van de vraag betekent dit dat bedrijven zich ergens anders kunnen/moeten vestigen dan nu (in theorie) is voorzien of verplaatsing uitstellen.
2. Beleidsmatige ambities van de gemeenten zijn niet meegenomen in de toedeling van de ruimtevraag. Er kan een grote beleidsmatige voorkeur zijn voor het vestigen van bedrijven op terrein A in plaats van terrein B. Ook het type ruimtevraag kan veranderen door strategische acquisitie en beleid vanuit een gemeente of de Netwerkstad.
3. De voorkeur van bedrijven voor vestiging op een bedrijventerrein is meegenomen in de analyse, maar niet naar welk bedrijventerrein. In theorie voldoet een bepaald terrein aan de eisen vanuit een specifiek cluster, maar de voorkeur van de ondernemer kan toch anders zijn.

Volgens Ecorys heeft Netwerkstad Twente als geheel voldoende ruimte beschikbaar en gereserveerd in de diverse categorieën bedrijventerreinen (bestaand – herstructurering – harde

plannen – zachte plannen) om in de verwachte vraag tot 2030 te kunnen voorzien. Deze situatie is echter niet voor alle gemeenten hetzelfde. Dit betekent dat lokaal en regionaal zorgvuldig geprogrammeerd zal moeten worden om het bestaande aanbod zo optimaal mogelijk voor de Netwerkstad als geheel te kunnen inzetten.

5.3 Criteria programmering bedrijventerreinen Netwerkstad regio Twente

Bij de toedeling van de vraag per cluster naar het beschikbare en toekomstige aanbod zijn de volgende criteria gehanteerd:

1. Aansluiting bij economische speerpunten Netwerkstad en Innovatiedriehoek

Speerpunten zijn in de regionale werkgelegenheidsprognose verwerkt. De Innovatiedriehoek heeft vooral betrekking op niet-bedrijventerreinen (o.m. stationslocaties en kennispark).

2. Grootschalige (> 2 ha) activiteiten op XL Businesspark

In het toedelingsmodel kan geen onderscheid worden gemaakt tussen grote en kleine ruimtevragers. Wel zal deze behoefte vooral voorkomen in de clusters transport c.a. (m.n. groothandel en opslag) en industrie & bouw. In principe kunnen hier tot 2020 maximaal 20 bedrijven terecht uit de gehele regio Twente of van buiten de regio.

3. Minimaal werkgelegenheid behouden op terreinen (bv Enschede > 50 wp/ha)

De grens die Enschede hanteert is in principe alleen haalbaar voor dienstverlening en consumentendiensten. Voor transport c.a. is dit bijna niet te realiseren, terwijl er wel vraag wordt verwacht vanuit Enschede. Dat betekent doorverwijzen naar naburige gemeenten (bijv. XL Businesspark).

4. Profielen terreinen moeten passen bij beroepsbevolking

Beroepsbevolking is nu nog relatief laag opgeleid. Deze komt het best tot zijn recht in de clusters transport en dienstverlening op bedrijventerreinen, waarvan ook de grootste ruimtevraag uitgaat.

5. Flexibiliteit in de fasering: altijd minimaal bepaald aantal ha aanbod aanwezig

Fasering is toegepast, met name tussen 2010 en 2020.

6. Terreinen inzetten om lokale bedrijvigheid te accommoderen

Zoveel mogelijk accommoderen en gemeentelijk spreiden over kleine bedrijventerreinen of terreinen met een klein aanbod. Is toegepast in de toedeling.

7. Aantal terreinen moet multimodaal worden ontsloten

Geldt in het bijzonder voor transportcluster. Hiermee is rekening gehouden in de toedeling.

8. Goede bereikbaarheid per auto

Wordt zichtbaar in de rapportcijfers bij de locatieprofielen, waar dit relatief zwaar meeweegt.

9. Afstemming / bundeling terreinen met kantoorlocaties

Nu geen directe relatie. Kantoorhoudende werkgelegenheid heeft een andere locatievoorkeur. Beleidsmatig wordt ingezet op ontwikkeling stationslocaties.

10. Na de inhoudelijke programmering wordt ook rekening gehouden met financiële consequenties. Dit aspect is nog niet meegenomen in onderstaande toedeling.

Tot 2020 is de ruimtevraag voor Netwerkstad Twente 324 hectare. In het allocatiemodel is het bestaande aanbod, het aanbod door herstructurering, de harde plannen en zachte plannen toegeedeeld naar de ruimtevraag op basis van bovengenoemde criteria.

Tabel 12 Allocatiemodel: Bestaand aanbod

		Bestaand aanbod (ha)	Toegeedeeld aanbod 2010-2020	Toegeedeeld aanbod 2021-2030
Almelo	Bleskolk	2	2	0
Almelo	Bedrijvenpark Twente	2	2	0
Almelo	Twentepoort	2	2	0
Almelo	Bedrijvenpark Twente Noord	38	38	0
Hengelo-Borne	Buren- De Veldkamp	26	26	0
Enschede	Euregio	11	11	0
Enschede	Josink Es	7	7	0
Enschede	Marssteden	2	2	0
Hengelo	t Oosterveld	14	14	0
Hengelo	Westermaat Noord II	12	12	0
Oldenzaal	Hazewinkel Noordwest	3	3	0
Netwerkstad	XL Businesspark Twente	49	49	0
Totaal Netwerkstad Twente		168	168	0

Uit tabel 12 blijkt dat het bestaande aanbod van 168 hectare tot 2020 volledig kan worden toegeedeeld aan de vraag. Met andere woorden, het bestaande aanbod is in zijn geheel nodig om aan de toekomstige vraag naar bedrijventerrein te kunnen voldoen.

Vervolgens is gekeken in hoeverre het nieuwe aanbod door herstructurering gebruikt kan worden voor de opvang van de resterende ruimtevraag (324 hectare vraag – 168 hectare bestaand aanbod = 156 hectare resterende vraag).

Tabel 13 Allocatiemodel: Herstructurering

		Herstructurering (ha)	Toegeedeeld aanbod 2010-2020	Toegeedeeld aanbod 2021-2030
Almelo	Dollegeoor/slachthuisakade	1	1	0
Almelo	Buitenhaven	2	2	0
Almelo	Turfkade	5	5	0
Enschede	Havengebied	2	2	0
Enschede	De Bleekerij	1	1	0
Enschede	Op de Brouwerij	3	3	0
Enschede	Roombekerveld	2	2	0
Enschede	Hardick&Seckel	2	2	0

		Herstructurering (ha)	Toegedeeld aanbod 2010-2020	Toegedeeld aanbod 2021-2030
Enschede	Westerval	2	2	0
Hengelo	Twentekanaal	40	40	0
Almelo	Dollegeoor overig	4	4	0
Borne	De Molenkamp	1	1	0
Totaal Netwerkstad Twente		65	65	0

In het totaal wordt er 65 hectare aan nieuw aanbod verwacht door herstructurering. Ook dit nieuwe aanbod kan tot 2020 volledig toegedeeld worden aan de ruimtevraag. Met 40 hectare heeft Hengelo de grootste herstructureringsopgave op Twentekanaal.

In Netwerkstad zullen ook de harde plannen tot uitvoering gebracht moeten worden om aan de geprognosticeerde vraag te kunnen voldoen. Er is nog een resterende ruimtevraag van 91 hectare waar aanbod tegenover moet staan om aan de vraag te kunnen voldoen (156 hectare vraag – 65 hectare herstructurering = 91 hectare resterende vraag).

Tabel 14 Allocatiemodel: Harde plannen

		Harde plannen (ha)	Toegedeeld aanbod 2010-2020	Toegedeeld aanbod 2021-2030
Almelo	Aadijk Noord (2013)*	10	10	0
Enschede	Usseler Es (2012-2020)	58	58	0
Oldenzaal	Jufferbeek Zuid (2011-2018)	21	21	0
Netwerkstad	XL Businesspark (na 2020)	40	0	PM
Totaal Netwerkstad Twente		129	89	0+PM

* 10 hectare hard plan obv Artikel 19, de rest (21 ha) zacht plan na 2020

PM: Resterend oppervlak XL Businesspark nog niet nader toe te delen Netwerkstad - overig regio Twente

Tot 2020 moeten, met uitzondering van XL Businesspark, de harde plannen tot ontwikkeling gebracht worden om aan de resterende ruimtevraag te kunnen voldoen. Met de ontwikkeling van de Usseler Es, Jufferbeek Zuid en 10 hectare van Aadijk Noord kan bijna volledig de resterende ruimtevraag tot 2020 worden toegedeeld. De 2 resterende hectares ruimtevraag tot 2020 zijn in tabel 15 weergegeven bij de zachte plannen, maar in werkelijkheid is dit aantal op het totaal verwaarloosbaar. In deze toedeling is het ten uitvoering brengen van de zachte plannen tot 2020 niet nodig.

Na 2020 kan de Netwerkstad nog een kleine ruimtevraag verwachten van 35 hectare (netto). Aangezien het bestaande aanbod en aanbod door herstructurering volledig is toegedeeld aan de ruimtevraag tot 2020, moet een deel van het resterende aanbod aan harde plannen en zachte plannen ingezet worden om aan de vraag te voldoen. De ruimtevraag na 2020 komt voornamelijk uit de gemeenten Almelo en Oldenzaal.

Tabel 15 Allocatiemodel: Zachte plannen

		Zachte plannen (ha)	Toegedeeld aanbod 2010-2020
Almelo	Buitenhaven West (2026)	27	1
Almelo	Aadijk Noord	21	0
Hengelo-Borne	Buren-De Kluit (2015)	20	0
Hengelo-Borne	Buren-t Oldhof (2017)	14	0
Oldenzaal	Hanzeport-West (2018)	5	1

		Zachte plannen (ha)	Toegedeeld aanbod 2010-2020
Enschede	Kop Marssteden (na 2020)	5	0
Hengelo	Pentropsdijk (na 2020)	5	0
Hengelo	Kristenbos (na 2020)	8	0
Hengelo	Boeldershoek-Oost (na 2020)	10	0
Oldenzaal	Hanzepoort-Oost (2020)	10	0
Oldenzaal	Jufferbeek-Noord (2020)	12	0
Oldenzaal	Elsmors Uitbreiding (na 2020)	13	0
Totaal Netwerkstad Twente 2010-2020		88	2
Totaal Netwerkstad Twente 2021-2030		62	0

Voor Oldenzaal wordt in de periode 2021-2030 nog een ruimtevraag van 15 hectare verwacht. Om aan deze vraag te kunnen voldoen zal Oldenzaal een aantal van haar zachte plannen tot ontwikkeling moeten brengen. Vooralsnog wordt besloten om geen zachte plannen verder te ontwikkelen tot na de evaluaties van 2013 en 2016. Voor Almelo wordt een ruimtevraag van 20 hectare verwacht.

Tabel 15 laat ook zien dat een groot deel van de zachte plannen op basis van deze ruimtevraagprognose niet ontwikkeld hoeven te worden.

Het toedelen van het aanbod aan bedrijventerreinen aan de geprognoseerde ruimtevraag in Netwerkstad Twente laat een zekere scheefheid zien. In de gemeente Almelo en Oldenzaal is het toegedeeld aanbod aan bedrijventerrein (tot 2020) niet voldoende om aan de vraag te kunnen voldoen. In de gemeente Borne, Enschede en Hengelo is een omgekeerd beeld zichtbaar en is het toegedeelde aanbod groter dan de ruimtevraag.

Het allocatiemodel laat zien dat samenwerking tussen de gemeenten zeer waardevol, zoniet noodzakelijk is om de toekomstige ruimtevraag te kunnen accommoderen. Dit om te voorkomen dat mogelijke groei van bedrijvigheid wordt tegengehouden door een gebrek aan aanbod in de eigen gemeente en het niet goed communiceren van de andere mogelijkheden voor vestiging binnen de Netwerkstad.

6 Realisatiestrategie

6.1 Uitgangspunten en monitoring

Het belangrijkste uitgangspunt van de Realisatiestrategie is dat in de Netwerkstad "op elke moment voor elke ruimtevraag, uit elk bedrijvencuster, voldoende bedrijventerreinaanbod is".

De programmering is gebaseerd op vraag- aanbod analyse met een optimale toedeling, gebaseerd op locatieprofielen en locatievoorkeuren van ondernemers.

De realisatiestrategie is natuurlijk gebaseerd op basis van de programmering, die op basis van de eerder genoemde criteria tot stand is gekomen. De programmering is in beginsel gebaseerd op de geprognoseerde ruimtevraag met een uitwerking naar optimalisatie van de uitgifte.

Het gaat bij de realisatie om de uitgifte van de bestaande voorraad, de ruimtewinst van herstructurering en zo nodig om de ontwikkeling van nieuwe terreinen. In eerste instantie gaat het bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen om enkele 'harde' plannen voor bedrijventerreinen, met hantering van de SER ladder. Op basis van de programmering is de volgende realisatiestrategie vast te stellen.

Met bestaande terreinen, ruimtewinst van herstructurering en enkele harde plannen is er voldoende ruimte om aan de geprognoseerde ruimte vraag te kunnen voldoen. Daarnaast wordt er inzet gepleegd om bestaande terreinen op zo'n niveau te houden dat bedrijven vanwege ruimtelijke kwaliteit alleen niet zullen gaan verplaatsen. In eerste instantie wordt ingezet om de bestaande voorraad en herstructureringslocaties uit te geven. Daar waar geen of onvoldoende voorraad is, zullen de 'harde' plannen worden ingezet.

De bestaande 'zachte' plannen voor bedrijventerreinen zullen tot de evaluatie over 3 jaar, niet verder ontwikkeld worden. In principe is op basis van de programmering vooralsnog geen behoefte aan ontwikkeling van deze 'zachte' plannen tot 2020.

In Netwerkstad zullen we de samenwerking intensiveren en toegroeien naar een gezamenlijk afgestemde uitgifte van bedrijventerreinen, met nauwe samenwerking tussen de accountmanagers en een gezamenlijke inspanning voor acquisitie. Het doel is om elk bedrijf dat een locatie zoekt het complete aanbod in Netwerkstad Twente aan te kunnen bieden. Daarbij geldt dat met een pro-actieve opstelling, waarbij voldoende wordt geanticipeerd op mogelijke uitbreiding, herontwikkeling of ruimte vraag, waardoor elk initiatief op de 'beste' plek kan landen."

De financiële consequenties van de gemaakt afspraken zullen separaat besproken worden in de Netwerkstad samenwerking.

De uitgifte en de ruimtevraag ontwikkeling zal in de komende jaren gemonitord worden, dat in combinatie met een evaluatie over 3 jaar, geeft voldoende basis voor herijking van de programmeringsafspraken over 3 jaar en over 6 jaar. Met name op de ruimteopbrengst van de herstructurering kan de gemeente geen strakke regie voeren, dit vanwege de vele private eigendommen.

De herstructurering van de verschillende terreinen worden uitgevoerd zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven. Dit is door de gemeenten grotendeels reeds in gang gezet, of er zijn afspraken gemaakt met de Provincie Overijssel. Bij de herstructurering worden ook nadrukkelijk de

ondernemers en de betreffende ondernemersorganisaties betrokken. Verder wordt waar mogelijk en nodig de Herstructurerings Maatschappij Overijssel ingezet.

De ondernemers(organisaties) hebben bij de totstandkoming van deze visie niet actief een rol gespeeld. De individuele gemeenten hebben vanzelfsprekend regelmatig contact met de aanwezige ondernemers en de ondernemersorganisaties.

Voor ondernemers is van belang dat er voldoende ruimte in de gewenste kwaliteiten beschikbaar is. Ondernemerswensen in het algemeen hebben wel een rol gespeeld bij de opstelling van de locatieprofielen, deze wensen zijn in andere onderzoeken naar voren gekomen en gebruikt.

6.2 Ruimtelijke kwaliteit en Duurzaamheid

Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het zowel om de kwaliteit op de terreinen zelf als om de locatiekeuze en de landschappelijke inpassing van nieuwe terreinen. Met betrekking tot de terreinen zijn de locatiesscans hiervoor te gebruiken. De locatiesscans zijn separaat aan te leveren door de individuele gemeenten, maar zijn niet bij deze visie bijgesloten.

Milieu en veiligheid

Van belang is dat bij de herstructurering van bestaande en planning van nieuwe bedrijventerreinen aandacht wordt besteed aan milieuzonering en externe veiligheid. Naast aandacht voor sanering van ongewenste situaties moet niet uit het oog worden verloren dat bedrijventerreinen met name bedoeld zijn om bedrijvigheid te huisvesten die vanwege milieu- of verkeersaspecten niet in een woon- of centrumomgeving thuishoort. De bedrijventerreinen moeten voldoende ruimte bieden om ook de bedrijvigheid in zwaardere milieucategorieën te kunnen huisvesten.

Duurzaamheidsaspecten

Zowel voor bestaande als nieuwe bedrijventerreinen vragen ook duurzaamheidsaspecten in toenemende mate de aandacht.

6.2.2 Almelo

In 2009 is het beleidsatelier Groen- Milieu en Duurzaamheid doorlopen. Het resultaat van het beleidsatelier is de "Almelo Acht"; acht thema's die de uitgangspunten, richting en visie bevatten voor het groen-, milieu en duurzaamheidsbeleid in de gemeente Almelo voor de komende jaren. In 2010 wordt een nieuw Duurzaamheidsplan opgesteld. In tegenstelling tot het milieubeleidsplan wordt het Duurzaamheidsplan een gemeentebreed, integraal plan dat alle gemeentelijke aspecten van duurzaamheid zal bevatten, waaronder ook het klimaatbeleid.

De Almelo Acht vormen de basis en het vertrekpunt voor het opstellen van het nieuwe Duurzaamheidsplan en zal daarin nader worden uitgewerkt en worden vertaald in een Uitvoeringsplan Duurzaamheid, waarin concrete maatregelen worden opgenomen.

De Almelo Acht op een rijtje:

- Groene longen: behouden van kwantiteit en kwaliteit, beheerste ontwikkeling waar mogelijk en wenselijk.
- CO2: Almelo neemt haar verantwoordelijkheid, speelt in op beschikbare mogelijkheden en stelt daarbij ambities op om verder te ontwikkelen en innoveren.
- Duurzame stad: van groei naar een stad in balans.
- Mobiliteit: duurzaam onderweg; sturen in vervoerssoorten.
- Educatie: structurele en actieve informatie over duurzaamheid c.a.
- Leefbare omgeving: de stad is dynamisch maar inwoners ondervinden zo min mogelijk hinder.
- Cradle to cradle: duurzame productie, producten na gebruik terug naar de betreffende kringlopen.
- Duurzame partners: lange betrokkenheid betekent duurzame afwegingen.

Wat gebeurt er nu al in het kader van duurzaamheid in uitvoerende zin?

Bij het verlenen van bouwvergunningen moet worden voldaan aan de Energie Prestatie Coëfficiënt. Wat wel bijzonder is, is dat het behalen van de energienorm gecontroleerd wordt met een warmtebeeldcamera. Bij bedrijfsgebouwen is daarbij de proceswarmte wel een versturende factor. Het milieuhoofdstuk bij het Bouwbesluit is nog oningevuld waardoor een gemeente niet zonder meer aanvullende eisen mag stellen. In de praktijk tracht gemeente Almelo wel om met ontwikkelaars een gentleman's agreement af te spreken om een 10% betere energieprestatie te behalen.

Een aspect waarop de gemeente een verplichting heeft opgelegd, betreft de realisatie van gescheiden hemelwaterafvoer. Eveneens is het vermelden waard dat de gemeente in samenwerking met regio en provincie betrokken is bij een lichthinderproject. Een dergelijk project vindt plaats bij het XL Businesspark.

Naast deze maatregelen en activiteiten is in deze nota reeds aandacht besteed aan een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik. Daarbij is de toepassing van de zogeheten SER-ladder aangegeven, maar is ook aandacht besteed aan een efficiënt verkavelingspatroon.

6.2.3 Borne

Bedrijventerrein De Veldkamp heeft vooral in de ontwerp- en planfase in belangrijke mate aandacht besteed aan duurzaamheid. Het stedenbouwkundige ontwerp onderscheidt zich van andere ontwerpen door veel groen, veel water, mooie fiets- en wandelpaden en wadi's in het plangebied te situeren. Het beeldkwaliteitsplan heeft ook een aantal kwaliteitskenmerken ook in zich. In het bestemmingsplan is onder meer het parkeren op eigen kavel opgenomen.

Met al deze ingrediënten is een hoge kwaliteit bedrijventerrein afgegeven, waarbij in het onderhoud door de gemeenten en het parkmanagement zekerheden zijn gezocht om deze kwaliteit ook te handhaven. Eventuele revitalisering na een aantal jaren kan daarmee worden voorkomen.

6.2.4 Enschede

De Gemeente Enschede heeft in 2009 het duurzaamheidsbeleid vastgelegd in "Nieuwe Energie voor Enschede, versnellen en verscherpen van klimaataanpak door energie". Onder duurzaamheid verstaan we: een ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Binnen dit brede duurzaamheidsbeleid (People, Planet, Profit) is specifiek als doel geformuleerd: een reductie van 30% op de CO2 uitstoot en opwekking van 20% van de energiebehoefte uit duurzame bronnen in 2020. De gemeentelijke organisatie is in 2015 klimaatneutraal.

Alle ontwikkelingen in de komende jaren worden getoetst aan hun bijdrage aan deze duurzaamheidsdoelstellingen. Duurzaamheid is daarmee een integraal onderdeel van alle programma's. Binnen volkshuisvesting, in het onderwijs, bij verkeer en vervoer en bij bedrijvigheid en economie: in al die programma's en sectoren vraagt duurzaamheid integraal aandacht van de betrokken managers en medewerkers, samen met de partners in de stad. De gemeente heeft een manager duurzaamheid aangesteld om als aanjager te functioneren, verbindingen te leggen, kennis op te bouwen samen met het ingestelde kernteam /kenniscentrum duurzaamheid.

Om dit beleid uit te voeren en verder gestalte te geven wordt in alle gemeentelijke programma's expliciet aandacht gegeven aan duurzaamheid. Er zijn een aantal thema's onderscheiden:

- gebouwde omgeving / woningvoorraad
- duurzame gebiedsontwikkeling

- de eigen gemeentelijke organisatie
- opwekking van duurzame energie
- communicatie en participatie
- verkeer en vervoer
- industrie en bedrijvigheid

De sector bedrijvigheid is verantwoordelijk voor 30% van de totale CO2 uitstoot in de gemeente. Vandaar dat deze sector een belangrijke opgave heeft in de vastgestelde energietransitie. Concreet wordt thans gewerkt aan de ontwikkeling van de Usseler Es als duurzaam bedrijventerrein. Ook bij de herstructurering van het Havengebied is duurzaamheid een belangrijk element.

Op de Usseler Es is in voorbereiding de aanbesteding van een duurzame energieleverantie. Ook is het de bedoeling dat een duurzaamheidscoördinator wordt aangesteld en dat aan bedrijven specifieke duurzaamheidseisen worden gesteld.

De gemeente Enschede is ook zeer actief in het opzetten en uitrollen van parkmanagement. Parkmanagement is een automatisme bij nieuwe bedrijventerreinen, maar ook aan de invoering op de bestaande bedrijventerrein wordt gewerkt (zie hoofdstuk parkmanagement).

Tot slot wordt voor elk nieuw terrein een eis van minimaal 50 arbeidsplaatsen per hectare gesteld, zodat de ruimte efficiënt benut wordt en er geen groene ruimte verloren gaat voor extensieve bedrijvigheid.

6.2.5 Hengelo

Warmtenet

De gemeente Hengelo, de provincie Overijssel en Twence BV hebben in mei 2009 besloten een warmtebedrijf op te richten onder de werknaam Warmtenet Hengelo BV.

In een tijdsbestek van 30 jaren wordt ruim €70 miljoen geïnvesteerd in infrastructurele werken als leidingen en warmtevoorzieningen. De investeringen volgen de projecten (woningbouw en utiliteitsbouw). Er gaat geleverd worden aan hoofdzakelijk nieuwbouw, maar ook bestaande bouw komt in aanmerking. De levering geldt vooreerst in het daartoe aangewezen leveringsgebied, waaronder het bedrijvenpark Twentekanaal. Doelstelling is om de levering tevens regionaal uit te rollen, te beginnen in Bornsche Maten.

Het warmtenet staat voor een innovatieve op de toekomst gerichte aanpak. De energievoorziening vindt zowel vanuit centrale als decentrale plaats bronnen plaats. Centraal door warmteafname van Twence en decentraal door collectieve warmtepompen, eigen biocentrales, pieklastvoorzieningen en dergelijke. De inrichting is zodanig flexibel dat ook andere duurzame energiebronnen aan het net kunnen worden gekoppeld, zodra die economisch binnen bereik komen.

Energieket

In het kader van SLOK (subsidieregeling lokaal klimaatbeleid) 2009-2012 zal voor het bedrijvenpark Twentekanaal een inventarisatie energiebehoefte worden uitgevoerd om inzicht te krijgen in behoefte en kansen voor (collectieve) energievoorzieningen, waartoe het warmtenet een optie zal zijn. Deze inventarisatie staat wordt uitgevoerd in samenwerking met het parkmanagement.

Bio-energiepark Twente

De Stichting Bio-energiepark Twente, een consortium van Saxion, Twence BV en de Universiteit Twente, onderzoekt of de ontwikkeling van een Bio-energiepark ruimtelijk, milieutechnisch, financieel en organisatorisch haalbaar is. Het Bio-energiepark is een bedrijvenpark met "plug-and-play"ruimte voor pilot plants op het gebied van innovatieve energieconversietechnieken.

Uitbreiding Containerterminal

Op bedrijventerrein Twentekanaal wordt via herstructurering ruimte gecreëerd (4,5 ha) voor uitbreiding van de containeropslagcapaciteit Container Terminal Twente. Uiteindelijk resultaat is dat naar verhouding minder vracht van en naar Rotterdam per as vervoerd wordt ten gunste van transport over water.

6.2.6 Oldenzaal

Hazewinkel: aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Bij de nieuwe bedrijventerreinen Hazewinkel Zuid- en Noord-West hebben landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit veel aandacht gekregen. Zo heeft de gemeente in de zichtzone langs de A1 op het Hazewinkel Zuid West een pilot uitgevoerd. Samen met de ondernemers die zich er zouden vestigen is een inrichtingsplan gemaakt en zijn naast het bestemmingsplan richtlijnen geformuleerd met betrekking tot de bebouwing. Vervolgens is bij de ontwikkeling van Hazewinkel Noord-West, in samenwerking met de gegadigden voor bedrijfskavels, een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan 'van bedrijventerrein tot werklandschap' genaamd structureert en waarborgt de hoogwaardige kwaliteit van het werklandschap in totaliteit. Het gaat om het geheel van openbaar gebied, de inrichting van de private kavels en de gebouwen. De nieuwbouwplannen van de ondernemers en hun bijbehorende inrichtingsplannen worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Jufferbeek Zuid: naast ruimtelijke kwaliteit zo veel mogelijk een ecologisch terrein

Het nieuw aan te leggen terrein Jufferbeek-Zuid ligt strategisch aan de A1 en de toegangsweg naar Oldenzaal. Het vormt de entree naar Oldenzaal en is daarmee een visitekaartje. De lat ligt dan ook hoog wat betreft de inrichting en wordt zo veel mogelijk ingericht als ecologisch terrein. Vandaar dat ook voor dit terrein een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Naast toetsingsvoorschriften met betrekking tot de gebouwen, de inrichting van de private kavels en de openbare ruimte zijn ook duurzaamheidsmaatregelen opgenomen. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, duurzame energie, en bij de inrichting wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande ruimtelijk ecologische structuren. Voor het energiebewust ontwerpen biedt de gemeente voor haar rekening een adviseur aan de ondernemers aan.

6.3 Parkmanagement

6.3.1 Almelo

Voor nieuwe terreinen wordt daarbij parkmanagement ingesteld. De reden waarom de aandacht gevestigd blijft op deze samenwerkingsvorm is de ervaring dat in het kader van duurzaamheid de aanwezigheid van parkmanagement een zeer belangrijke voorwaarde is (energie, veiligheid, behandeling reststoffen etc.) Naast nieuwe terreinen wordt parkmanagement uiteraard ook voor bestaande terreinen gepromoot, maar de realisatie daarvan verloopt aanmerkelijk stroever.

Ervaringen van andere gemeenten bij bestaande terreinen duiden erop dat de aanwezigheid van bedrijven die als kartrekker willen fungeren essentieel is voor het welslagen.

Almelo zelf zal niettemin hier extra aandacht aan besteden, waarbij het accountmanagement meer via het model van parkmanagement zal worden ingevuld. De slagvaardigheid kan hierdoor tevens vergroot worden als het gaat om incidentele fysieke verbeteringen.

6.3.2 Enschede

Een aantal jaren geleden is Enschede gestart met parkmanagement op de bedrijventerreinen Euregio en Josink Es. Het betrof toen een tweetal pilots die na 3 jaar geëvalueerd zijn. Na de evaluatie heeft de gemeenteraad besloten met parkmanagement door te gaan en op alle nieuwe

bedrijventerreinen in Enschede parkmanagement in te voeren. Parkmanagement is derhalve ook ingevoerd op de nieuwe terreinen Hardick&Seckel en Roombekerveld en de voorbereidingen zijn gaande voor de Usseler Es.

Daarnaast loopt er momenteel een haalbaarheidsonderzoek naar parkmanagement voor het Kennispark (B&S park en Universiteit Twente) en worden de mogelijkheden bekeken voor het Havengebied, als daar de herstructurering is afgerond.

De gemeente speelt een belangrijke initiërende rol en heeft een bestuurszetel in de verschillende stichtingen. De intentie is de stichtingen op termijn te laten fuseren tot een overkoepelende stichting "Parkmanagement Enschede".

6.3.3 Borne

Op het nieuwe bedrijventerrein De Veldkamp bestaat voor de ondernemers de verplichting lid te worden van de parkmanagementorganisatie, in dit geval de coöperatie de Veldkamp. Deze coöperatie is opgericht voordat de eerste bedrijven zich vestigden.

De Coöperatie biedt diensten aan haar leden aan, zijnde de ondernemers. Er is gekozen voor een beperkt verplicht basispakket. De gekozen diensten zijn voor de hand liggend op de meeste bedrijventerreinen met parkmanagement. De ervaringen met deze diensten zijn in het algemeen positief.

Bewust is gekozen voor een beperkt pakket. Parkmanagement moet zichzelf bewijzen. Als blijkt dat na verloop van tijd de ondernemers meer diensten gezamenlijk willen afnemen, zal dat op dat moment door de ondernemers in de Coöperatie worden geregeld. Naast het verplichte pakket kan de Coöperatie te zijner tijd besluiten tot een facultatief pakket. De contributie bedraagt tot 1 januari 2013 € 0,40 per m² (exclusief btw). Na deze datum wordt de contributie door de Coöperatie vastgesteld.

Collectieve en verplicht af te nemen diensten door de leden:

- Gebiedsbeveiliging
- Gezamenlijke afvalinzameling
- Bewegwijzering
- Onderhoud van de haag aan de voorzijde van elk perceel
- Parkmanager

Voor de herstructurering op de Molenkamp zal parkmanagement deel uitmaken van het project. Borne wil daarbij vooral de focus leggen op duurzaamheid. Hierbij valt te denken aan duurzame energie concepten D.E.C. zoals:

- gezamenlijke inkoop van energie of zelfs, gelet op het grote oppervlak aan platte daken eigen opwekking van energie met zonnepanelen of mini turbines.
- Gezamenlijke waterzuivering (gesloten systeem, cradle to cradle principe).

Wens van de Gemeente Borne is het invoeren van intensief beheer van de openbare ruimte. Gezamenlijk met de ondernemersvereniging zou 2 of 3 keer per jaar een schouw kunnen plaatsvinden waarin partijen elkaar kunnen aanspreken op de kwaliteit van de ruimte en de gebouwen en elkaar aansporen de kwaliteit hoog te houden.

6.3.4 Hengelo

In de gemeente Hengelo wordt standaard parkmanagement ingevoerd op nieuwe bedrijventerreinen (Oosterveld, Veldkamp, Westermaat-plein en Westermaat-Campus). Op het bestaande bedrijvenpark Twentekanaal is in 2005 door de gemeente Hengelo en de Belangenvereniging Industrierrein Twentekanaal (BIT) een parkmanagementorganisatie opgericht en is een parkmanager aangesteld. Het parkmanagement op Twentekanaal staat voor: een vitaal bedrijvenpark met een aantrekkelijk vestigingsklimaat, een veilig bedrijvenpark met weinig

criminaliteit en besparen op de kosten door collectieve inkoop. De Belangenvereniging bedrijvenpark Twentekanaal heeft in 2010 het initiatief genomen voor de oprichting van een ondernemersfonds. Het is de bedoeling via dit fonds de collectieve beveiliging, cameratoezicht en parkmanagement te financieren. De draagvlakmeting is najaar 2010 uitgevoerd. De uitkomst van de meting is dat het draagvlak onder de respondenten te laag is voor de oprichting van het ondernemersfonds.

Voor de bestaande locatie Westermaat wordt momenteel onderzocht of het met gebruikmaking van de regeling Bedrijveninvesteringszone mogelijk is om camerabewaking en collectieve beveiliging te realiseren.

6.3.5 Oldenzaal

In de gemeente Oldenzaal wordt standaard parkmanagement ingevoerd op de nieuwe en toekomstige bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein Hazewinkel Noord-West is hiervan het meest aansprekende voorbeeld. Parkmanagement is een middel om de kwaliteit van het bedrijventerrein af te stemmen op de wensen van bedrijven en de gemeente, maar ook om deze kwaliteit op lange termijn te continueren. Dit houdt in structureel beheer van het bedrijventerrein vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en de bedrijven. Noodzakelijk daarvoor is dat een Vereniging van Eigenaren wordt opgericht, waarvan zowel de gemeente als de ondernemers bij koopcontract verplicht lid worden. De gemeente Oldenzaal stimuleert actief parkmanagement en realiseert dit op bestaande en toekomstige bedrijfsterreinen zoals Jufferbeek Zuid waaraan met voortvarendheid wordt gewerkt.

6.4 Gronduitgifteprotocol

De 5 betrokken gemeenten hanteren een zorgvuldig uitgifteprotocol, dat garanties biedt voor een zorgvuldig en efficiënt grondgebruik. Belangrijke elementen daarin zijn:

- grond wordt pas definitief geleverd als bouw- en milieuvergunningen zijn verleend;
- verplichting om binnen vastgelegde periode bouw te realiseren;
- mogelijkheid om de grond terug te vorderen als er niet is gebouwd.

In principe wordt er gehandeld volgens de SER-ladder. Daarbij wordt, voordat er sprake is van uitgifte van nieuw terrein, eerst nauwkeurig bezien of de uitbreidingsvraag niet ter plekke kan worden opgelost, eventueel met medewerking van buurbedrijven. Vervolgens wordt bezien of er bestaande gebouwen en percelen beschikbaar zijn die geschikt zijn (te maken), en pas in laatste instantie vindt uitgifte van nieuw terrein plaats, mits het bedrijf ook voldoet aan de eisen die voor het betreffende terrein worden gesteld (milieucategorie en juiste segment).

Binnen Netwerkstad wordt al enkele jaren gewerkt aan een gezamenlijke aanpak bij de berekeningswijze van de grondprijs. Collectieve afspraken voor grondprijshoging mogen echter niet, in het kader van de wet op de Mededinging.

Grondprijs: hogere, marktconforme prijzen (minimaal de kostprijs) zijn stimulators voor de herstructurering, bieden eventueel mogelijkheden voor fondsvorming ten behoeve van herstructurering en/of toekomstig beheer en onderhoud. In Netwerkstad is dit reeds geëffectueerd.

6.5 Fysieke en digitale bereikbaarheid: onderdeel van de locatiescans!

In de herstructurerings- en revitaliseringsplannen zijn voorstellen voor verbeterde ontsluiting meegenomen. Het gaat hierbij om bereikbaarheid voor werknemers en bezoekers als voor aan- en afvoer van materiaal. Hierbij kunnen aspecten als openbaar vervoer, fiets- en wandelpaden van belang zijn. De Omgevingsverordening voorziet in een specifieke motiveringseis ten aanzien van mobiliteit: zie art. 2.19.2.

Er vindt met name op nieuwe bedrijventerreinen in toenemende mate digitale ontsluiting plaats door middel van glasvezel.

6.6 Regionale samenwerking en afstemming

Deze Bedrijventerreinen visie is een uiting van regionale samenwerking in Netwerkstad als deel van de Regio Twente. In deze visie is een gezamenlijke analyse gemaakt van vraag en aanbod van ruimte op bedrijventerreinen. Hierbij is uitgegaan van een grote regionale verwevenheid van de ruimtevraag, en subregionale uitwisselbaarheid van vraag en aanbod.

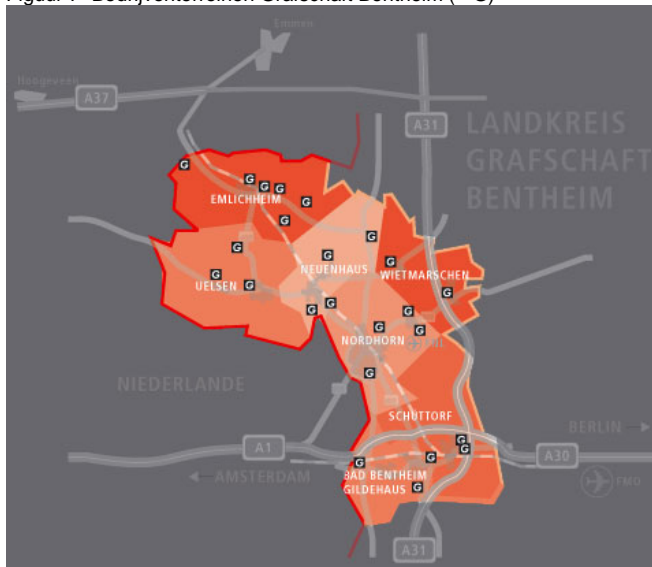
Ook in de realisatiestrategie zal er nadrukkelijk samen opgetrokken worden, net zoals dat nu al gebeurt in de gemeenschappelijke regeling voor het XL Businesspark, waar 4 van de 5 Netwerkstad gemeenten (ook financieel) in participeren.

Op het gebied van marketing van de bedrijventerreinen is er al een continue samenwerking. Dat uit zich in een gemeenschappelijke website www.twentsebedrijventerreinen.nl en in gezamenlijke beurspresentaties.

Afstemming met andere gemeenten vindt plaats via de ambtelijke en bestuurlijke overleggen binnen de Regio Twente. Deze visie zal naar de omliggende gemeenten worden gestuurd, en kan worden besproken in de betreffende overleggen van de Regio Twente.

Bijlage 1 Grafschaft Bentheim

Figuur 7 Bedrijventerreinen Grafschaft Bentheim (= G)



Grafschaft Bentheim (Nedersaksen)	Bruto ha	Netto beschikbaar ha
Alt-Wietmarschen	10	10
Bathorn II (Hoogstede)	3,4	3
Europark Coevorden - Emlichheim Phase 1&2	99,36	21,44
Europark Coevorden - Emlichheim Phase 3	18,56	15,63
Georgsdorf "Neues land"	5,1	4
Gewerbegebiet Ost	6,2	5,2
Gewerbepark Bad Bentheim-Gildehaus an der A30	155	17
Industriegebiet Schüttorfer Kreuz	135	26
Itterbeck "Wilsumer Strasse"	8	2,5
Klausheide Nord	118	110
Klausheide Ost	116	50
Lage, An der Hardinger Strasse	4,4	4
Lohne A31	100	55
Neuenhaus "B403/Grenzstrasse"	14	9,73
Neurostrasse	7,4	1,76
Nordhorn- Sud	120	17
Nordlich der B403	3,2	3,2
Ostersand	15	1,08
Osterwald "Zwienskamp"	2,1	1,3
Ostlich Hetlage	2,7	0,9
Samern "Nordring-West"	2,3	2,3
Uelsen "An der Reithalle"	40	2,7
Wilsum "Hoogstede Strasse, B403/K14"	5,1	1,9
Totaal	990,82	365,64

Bijlage 2 Locatieprofielen

Almelo

Naam bedrijventerrein	Aadijk Noord
Uitgeefbaar aanbod (ha)	30,6
Prijs	110-130
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	redelijk, langs provinciale weg N36
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	matig
Goederenvervoer via spoor	geen spoor
Goederenvervoer via water	nee
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	hoog
Kwaliteit fysieke omgeving	Aansluitend aan bestaand bedrijventerrein; ten noorden groene buffer
Milieucategorie (maximum)	3
Zichtlocaties	stadsrandlocatie
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	slecht
Schaalgrootte kavels	onbekend
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	redelijk/slecht afhankelijk van mogelijkheid
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	bedrijfswoningen
Uitgifte vanaf:	2014, 2010 alleen oostelijk deel

Naam bedrijventerrein	Bleskolk
Uitgeefbaar aanbod (ha)	1,7
Prijs	100-150
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	redelijk
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	redelijk, aan stedelijke ringweg gelegen
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	redelijk
Goederenvervoer via spoor	geen spoor
Goederenvervoer via water	nee
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	hoog
Kwaliteit fysieke omgeving	in westen aansluitend aan bestaand bedrijventerrein; ten oosten aansluitend aan groene buffer
Milieucategorie (maximum)	3
Zichtlocaties	zichtlocatie
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	slecht

Naam bedrijventerrein	Bleskolk
Schaalgrootte kavels	0,15- 1,7 ha.
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	zeer goed
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Buitenhaven
Uitgeefbaar aanbod (ha)	1,9 (Graslaan)
Prijs	?
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	ja, direct aan zijtak Twentekanaal
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	redelijk, langs provinciale weg N349
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	redelijk
Goederenvervoer via spoor	geen spoor
Goederenvervoer via water	gemeenschappelijke kade van ca. 350 m aanwezig langs oostzijde van het Twentekanaal,.
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	laag
Kwaliteit fysieke omgeving	gebied zit ingeklemd tussen weginfra, Twentekanaal en aan de zuidzijde een groene buffer van beperkte omvang
Milieucategorie (maximum)	4
Zichtlocaties	zichtlocatie
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	matig
Schaalgrootte kavels	0,2 - 1 ha.
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	zeer goed
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Bedrijvenpark Twente
Uitgeefbaar aanbod (ha)	3,1
Prijs	100-130
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	ja, direct aan zijtak Twentekanaal
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed, N36 als verbindingsweg richting A35
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	matig
Goederenvervoer via spoor	Bedrijvenpark Twente is multimodaal ontsloten dus ook via spoor, met aftakking naar werklocatie, in gebruik door particuliere partijen
Goederenvervoer via water	Bedrijvenpark Twente is multimodaal ontsloten dus ook via water, kade is eigendom van de overheid
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	gemiddeld
Kwaliteit fysieke omgeving	Het bedrijvenpark grenst aan de zuidzijde aan het Twentekanaal en het bedrijventerrein Dollegoor. Aan

Naam bedrijventerrein	Bedrijvenpark Twente
	de west- en noordzijde vormt de verbindingsweg tussen de rijkswegen 35 en 36 de grens terwijl de oostzijde wordt gevormd door de spoorverbinding naar Mariënberg en het kanaal Almelo de Haandrik. Het bedrijventerrein vouwt zich aan de oostzijde rond de woonkern Aadorp West.
Milieucategorie (maximum)	4
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	redelijk
Schaalgrootte kavels	0,2 - 2 ha.
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	zeer goed
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Bedrijvenpark Twente Noord
Uitgeefbaar aanbod (ha)	38,1
Prijs	120-140
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	ja, direct aan zijtak Twentekanaal
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed, N36 als verbindingsweg richting A35
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	matig
Goederenvervoer via spoor	geen faciliteiten
Goederenvervoer via water	geen faciliteit
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	hoog Noordelijke uitbreiding van het Bedrijvenpark Twente. Aan de oostzijde vormen spoorlijn en kanaal Almelo de Haandrik de grens. De noordzijde is agrarisch gebied. Aan de westkant is de noordelijke uitbreiding van bedrijventerrein de Weuste gelegen (Wierden).
Kwaliteit fysieke omgeving	
Milieucategorie (maximum)	4
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	redelijk
Schaalgrootte kavels	0,2 - 1,9 ha.
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	zeer goed
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	2010

Naam bedrijventerrein	Dollegeoor
Uitgeefbaar aanbod (ha)	3,2
Prijs	100-130
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	ja, direct aan zijtak Twentekanaal
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	goed, ringweg en A35 liggen vlakbij
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	redelijk

Naam bedrijventerrein	Dollegeoor
bushalte op loopafstand)	
Goederenvervoer via spoor	Dollegeoor is multimodaal ontsloten, dus ook bereikbaar via spoor
Goederenvervoer via water	Dollegeoor heeft drie insteekhavens aan het Twentekanaal, met een openbare kadelengete van 1000 meter
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	zeer laag
Kwaliteit fysieke omgeving	ligt tussenweg infrastructuur en het Twentekanaal en Almelo de Haandrik, alsmede de spoorverbinding met Mariënb erg.
Milieucategorie (maximum)	4
Zichtlocaties	stadsrandlocatie
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	slecht
Schaalgrootte kavels	0 - 0,15 ha; 0,15 ha - 0,5 ha en >0,5 ha.
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	zeer goed
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	RW no4 incl Buitenhaven West
Uitgeefbaar aanbod (ha)	26,6
Prijs	110-150
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	ja, direct aan zijtak Twentekanaal
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	goed, bereikbaar via A35 en A36
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	nog niet bekend
Goederenvervoer via spoor	geen spoor
Goederenvervoer via water	nee, wel aan vaarwater, geen kade aanwezig
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	zeer hoog
Kwaliteit fysieke omgeving	dit gebied zit aan noord en westzijde ingeklemd tussen weginfra (RW35/36 c.a.) , aan de oostzijde door het Twentekanaal . Aan de zuidzijde is een groene buffer aanwezig tot de geprojecteerde woonwijk Leemslagen.
Milieucategorie (maximum)	3
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	nog niet bekend
Schaalgrootte kavels	onbekend
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	redelijk
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	2015

Naam bedrijventerrein	Twentepoort
Uitgeefbaar aanbod (ha)	2
Prijs	110-130
Type terrein	Hoogwaardig bedrijvenpark

Naam bedrijventerrein	Twentepoort
Nabijheid haven/Twentekanaal	redelijk
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed, direct aan afrit van A35, doorgaande weg van Almelo naar Zwolle is op korte afstand
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	redelijk
Goederenvervoer via spoor	geen spoor
Goederenvervoer via water	nee, er is geen vaarwater aanwezig
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	hoog Twentepoort west en oost worden aan de zuidzijde begrensd door de A35 (en aansluitend het XL Businesspark). Aan west en oostzijde worden de terreinen geflankeerd door woonwijken.
Kwaliteit fysieke omgeving	
Milieucategorie (maximum)	3
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	goed
Schaalgrootte kavels	0,15 - 1 ha.
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	redelijk
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	XL Businesspark Twente
Uitgeefbaar aanbod (ha)	49
Prijs	115-138
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	ja, direct aan zijtak Twentekanaal
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed, direct aan A35
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	matig
Goederenvervoer via spoor	geen spoor
Goederenvervoer via water	ja, kade eigendom van de overheid
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	minder geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	zeer hoog Dit gebied zit ingeklemd tussen waterinfra (Twentekanaal aan de westzijde) en weginfra (A35). Aan de zuidzijde is een buffer aanwezig met de bebouwing van Bornerbroek waarbij het bekenproject de Doorbraak een belangrijke rol speelt. Het terrein sluit aan de noordzijde aan op het bedrijventerrein Twentepoort.
Kwaliteit fysieke omgeving	
Milieucategorie (maximum)	4
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	slecht
Schaalgrootte kavels	>2 ha
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	zeer goed
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	per direct

Borne

Naam bedrijventerrein	Buren-De Klufft
Uitgeefbaar aanbod (ha)	19,7
Prijs	140-160
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed, afslag Borne-West (A1) en afslag Enschede (A35)
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	goed wel spoor, met aftakking naar werklocatie, in gebruik door particuliere partijen
Goederenvervoer via spoor	
Goederenvervoer via water	nee, er is geen vaarwater aanwezig
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	? stadsrand, grenzend aan groen buitengebied en infrastructuur, afrit 29 A1
Kwaliteit fysieke omgeving	
Milieucategorie (maximum)	4
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	goed
Schaalgroote kavels	?
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	zeer goed
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	2015

Naam bedrijventerrein	Buren-De Veldkamp
Uitgeefbaar aanbod (ha)	30
Prijs	138-171
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed, ontsluiting naar A1 en A35, nieuw aan te leggen zuidelijke rondweg die direct aansluiting geeft aan A35.
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	zeer goed wel spoor, met aftakking naar werklocatie, in gebruik door particuliere partijen
Goederenvervoer via spoor	
Goederenvervoer via water	nee, er is geen vaarwater aanwezig
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	zeer hoog stadsrand, grenzend aan bedrijventerrein
Kwaliteit fysieke omgeving	
Milieucategorie (maximum)	4
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	goed
Schaalgroote kavels	?
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	zeer goed

Naam bedrijventerrein	Buren-De Veldkamp
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Buren-t Oldhof
Uitgeefbaar aanbod (ha)	13,5
Prijs	140-160
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed, nabijheid van zowel A1 en A35
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	goed wel spoor, met aftakking naar werklocatie, in gebruik door particuliere partijen
Goederenvervoer via spoor	door particuliere partijen
Goederenvervoer via water	nee, er is geen vaarwater aanwezig
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	?
Kwaliteit fysieke omgeving	stadsrand, grenzend aan groen buitengebied
Milieucategorie (maximum)	4
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	redelijk
Schaalgroote kavels	?
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	zeer goed
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	2017

Enschede

Naam bedrijventerrein	Hardick & Seckel
Uitgeefbaar aanbod (ha)	1,8
Prijs	140
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	goed
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	goed, afstand station: 2 km, bushalte op loopafstand.
Goederenvervoer via spoor	geen ontsluiting via spoor
Goederenvervoer via water	geen waterontsluiting
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	gemiddeld
Kwaliteit fysieke omgeving	ligt in woonwijk met faciliteiten
Milieucategorie (maximum)	3
Zichtlocaties	nee
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	ja
Schaalgroote kavels	kleinschalig

Naam bedrijventerrein	Hardick & Seckel
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	op terrein
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	2010
	nog niet bouwrijp

Naam bedrijventerrein	De Bleekerij
Uitgeefbaar aanbod (ha)	0
Prijs	120-130
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	redelijk
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	matig, bushalte op 5 minuten loopafstand
Goederenvervoer via spoor	geen ontsluiting via spoor
Goederenvervoer via water	nee
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	zeer hoog
Kwaliteit fysieke omgeving	ligt in nieuwe woonwijk met monumentale panden
Milieucategorie (maximum)	3
Zichtlocaties	nee
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	ja
Schaalgrootte kavels	kleinschalig
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	op kavel
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	2010
	nog geen vastgesteld BP

Naam bedrijventerrein	Euregio BP
Uitgeefbaar aanbod (ha)	10,68
Prijs	131-146
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed, bereikbaar via A35, de Duitse A31 en de toekomstige A18 (nu N18) richting de Duitse A1 en het nabijgelegen luchthaven Twente.
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	goed, afstand hoofdstation: 6 km, station Enschede de Eschmarke op loopafstand.
Goederenvervoer via spoor	geen ontsluiting via spoor
Goederenvervoer via water	geen waterontsluiting
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	geschikt, combinatie van wonen en werken
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	Euregio I heeft een lage uitstraling, Euregio II een gemiddeld niveau
Kwaliteit fysieke omgeving	stadsrand, niet grenzend aan bebouwing, groene buffer rondom terrein
Milieucategorie (maximum)	4
Zichtlocaties	binnenstadlocatie
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	nee
Schaalgrootte kavels	0,15 ha
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	op terrein

Naam bedrijventerrein	Euregio BP
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Havengebied
Uitgeefbaar aanbod (ha)	2,66
Prijs	65-142
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	ja, direct aan Twentekanaal
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	matig, bushalte op 5 minuten loopafstand
Goederenvervoer via spoor	geen ontsluiting via spoor
Goederenvervoer via water	Ja, kades eigendom van particuliere eigenaar
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	laag - gemiddeld (delen al geherstructureerd)
Kwaliteit fysieke omgeving	ligt tussen andere bedrijventerreinen
Milieucategorie (maximum)	5
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	nee
Schaalgrootte kavels	verschillend
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	op terrein en langs noordrand
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	per direct
	herstructureeringsgebied

Naam bedrijventerrein	Josink Es
Uitgeefbaar aanbod (ha)	7,17
Prijs	133-163
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	ja
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed, bereikbaar via A35 en A1.
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	redelijk, afstand station: 5 km, bushalte op loopafstand
Goederenvervoer via spoor	geen ontsluiting via spoor
Goederenvervoer via water	geen waterontsluiting
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	zeer hoog
Kwaliteit fysieke omgeving	stadsrand, oostgrenzend aan woningen
Milieucategorie (maximum)	4
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	ligt aan rand van bebouwing, redelijk dichtbij centrum
Schaalgrootte kavels	0,1 - 0,5 ha
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	aangrenzend
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Kop Marssteden
Uitgeefbaar aanbod (ha)	5
Prijs	?
Type terrein	nog niet bekend
Nabijheid haven/Twentekanaal	ja
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	redelijk, afstand station: 4 km, bushalte op loopafstand
Goederenvervoer via spoor	geen ontsluiting via spoor
Goederenvervoer via water	geen waterontsluiting
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	nog niet bekend
Kwaliteit fysieke omgeving	tussen bedrijventerreinen en infrastructuur
Milieucategorie (maximum)	?
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	nee
Schaalgrootte kavels	0,1 - 0,5 ha
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	niet aangrenzend
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	?
	nog geen plan

Naam bedrijventerrein	Marssteden
Uitgeefbaar aanbod (ha)	1,95
Prijs	153
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	matig
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed, gelegen aan afrit A35 en verbindingsweg tussen Enschede en Boekelo.
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	redelijk, afstand station 6 km, bushalte op loopafstand
Goederenvervoer via spoor	geen ontsluiting via spoor
Goederenvervoer via water	geen waterontsluiting
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	hoog
Kwaliteit fysieke omgeving	buiten stad, grenzend aan groen
Milieucategorie (maximum)	5
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	nee
Schaalgrootte kavels	0,1 - 1 ha
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	niet aangrenzend
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Op de Brouwerij
Uitgeefbaar aanbod (ha)	3,09
Prijs	135-175
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee

Naam bedrijventerrein	Op de Brouwerij
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	redelijk
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	goed, afstand station 3 km, bushalte op loopafstand
Goederenvervoer via spoor	geen ontsluiting via spoor
Goederenvervoer via water	geen waterontsluiting
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	zeer hoog
Kwaliteit fysieke omgeving	tussen woningen, kantoorpand en winkelcentrum
Milieucategorie (maximum)	3
Zichtlocaties	binnenstadlocatie redelijk ver buiten centrum maar in woonwijk, ook voorzieningen gepland dus dichtbij.
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	
Schaalgroote kavels	kleinschalig
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	op terrein
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	per direct
	monumentale panden op terrein en nieuwbouw

Naam bedrijventerrein	Roombekerveld
Uitgeefbaar aanbod (ha)	2,1
Prijs	118-135
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	redelijk
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	goed, afstand station 3 km, bushalte op loopafstand
Goederenvervoer via spoor	geen ontsluiting via spoor
Goederenvervoer via water	geen waterontsluiting
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	hoog
Kwaliteit fysieke omgeving	tussen woningen
Milieucategorie (maximum)	2
Zichtlocaties	nee redelijk ver buiten centrum maar in woonwijk, ook voorzieningen dichtbij.
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	
Schaalgroote kavels	kleinschalig
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	aangrenzend
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Usseler Es
Uitgeefbaar aanbod (ha)	58
Prijs	Nader te bepalen
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed, direct aan A35 en uitvalsweg A1, als vanuit Enschede en vanuit Duitsland (A31).

Naam bedrijventerrein	Usseler Es
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	redelijk, afstand station 5 km, bushalte op loopafstand
Goederenvervoer via spoor	geen ontsluiting via spoor
Goederenvervoer via water	geen waterontsluiting
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	zeer hoog
Kwaliteit fysieke omgeving	tussen infrastructuur, maar op es dus terrein is goed zichtbaar
Milieucategorie (maximum)	4.2
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	rand van de stad, ver buiten centrum
Schaalgroote kavels	0,1 - 2 ha
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	in westrand ook wonen op de oude boerderijen
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	2012

Naam bedrijventerrein	Westervald
Uitgeefbaar aanbod (ha)	1,52
Prijs	165
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	ja
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	goed, aan doorgaande weg, dichtbij A35.
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	goed, bushalte op loopafstand
Goederenvervoer via spoor	geen ontsluiting via spoor
Goederenvervoer via water	geen waterontsluiting
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	zuidzijde zeer hoog, noordzijde laag
Kwaliteit fysieke omgeving	ligt tussen centrum en havengebied in
Milieucategorie (maximum)	3
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	ja
Schaalgroote kavels	0,5 ha
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	aangrenzend
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	per direct

Hengelo

Naam bedrijventerrein	t Oosterveld
Uitgeefbaar aanbod (ha)	17,74
Prijs	143-168
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr.,	goed

Naam bedrijventerrein	t Oosterveld
nabijheid snelweg)	
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	redelijk
Goederenvervoer via spoor	geen spoor
Goederenvervoer via water	geen vaarwater aanwezig
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	hoog
	tussen infrastructuur, snelweg A1 en de Oldenzaalsestraat
Kwaliteit fysieke omgeving	
Milieucategorie (maximum)	?
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	nee, nauwelijks voorzieningen aanwezig
Schaalgrootte kavels	0,1 - 0,5 ha
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	aangrenzend
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Twentekanaal
Uitgeefbaar aanbod (ha)	40
Prijs	122
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	ja, direct aan Twentekanaal
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	redelijk
	Twentekanaal is multimodaal ontsloten, dus ook via spoor met aftakking naar werklocatie, dat in gebruik is door publieke partijen
Goederenvervoer via spoor	Twentekanaal is multimodaal ontsloten, dus ook via water met een kade van een particuliere eigenaar
Goederenvervoer via water	
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	gemiddeld/hoog
Kwaliteit fysieke omgeving	tussen A35 en Twentekanaal
Milieucategorie (maximum)	4
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	slecht
Schaalgrootte kavels	0,3 - 2 ha
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	slecht
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	vanaf 2010

Naam bedrijventerrein	Westermaat Noord II
Uitgeefbaar aanbod (ha)	12,21
Prijs	170
Type terrein	Hoogwaardig bedrijvenpark

Naam bedrijventerrein	Westermaat Noord II
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed, gelegen aan A1 en Bornsestraat
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	zeer goed, via HOV (hoogwaardig Openbaar Vervoerbaan)
Goederenvervoer via spoor	geen spoor
Goederenvervoer via water	nee, er is geen vaarwater aanwezig
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	zeer hoog, Westermaat Campus legt nadruk op groene inrichting
Kwaliteit fysieke omgeving	tussen infrastructuur, overige bedrijventerreinen, spoorlijn Hengelo-Almelo en snelweg
Milieucategorie (maximum)	4
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	redelijk
Schaalgroote kavels	middelgroot tot zeer groot
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	aangrenzend
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	per direct

Oldenzaal

Naam bedrijventerrein	Elsmors Uitbreiding
Uitgeefbaar aanbod (ha)	13
Prijs	nog niet bekend
Type terrein	nog niet bekend
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed, aansluiting van ontsluitingsweg aan A1
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	goed, station op maximaal 3km en bushalte aanwezig op loopafstand
Goederenvervoer via spoor	wel spoor, geen aftakking naar werklocatie aanwezig
Goederenvervoer via water	nee
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	nog niet bekend
Kwaliteit fysieke omgeving	tussen infrastructuur en andere bedrijventerreinen
Milieucategorie (maximum)	nog niet bekend
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	nog niet bekend
Schaalgroote kavels	nog niet bekend
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	zeer goed
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	na 2020

Naam bedrijventerrein	Hanzepoort-Oost
Uitgeefbaar aanbod (ha)	10

Naam bedrijventerrein	Hanzepoort-Oost
Prijs	nog niet bekend
Type terrein	transport en logistiek
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed, grenst direct aan afslag A1 en wordt begrensd door N342
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	goed, station op maximaal 3km en bushalte aanwezig op loopafstand
Goederenvervoer via spoor	wel spoor, geen aftakking naar werklocatie aanwezig
Goederenvervoer via water	nee
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	nog niet bekend
Kwaliteit fysieke omgeving	tussen infrastructuur
Milieucategorie (maximum)	nog niet bekend
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	nog niet bekend
Schaalgrootte kavels	nog niet bekend
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	zeer goed
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	2020

Naam bedrijventerrein	Hanzepoort-West
Uitgeefbaar aanbod (ha)	5
Prijs	nvt
Type terrein	transport en logistiek
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	goed, afslag A1 is op 1 km afstand
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	redelijk, station op maximaal 5 km
Goederenvervoer via spoor	wel spoor, geen aftakking naar werklocatie aanwezig
Goederenvervoer via water	nee
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	nog niet bekend
Kwaliteit fysieke omgeving	grenzend aan bestaand bedrijventerrein Hanzeport
Milieucategorie (maximum)	nog niet bekend
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	nog niet bekend
Schaalgrootte kavels	nog niet bekend
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	zeer goed
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	2018

Naam bedrijventerrein	Hazewinkel Noordwest
Uitgeefbaar aanbod (ha)	2,85
Prijs	125-135
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr.,	goed, afslag op A1 is op 1 km afstand en ontsluiting op

Naam bedrijventerrein	Hazewinkel Noordwest
nabijheid snelweg)	N 342 (Rijksrondweg)
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	redelijk, station op maximaal 5 km, geen bushalte aanwezig
Goederenvervoer via spoor	wel spoor, geen aftakking naar werklocatie aanwezig
Goederenvervoer via water	nee
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	hoog, het terrein is ontwikkeld naar beeldkwaliteitplan tussen andere bedrijventerreinen en naast het spoor met ecologische verbindingzone met Jufferbeek Zuid
Kwaliteit fysieke omgeving	
Milieucategorie (maximum)	4
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	slecht
Schaalgrootte kavels	900 m2 tot 2 ha
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	zeer goed
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	per direct

Naam bedrijventerrein	Jufferbeek Zuid
Uitgeefbaar aanbod (ha)	21
Prijs	nog niet bekend
Type terrein	Gemengde terreinen
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	zeer goed, grenst direct aan afslag A1 en ontsluiting N 342
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	redelijk, station op maximaal 5 km, geen bushalte aanwezig
Goederenvervoer via spoor	wel spoor, geen aftakking naar werklocatie aanwezig
Goederenvervoer via water	nee
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	zeer hoog, ontwikkeling tot ecologisch bedrijventerrein. Beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. nabij recreatiegebied Het Hulsbeek en gelegen tussen de Rijksrondweg N342, Hazeiwinkelweg, A1 en het spoor met ecologische verbindingsoenen met
Kwaliteit fysieke omgeving	Hazewinkel Noord West
Milieucategorie (maximum)	4
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	nog niet bekend
Schaalgrootte kavels	0 - 0,15 ha; 0,15 ha - 0,5 ha en >0,5ha.
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	zeer goed
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	2011-2018

Naam bedrijventerrein	Jufferbeek-Noord
Uitgeefbaar aanbod (ha)	12
Prijs	nog niet bekend
Type terrein	nog niet bekend
Nabijheid haven/Twentekanaal	nee

Naam bedrijventerrein	Jufferbeek-Noord
Bereikbaarheid auto (ontsluiting van bedr.terr., nabijheid snelweg)	goed, afslag op A1 is op 1 km afstand en ontsluiting op N 342 (Rijksrondweg)
Bereikbaarheid OV (afstand tot station + wel/geen bushalte op loopafstand)	goed, station op maximaal 3 km.
Goederenvervoer via spoor	wel spoor, geen aftakking naar werklocatie aanwezig
Goederenvervoer via water	nee
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	redelijk geschikt
Stedenbouwkundige uitstraling (zl, l, g, h, zh)	nog niet bekend
Kwaliteit fysieke omgeving	nabij recreatiegebied Het Hulsbeek en gelegen tussen de Rijksweg N342, het spoor en de Hazewinkelweg
Milieucategorie (maximum)	nog niet bekend
Zichtlocaties	ja
Nabijheid (stedelijke) voorzieningen	nog niet bekend
Schaalgrootte kavels	nog niet bekend
Nabijheid wonen i.v.m. HMC	redelijk
Aanwezigheid zelfde type bedrijvigheid	
Uitgifte vanaf:	2020



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas