

# Oostkamp en De Strip Enschede

## Regionale behoefte Leisure



03-04-2017



Oosterman  
Vrijetijdszaken

## Inhoud

1.	Inleiding .....	3
1.1.	Oostkamp en De Strip als leisurelocatie.....	3
1.2.	Onderdeel Leisure: toets op duurzame verstedelijking nodig .....	4
1.3.	De regels van het ontwerp bestemmingsplan .....	4
2.	Afbakening en werkwijze .....	6
2.1.	Kanttekening bij behoeftebepaling leisure .....	6
2.2.	Afbakening van te onderzoeken leisureonderdelen .....	6
2.3.	Bijzondere kwaliteiten van het gebied bepalend voor de leisureinvullingen .....	6
2.4.	Te onderzoeken leisureinvullingen .....	8
2.5.	Definities verzorgingsgebied: regionaal en bovenregionaal .....	8
2.6.	Werkwijze .....	9
3.	Vraagzijde: de consumenten- en evenementenmarkt.....	10
3.1.	Groei in dagbestedingen en werkgelegenheid.....	10
3.2.	De Nederlandse leisuremarkt ontwikkelt zich gestaag en voorspoedig. ....	11
3.3.	De regionale evenementenmarkt .....	11
3.4.	Automotive en techniek leeft in Twente.....	12
3.5.	Bevolking in de regio: stabiel en rond de 630.000 inwoners .....	13
3.6.	Relevante trends in de evenementenmarkt .....	13
3.7.	Vraag naar permanente leisure.....	16
4.	Aanbodzijde: het (concurrerende) aanbod in beeld .....	17
4.1.	Evenementlocaties in Twente gericht op de regionale markt .....	17
4.2.	Evenementenlocaties gericht op de nationale en grensoverschrijdende markt .....	18
4.3.	Aanbod van permanente leisure: regionaal verzorgend.....	19
4.4.	Aanbod aan permanente leisurevoorzieningen bovenregionaal verzorgend.....	20
5.	Actuele regionale behoefte: confrontatie vraag en aanbod .....	21
5.1.	Evenementen, beurzen en vakbijeenkomsten, regionaal verzorgend.....	21
5.2.	Evenementen bovenregionaal verzorgend .....	21
5.3.	Permanente leisurevoorzieningen, (boven)regionaal verzorgend.....	22
5.4.	Omgaan met leegstand .....	22
5.5.	Conclusie .....	23
6.	Bijlagen .....	24
6.1.	Definitie Evenementen en Automotive.....	24
6.2.	Gebruikte bronnen .....	25

# 1. Inleiding

## 1.1. Oostkamp en De Strip als leisurelocatie

Luchthaven Twente is bezig met een transformatie. Op het 480 hectare grote terrein net ten zuiden van de A1 zijn de plannen ontwikkeld voor de verdere ontwikkeling van natuur maar ook van diverse stedelijke functies (wonen, werken en recreëren).

Onderdeel van de gebiedsontwikkeling is de realisatie van ongeveer 50 hectare 'werkparken' in het zuidelijk deel van het luchthaventerrein. In de gemeentelijke structuurvisie zijn De Strip en Oostkamp aangewezen voor leisure en innovatieve bedrijvigheid. De gemeente Enschede zet in op de geleidelijke ontwikkeling van een automotive cluster (rond de kilometerlange voormalige taxibaan), een locatie voor grote evenementen (op en rond de taxibaan en in de 7.000 m<sup>2</sup> grote Hangar #11) en eventueel een food cluster (in het bunkerpark aan de groene oostzijde)<sup>1</sup>. De combinatie van deze functies en deelgebieden moet het zuidelijke plandeel tot een krachtig geheel maken.

In de gemeentelijke structuurvisie zijn Oostkamp en De Strip aangewezen voor "leisure/ innovatieve bedrijvigheid" en deels voor "wonen" op De Strip. Ten opzichte van de structuurvisie uit 2009 is in het Ontwikkelingsplan 2012 gezien de marktomstandigheden het deel "wonen" omgezet naar "leisure/innovatieve bedrijvigheid", en is als ontwikkelingsstrategie gekozen voor Organisch Ontwikkelen: een stap voor stap ontwikkeling, waarbij flexibel gezocht wordt naar marktkansen, niet vanuit een eindbeeld maar vanuit een visie, zoekend naar allianties en partners. Dit heeft in februari 2014 geleid tot een verkoopovereenkomst met een ondernemer voor de koop, ontwikkeling en exploitatie van de werkparken De Strip, Oostkamp en het verharde terrein ten noorden van de oude terminal.

De ondernemer wil de organische ontwikkeling voor dit gebied vormgeven vanuit het concept Engineering Playground/ Toonkamer van de Techniek, een concept waarin leisure, evenementen en technologie samenkomen.

Voor De Strip ligt, zoals omschreven in het Ontwikkelingsplan 2012, het accent op een ontwikkeling met Automotive en evenementen. Het model automotive gaat uit van het gebruik van de taxibaan als niet-openbaar testgebied, bijvoorbeeld voor remproeven van autobanden, testen van solarwagens en presentaties van voertuigen (beeld en filmopnamen). In De Strip zijn verschillende, veelal in goede staat verkerende panden beschikbaar, die goed te gebruiken zijn in dit concept. Daarnaast heeft het Ontwikkelingsplan aangegeven dat in de loop der tijd nieuw te ontwikkelen bedrijfsperven denkbaar zijn, en ruimte voor voorzieningen als trainingsparcours. Het Ontwikkelingsplan omschrijft ook de potentie van deze locatie voor openluchtevenementen en andere vormen van leisure die gebruik maken van de aanwezige faciliteiten.

Voor Oostkamp omschrijft het Ontwikkelingsplan kansen voor leisure, evenementen en innovatieve bedrijvigheid. In het oostelijk deel, rond de munitiebunkers, zou zich op 'food' gerichte bedrijvigheid kunnen ontwikkelen. Het westelijk deel, rond de grote hangars, biedt mogelijkheden als evenementenlocatie, gebruik makend van de bestaande bebouwing en infrastructuur. In het gebied is zoveel bestaande verharding beschikbaar dat circa 1.000 parkeerplaatsen te realiseren zijn in de directe nabijheid van Hangar 11. In het midden- en zuidelijk deel is tenslotte ruimte voor innovatieve bedrijvigheid in bestaand vastgoed.

---

<sup>1</sup> Zoals aangegeven in het Ontwikkelingsplan 2012 dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede.

Om de organische ontwikkeling op basis van het vastgestelde beleid een (beperkte) start te geven zijn voor Hangar 11 en De Strip al omgevingsvergunningen verleend voor beperkte activiteiten passend binnen het Ontwikkelingsplan 2012.

### 1.2. Onderdeel Leisure: toets op duurzame verstedelijking nodig

Om de nieuwe invulling verder mogelijk te maken, maakt de gemeente Enschede een nieuw bestemmingsplan dat men in de loop van 2017 wil vaststellen. Daarin wil men de ondernemer optimale flexibiliteit bieden aan leisureinvullingen passend bij de locatie. Tegelijkertijd wordt de invulling met het oog op hinder van verkeer en geluid en bescherming van natuur en erfgoed ook begrensd in termen van maximale aantallen bezoekers, geluidshinder, aantallen evenementen, et cetera.

Vanuit de ruimtelijke wet- en regelgeving wordt in dit rapport een economische onderbouwing gegeven aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. Besluit RO) moet worden aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte naar de activiteiten die de toe te wijzen bestemming mogelijk maken, vooral met het oog op het voorkomen van leegstand elders in de regio. Als die behoefte is aangetoond (trede 1), moeten er nog twee 'treden' worden doorlopen: is de aangetoonde regionale behoefte niet (deels) binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen (trede 2) en zo niet, is dit dan een goede, (multimodaal) ontsloten locatie (trede 3)? In dit rapport onderzoeken we de actuele regionale behoefte (trede 1) aan de beoogde leisureinvullingen voor Oostkamp en De Strip.

### 1.3. De regels van het ontwerp bestemmingsplan

De regels voor de als 'Bedrijventerrein – Leisurepark' (aangewezen gronden het gebied Oostkamp en De Strip) zijn volgens de regels van ontwerpbestemmingsplan (artikel 5.1, a) bestemd voor:

1. leisure met ondergeschikte automotieve en voedselgerichte bedrijvigheid;
2. bedrijven die voor hun bedrijfsvoering zijn aangewezen op de bestaande voorzieningen, infrastructuur en/of gebouwen die aanwezig zijn ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.
3. innovatieve bedrijven.
4. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is horeca toegestaan.
5. aan de onder 1 tot en met 3 genoemde bedrijfsactiviteiten; ondergeschikte en ondersteunende:
  - a. kantoren
  - b. zakelijke dienstverlening
  - c. horeca
  - d. verblijfsrecreatie
  - e. detailhandel
6. behoud en bescherming van ruimtelijke kwaliteit

De maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen is 79.000 m<sup>2</sup>.

Daarnaast is er nog een aantal 'specifieke gebruiksregels' ingegeven vanuit oogpunten van verkeershinder, geluidshinder, natuurbescherming, et cetera<sup>2</sup>:

- a. Evenementen met een verkeersaantrekkende werking hoger dan 600 motorvoertuigen per uur zijn toegestaan, onder de voorwaarde dat de activiteit plaatsvindt volgens een door een verkeerstechnisch deskundige akkoord bevonden verkeers- en vervoersplan.
- b. Maximaal 43 hectare van de gronden mogen gelijktijdig in gebruik zijn voor de functies genoemd in artikel 5.1 onder 1 t/m 5.
- c. Maximaal 12 dagen per kalenderjaar zijn evenementen toegestaan die niet vallen onder het gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder onder de volgende voorwaarden:
  1. De opbouw en afbraak van bijbehorende tijdelijke bouwwerken en de inrichting van het terrein ten behoeve van een evenement niet langer mag duren dan 5 dagen;
  2. er is maximaal één evenementdag per kalendermaand toegestaan tijdens het broedseizoen voor vogels.
  3. de geluidsbelasting op de gevel van de dichtstbijzijnde woning bedraagt maximaal 70 dB(A).
- d. Het totaal aantal bezoekers van alle onder 5.1 genoemde activiteiten mag per kalenderjaar niet meer bedragen dan 500.000.
- e. Daar waar op de verbeelding geen maximale milieucategorie is opgenomen zijn bedrijfsmatige activiteiten met milieucategorie 1 of 2 toegestaan; hierbij moet het gebruik in aard en invloed op de leefomgeving gelijk te stellen zijn met bedrijfsactiviteiten met een gelijke milieucategorie in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Onder 'leisure' wordt in het bestemmingsplan verstaan:

*"commerciële voorzieningen ten behoeve van de vrijetijdsbesteding of daaraan gelijk te stellen zakelijke voorzieningen, met inbegrip van evenementen, waaronder in elk geval wordt verstaan: beurzen, markten, manifestaties, bijeenkomsten, congressen, concerten, sportactiviteiten en daaraan gelijk te stellen activiteiten".*

Onder deze definitie van leisure vallen veel verschillende activiteiten. Dit vraagt aan de voorkant veel visie en onderzoek. Volgens de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 van het Bro) moeten alle juridisch mogelijke bestemmingen in de plantoelichting worden onderbouwd (beargumenteerd) voordat de behoefte is aangetoond.

---

<sup>2</sup> In het ontwerpbestemmingsplan staat een ander lid e, maar omdat dit een tekstuele verschrijving betreft is dat onderdeel verder buiten beschouwing gelaten.

## 2. Afbakening en werkwijze

### 2.1. Kanttekening bij behoeftebepaling leisure

Behoeftbepaling van 'Leisure' is per definitie geen eenvoudige zaak. Dit wordt veroorzaakt door drie factoren:

1. Het **groot aantal deelmarkten en subsectoren**. 'Leisure' is een lastig te begrenzen verzamelbegrip voor een groot aantal subsectoren, variërend van festival tot speelparadijs en van bioscoop tot bingozaal. De behoefte aan de ene functie of activiteit is niet uitwisselbaar met de behoefte aan de andere. De behoefte aan de ene 'soort' leisure mag niet worden opgeteld bij de andere.
2. **Leisureondernemers creëren hun eigen markt**, doordat zij steeds met iets nieuws op de markt komen dat het publiek moet aanspreken. Meer dan in andere sectoren, kunnen leisure-ondernemers hun eigen behoefte creëren waardoor deze van tevoren niet kan worden aangetoond. Het introduceren van nieuwe attracties, nieuwe locaties, nieuwe interieurs en activiteiten is eigen aan de leisure-sector en al helemaal in deze snel veranderende tijd waarin consumenten steeds weer op zoek gaan naar nieuwe belevenissen.
3. Er is een **grote differentiatie in het geografische bereik van leisurevoorzieningen**. Veel leisurevoorzieningen richten zich op de lokale of regionale markt. Denk aan de meeste bioscopen, ijsbanen, feestzalen, rommelmarkten en kermissen. Het zijn voorzieningen waarover iedere regio beschikt. Maar er zijn ook voorzieningen die bovenregionaal trekken en die dus uniek zijn in een veel groter gebied. Sommige voorzieningen of evenementen trekken door hun schaal en kwaliteit bezoekers vanuit het hele land of daarbuiten (denk hierbij aan de Kermis in Tilburg, de Koninginnedagviering in Amsterdam of het attractiepark de Efteling). Andere doen dat door hun specialistische karakter waar een speciale groep liefhebbers op af komt (denk bijvoorbeeld aan een old timer evenement van een bepaald automerk waar een selecte groep op afkomt, maar wel van grote afstand).

Daardoor is behoeftebepaling van het brede begrip leisure veel complexer en soms ook minder nauwkeurig mogelijk dan bij bijvoorbeeld kantoren, woningen of detailhandel, waar het aantal deelmarkten beperkt is, het product niet zo snel wijzigt en de markt veelal regionaal is.

### 2.2. Afbakening van te onderzoeken leisureonderdelen

- Dit onderzoek beperkt zich tot het onderzoeken van de behoefte aan 'leisure', zoals genoemd in Artikel 5.1-a-1 van de regels van het bestemmingsplan en zoals genoemd in paragraaf 1.3. van dit rapport.
- Dit rapport beperkt zich, binnen de definitie zoals die in de regels van het bestemmingsplan wordt gegeven, tot die leisureinvullingen waarvoor het gebied zich bij uitstek leent. Aantonen van de behoefte aan het volledige spectrum van alle denkbare leisureinvullingen is een vrijwel onbegonnen zaak of kan alleen in heel algemene zin worden beantwoord, mede omdat leisure, vanwege het feit dat de markt zich steeds vernieuwt, niet precies begrensd kan worden. Dit zijn overigens ook invullingen waar de exploitant/eigenaar zelf aan denkt.

### 2.3. Bijzondere kwaliteiten van het gebied bepalend voor de leisureinvullingen

Wat kenmerkt Oostkamp en De Strip van Luchthaven Twente? Hoe vertaalt dit zich in mogelijkheden en onmogelijkheden? Wat zijn de bijzondere kwaliteiten van het gebied? De kenmerken en

kwaliteiten van het gebied maken het tot een bijzondere en geschikte locatie voor bepaalde leisureinvullingen. Alleen voor deze activiteiten wordt de behoefte onderzocht.

Het gebied kenmerkt zich door **vier bijzondere kwaliteiten** die de basis vormen voor het benoemen van de meest geschikte invullingen/deelsectoren op het gebied van leisure.

### **I: Ongewone plek met sterke belevingswaarde**

Oostkamp en De Strip vormen een bijzondere, ongewone locatie. Ze vormen een verrassende, 'stoere' plek in een landelijke, idyllische omgeving. Na realisatie van de nieuwe Ecologische Hoofdstructuur (EHS) komt het gebied aan de voet van de Lonnekerberg als een vreemdsoortig eiland van luchtmachterfgoed in de natuur te liggen. Het is, anders gezegd, een plek met een sterke belevingswaarde. Die sterke belevingswaarde zit hem in dat bijzondere contrast met de omgeving, maar ook in de overweldigende overmaat in het gebied (de hangar en de taxibaan), de vreemdsoortige objecten (shelters, begroeide munitiebunkers) en het tot de verbeelding sprekende voormalige gebruik als squadron/ F16 basis.

Zowel landelijk als regionaal is het een unieke plek en kan het een logisch zwaartepunt zijn voor bepaalde activiteiten, bijvoorbeeld met een bepaald thema, in het hart van (groot) Twente. Het is een locatie van waaruit aansluiting kan worden gevonden bij de recreatieve bezoekers die per fiets, motor of te voet genieten van het Twentse coulissenlandschap.

### **II: Groot en volop de ruimte**

De terreinen meten samen 50 ha en zijn daarmee ongeveer even groot als het evenemententerrein bij Biddinghuizen (Lowlands). Groot zijn vooral de kilometerlange taxibaan en de Hangar met een enorme overspanning die een kolomvrije vloer van 7.000 m<sup>2</sup> genereert. Er is in het gebied volop parkeergelegenheid. Door deze ruimtelijkheid zijn de fysieke mogelijkheden voor nieuw gebruik in feite onbegrensd. Tegelijkertijd leent het gebied zich dankzij die grote ruimten, zowel binnen als buiten, bij uitstek voor heel specifiek gebruik: zeer grootschalige evenementen met binnen- en buitenactiviteiten, extensief ruimtegebruik of activiteiten waarbij snelheid en beweging centraal staat of waarbij grote objecten een rol spelen (kunstinstallaties, monster trucks, stunt circuits, spelen met grote graafmachines en/of trucks).

### **III: Aan een internationale corridor maar zonder openbaar vervoer**

Oostkamp en De Strip liggen direct ontsloten aan de internationale corridor van de A1 en zijn daarmee direct verbonden aan het Duitse en het Nederlandse hoofdwegennet. Daar staat tegenover dat de locatie niet bereikbaar is met het reguliere openbaar vervoer. Dit maakt de locatie qua ontsluiting wezenlijk anders dan andere leisurelocaties in de regio, zoals de locatie Drienerlo/Go Planet Parc.

### **V: Combinatie met zakelijk gebruik binnen het thema 'automotive'.**

De combinatie van zakelijke en particuliere gebruikers binnen een duidelijke thematiek kan de positie en het bereik van Oostkamp en De Strip als leisure/ evenementenlocatie aanzienlijk versterken. Wanneer het lukt om hier een actueel en relevant cluster van bedrijvigheid rond automotive en toegepaste techniek te realiseren, dan versterkt dat het onderscheidend vermogen en de aantrekkingskracht van de locatie voor zakelijke en publieksevenementen die raakvlakken hebben met die thematiek – denk aan een vakbeurs metaaltechniek of events zoals die van Red Bull. Ook voor een permanente leisurevoorziening, waarin techniek/auto's/snelheid een rol spelen, is de nabijheid van de bedrijven die deze producten op de markt brengen, van grote toegevoegde waarde vanuit het oogpunt van branding. Bovendien kunnen de zittende bedrijven zelf de drijvende kracht zijn achter publieksvoorzieningen en zakelijke evenementen zijn: denk aan open dagen, experience centers of netwerkkennisbijeenkomsten op de eigen 'innovatiecampus'.

## 2.4. Te onderzoeken leisureinvullingen

De scope van dit onderzoek beperkt zich tot die leisureinvullingen waarvoor het gebied zich optimaal leent. Dat zijn voorzieningen en activiteiten die:

- Gebruik maken van het ongewone karakter en de sterke belevingswaarde/ sfeer van de locatie;
- Veel ruimte vragen: grootschalig of extensief zijn;
- Een combinatie van binnen- en buitenruimtes verlangen;
- Iets met snelheid of grote objecten/machines/installaties doen;
- Nationaal en potentieel grensoverschrijdend bereik hebben.
- Aansluiting hebben bij de thematiek van auto's en techniek;
- De zakelijke en de vrijetijdsmarkt verbinden;
- Primair autobereikbaarheid verlangen, of dermate groot zijn dat collectief vervoer georganiseerd kan worden.

Hiermee is niet gezegd dat deze voorzieningen/activiteiten stuk voor stuk over al deze eigenschappen moeten beschikken, maar ze geven richting aan hetgeen passend is.

### **De volgende invullingen worden in dit rapport op hun regionale behoefte beoordeeld:**

- *Evenementen*
  - *Publieksevenementen* (sport, muziek, theater, et cetera). Als evenementenlocatie verenigt dit gebied twee waardevolle kwaliteiten: het is flexibel en multifunctioneel maar tegelijkertijd van zichzelf ook kleurrijk en karakteristiek.
  - *Beurzen en zakelijke bijeenkomsten*. Juist vanwege de combinatie, maar ook weer vanwege de sfeer, de flexibiliteit, de enorme oppervlakte binnen en buiten en de eventuele combinatie met het bedrijfsleven in de omgeving.
- *Permanente attracties/voorzieningen die*
  - a) Een regionaal of bovenregionaal verzorgende functie hebben en daarnaast
    - vanwege hun omvang of karakter in het buitengebied (of aan stadsranden) gesitueerd zijn;
    - en/of raakvlakken hebben met de thematiek van 'toys for boys' (lasergamen, quadrijden, techniek, et cetera).

## 2.5. Definities verzorgingsgebied: regionaal en bovenregionaal

*Verzorgingsgebied regionaal: (Groot) Twente.*

Oostkamp en De Strip liggen midden in Twente, een dichtbevolkt gebied met ruim 600.000 inwoners. Het is een grote consumentenmarkt en verzorgingsgebied met voldoende potentie voor diverse evenementen en overige leisurevoorzieningen. Vanwege de centrale ligging in Twente vormt Twente een potentiële markt voor regionaal verzorgende leisure in De Strip en Oostkamp.

Voor de regionale analyse van het aanbod is een gebied genomen dat iets groter is dan Twente, en dat we daarom Groot Twente noemen. Het omvat de 14 Twentse gemeenten plus de gemeenten Hardenberg, Ommen, Dalfsen, Raalte en Berkelland de gemeenten. Ofwel het gebied ten oosten van Zwolle, Deventer en Zutphen.

*Verzorgingsgebied bovenregionaal: cirkel van 2 uur reizen*



Wat betreft voorzieningen met een bovenregionale aantrekkingskracht geldt: Oostkamp en De Strip liggen aan de rand van Nederland en dicht bij Duitsland. De directe omgeving van Twente kent geen miljoenenpotentieel van recreatieve bezoekers en zakelijke markt, zoals de Randstad, de Vlaamse Stedenruit of het Ruhrgebied dat wel heeft.

Trekken we een twee-uurs-cirkel om het gebied, dan zien we echter dat er wel sprake is van een zeer groot bezoekerspotentieel omdat dan zowel de Randstad als het Ruhrgebied worden bereikt. Enschede Airport Twente ligt in feite tussen twee grote stedelijke gebieden: Randstad en Ruhr. Het is vanuit Utrecht en het hele Ruhrgebied inclusief Düsseldorf slechts 1,5 uur rijden naar de locatie. Vanwege zijn unieke schaal en sfeer denken wij dat het gebied ook aantrekkingskracht kan hebben op bezoekers die bereid zijn een afstand tot 2 uur reizen af te leggen, afhankelijk van de programmering.

## 2.6. Werkwijze

Voor de te onderzoeken deelsectoren (zie 2.4) worden de volgende stappen doorlopen. Zij vormen aparte hoofdstukken in dit rapport:

1. VRAAG (H3): Beschrijving van de consumentenmarkt (regionaal en bovenregionaal). Waar zitten de potentiële bezoekers en welke consumententrends zien we die leiden tot meer of minder behoefte? In dit hoofdstuk wordt eveneens de evenementenmarkt beschreven. Evenementen vragen ook ruimte, locaties en volgen in zekere zin ook de consumentenmarkt.
2. AANBOD van locaties (H4): Concurrerend aanbod in de regio Twente voor deze deelsectoren.
3. BEHOEFTE (H5): Inschatting van de behoefte per deelsector, waarbij de uitkomsten van 2 en 3 met elkaar worden geconfronteerd. Ook wordt het risico van leegstand besproken.

### 3. Vraagzijde: de consumenten- en evenementenmarkt in beeld

#### 3.1. Groei in dagbestedingen en werkgelegenheid

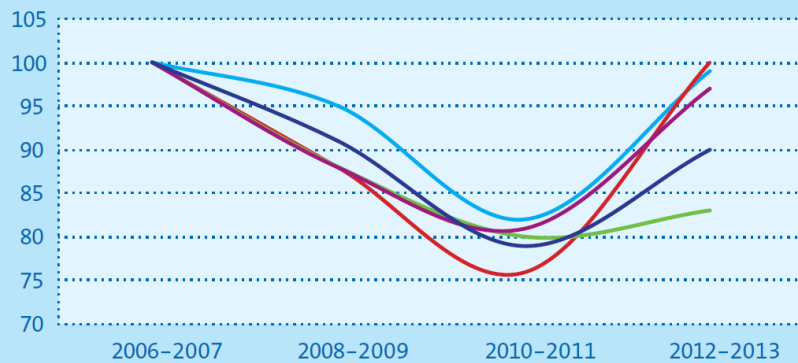
De ondernomen toeristisch-recreatieve activiteiten in Twente groeien sinds 2011 weer, zoals blijkt uit onderstaande figuur<sup>3</sup>. Hoewel de exacte cijfers van de laatste jaren nog ontbreken mag, op basis van diverse trendrapporten worden aangenomen dat de groei, ook na 2013, verder heeft doorgezet.

Figuur 2.2

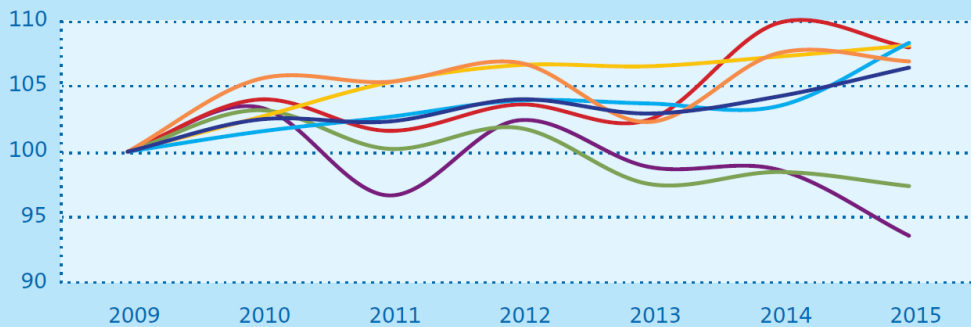
Ontwikkelingsindex ondernomen activiteiten door Nederlanders per meetjaar. Basisjaar: 2006-2007

Bron: CVTO 2006-2007, 2008-2009, 2010-2011, 2012-2013

— IJsseldelta  
— Twente  
— Overijssel  
— Salland  
— Gelderse en Overijsselse Hanzesteden



Ook de werkgelegenheid in de sector toerisme en recreatie is in Twente sinds 2009 gestaag toegenomen, wat wijst op een groei van de bestedingen en dus van de vraag in deze sector<sup>4</sup>.



Figuur 4.1

Ontwikkelingsindex werkgelegenheid toerisme- en recreatiesector naar jaar in euro's.

Basisjaar: 2009

Bron: LISA 2009-2015

— WaterReijk  
— Salland  
— Overijssel  
— IJsseldelta  
— Twente  
— Overijssels Vechtdal  
— Hanzesteden

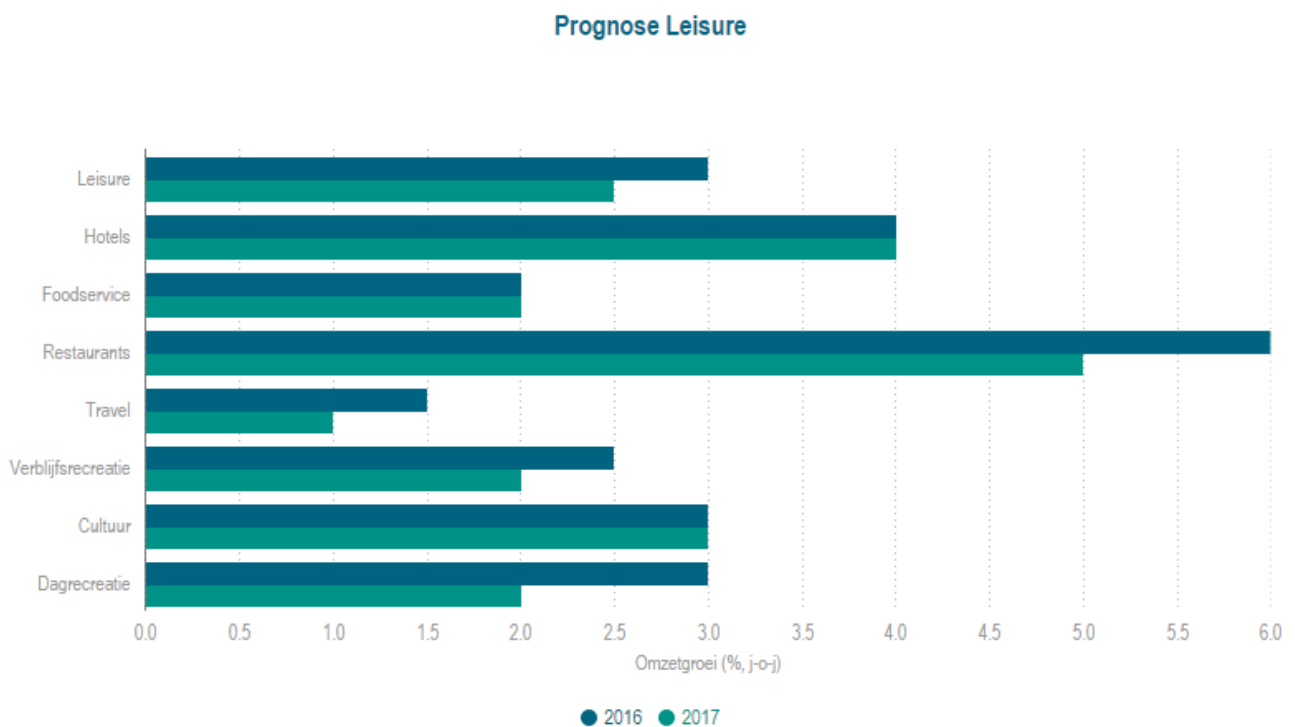
<sup>3</sup> Bron: Marketing Oost, Regiomonitor Overijssel, Kengetallenonderzoek 2015. Zwolle, 2016

<sup>4</sup> Bron: Marketing Oost, Regiomonitor Overijssel, Kengetallenonderzoek 2015. Zwolle, 2016

### 3.2. De Nederlandse leisuremarkt ontwikkelt zich gestaag en voorspoedig.

De Rabobank schrijft in zijn thema-update 'Horeca en Recreatie' dat de leisuresector momenteel groeit onder invloed van de groei van het toerisme, maar ook van de gunstige economische omstandigheden. Onder het kopje 'Nederland Leisureland' schrijft men "Voor de langere termijn ontwikkelt Nederland zich in toenemende mate tot een waar 'leisureland'. We gaan meer buitenshuis eten, op meerdere momenten van de dag, gaan meer dagen of weekendjes weg en het nieuwe (flex)werken zorgt voor toenemende zakelijke vraag. Locatie wordt wel steeds belangrijker om tot een succesvolle exploitatie te komen. Ondernemingen die niet op een A-locatie of in een sterke regio gevestigd zijn, zullen moeten investeren in een uniek en onderscheidend concept".

Nederlandse huishoudens geven dit jaar ruim 6 duizend euro uit aan ontspanning. Dat komt neer op 18 procent van de totale bestedingen.<sup>5</sup> ABN AMRO begroot de jaarlijkse omzetgroei in de sector 'leisure' op enkele procenten per jaar.



Bron: ABN AMRO Economisch Bureau, mei 2016

### 3.3. De regionale evenementenmarkt

In de regio Groot Twente vonden in 2013 68 grootschalige indoor evenementen plaats waar in totaal zo'n 500.000 bezoekers op afkwamen<sup>6</sup>. Onder grootschalig indoor verstaan we: evenementen in een hal vanaf 1.500 m<sup>2</sup>. Het accent lag op vakbeurzen (23 stuks, vooral in evenementenhal Hardenberg) en concerten (19x, vooral in Preston Palace Almelo en Go Planet Enschede). Het merendeel van deze evenementen (49 van de 68) had een regionaal bereik. Hiernaast werden er in Twente door bedrijven, verenigingen en privépersonen talrijke feesten, borrels en bijeenkomsten georganiseerd. Cijfers over de aantallen hiervan zijn niet beschikbaar.

<sup>5</sup> Bron: <https://insights.abnamro.nl/sector/leisure/>.

<sup>6</sup> Bron: Respons Evenementenmonitor 2014.

De regio telde daarnaast 104 grootschalige 'outdoor' evenementen (vanaf 1.000 bezoekers) op buitenlocaties met in totaal ruim 3 miljoen bezoekers. Op basis van eerdergenoemde landelijke en regionale trends en verwachtingen mag worden aangenomen dat het aantal evenementen en bezoekers in Twente sindsdien verder is toegenomen, ook al zijn nieuwere cijfers van Respons in het kader van dit onderzoek niet geraadpleegd.

### 3.4. Automotive en techniek leeft in Twente

Uit een eerdere inventarisatie van de evenementenkalenders van 2013 en begin 2014<sup>7</sup> kan worden afgeleid dat automotive en techniek als thematiek voor evenementen in Twente leeft en op publiek kan rekenen. We noteren in 2013 de volgende evenementen:

- Conrad Euregio Rally en Twente Rallysprint (Industrieterrein Twentekanaal Hengelo / Het Rutbeek), respectievelijk ca. 40.000 en 50.000 bezoekers in 2013;
- Internationale Oldtimerdag Twente (Evenemententerrein Tilligte), 9.600 bezoekers in 2013;
- Hexelse Truck Tour (Almelo, bedrijvenpark Twente), 5.000 bezoekers in 2013;
- Truckersdag Hardenberg (centrum Hardenberg), 6.000 bezoekers in 2013;
- Trekkertrek & Rommelcross (Hardenberg, evenemententerrein Hoogeveensweg), 8.000 bezoekers in 2013;
- Diverse vakbeurzen en enkele consumentenbeurzen in Evenementenhal Hardenberg in 2013 en 2014: Auto Professioneel en Schadeherstel Vakbeurs (17.600 bezoekers in 2013), Camperbeurs Hardenberg (5.000 bezoekers in 2013), Elektro Vakbeurs (10.800), Infra Relatiedagen (20.000), Installatie Vakbeurs (6.000), METAVAK (15.800), Transport Compleet (16.000 in 2014).

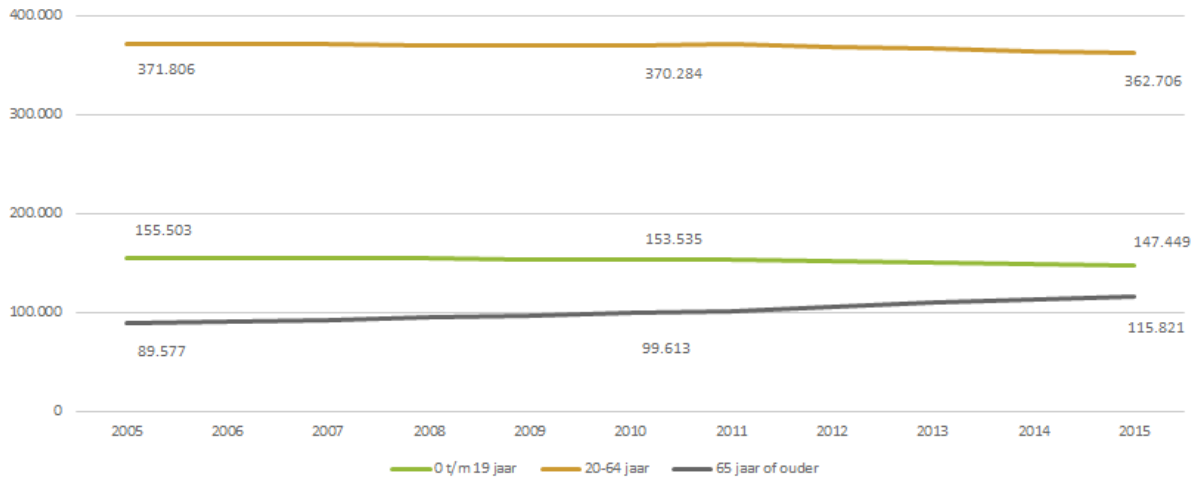
Aangezien we sindsdien te maken hebben gehad met een groeiende leisuremarkt met groeiende bestedingen, mag worden aangenomen dat het totaal aantal bezoekers en evenementen binnen het thema Automotive en techniek gelijk is gebleven of verder is toegenomen.

---

<sup>7</sup> Gebaseerd op een wat oudere inventarisatie, maar er is geen reden aan te nemen dat de conclusie dat Automotive en techniek leeft in Twente, anno 2017 anders is.

### 3.5. Bevolking in de regio: stabiel en rond de 630.000 inwoners

De bevolkingsontwikkeling is eveneens van invloed op de actuele vraag. Twente telde in 2015 626.000 inwoners.



Aantal inwoners naar leeftijdscategorie, Twente (2005-2015); Bron: CBS Statline en Twente Index.nl

*Prognose voor de komende jaren:*

- Twente als geheel groeit nog maar weinig, is de verwachting. Er zijn per Twentse gemeente flinke verschillen in de verwachte groei dan wel krimp. Voor de perifere plattelandsgemeenten wordt relatief de meeste krimp verwacht.
- De steden Hengelo en Enschede groeien nog, maar de groei is beperkt. Minder dan 1% in 2030 ten opzichte van 2014.

De bevolkingsontwikkeling (geen substantiële groei, noch krimp) leidt al met al niet tot een substantiële invloed op de omvang van de (toekomstige) regionale vraag naar leisure.

### 3.6. Relevante trends in de evenementenmarkt

#### Groei

Landelijk beweegt de evenementenmarkt mee met de conjunctuur. Ze is de laatste jaren in Nederland weer gestegen, nu de economie weer is aangetrokken. De bestedingen van de bezoekers aan festivals in Nederland namen toe van 445 miljoen in 2014 naar 513 miljoen in 2015. De gemiddelde besteding van een muziekfestivalbezoeker komt uit op 37 euro per festival<sup>8</sup>.

In 2014 verwachtte 81% van de opdrachtgevers van evenementen dat de budgetten voor evenementen de komende 6 maanden zullen stijgen of op zijn minst gelijk blijven. Het vertrouwen in

<sup>8</sup> Bron: Rabobank, 2017, sectorbericht Dagrecreatie

de toekomst stabiliseert. De verwachtingen van eventbedrijven waren in 2014 nog positiever dan die van de opdrachtgevers. Daar verwachtte 89% de omzet te kunnen handhaven of te zien stijgen<sup>9</sup>.

De festivalmarkt in Nederland is de afgelopen decennia sterk opgekomen. In 2012 telde Nederland 708 kunst- en cultuurfestivals met een omvang van meer dan 3.000 bezoeken per festival, vijf keer zo veel als dertig jaar geleden (bron: Respons, 2014). Met name het aantal muziekfestivals groeide enorm en bedroeg 514 in 2012. Het aantal festivals is de laatste jaren nog wat gestegen. In 2014 waren er 801 festivals, waarvan 553 muziekfestivals.

De sterke groei van festivals is de laatste jaren voorbij (bron: Respons, 2014, 2016). Dat wil niet zeggen dat er in festivalmarkt geen ruimte is voor nieuwe partijen, evenementen en locaties. Integendeel, de markt is sterk dynamisch. Partijen zijn voortdurend op zoek naar nieuwe locaties en concepten, om aansluiting te vinden bij het – kritische – publiek dat steeds weer nieuwe belevenissen zoekt.

### **Differentiatie in locaties**

Wat betreft festivallocaties is er sprake van een sterke differentiatie. De 708 festivals in 2012 vonden plaats op 443 verschillende accommodaties, variërend van evenementenhallen en -terreinen tot parken, recreatiegebieden, bungalowparken en poppodia. Ook in de top 10 van festivallocaties van 2012 zien we deze mix van locatietypen terug. De hedendaagse trends wijzen erop dat de sterke differentiatie van evenementenlocaties nog steeds van toepassing is op het locatieaanbod.

### **Publieksevenementen: vraag naar niet alledaagse locaties**

Uit een onderzoek onder organisatoren van festivals en publieksevenementen (Eventbranche.nl, november 2013) komt de trend van 'nieuwe, niet-alledaagse locaties buiten de Randstad' naar voren: "Een aantal organisatoren sprak over de grote trek uit de Randstad. Het overvolle evenementenlandschap in de grote steden deed dan ook een paar evenementen omvallen, maar het is meer dan een trek naar de festivals en evenementen in de 'provincie'. Wat organisatoren vooral noemen als ontwikkeling is de zoektocht naar niet alledaagse festivalterreinen. Er ontstaan steeds meer initiatieven op onbekende en nieuwe locaties. Terrein binnen de stadsgrenzen, nieuwe outdoorlocaties, vliegvelden, historische locaties en andere creatieve oplossingen zorgen voor extra beleving."

In het verlengde daarvan (en in datzelfde onderzoek) wordt geconstateerd dat consumenten steeds vaker bereid zijn om langere afstanden af te leggen voor festivals: "Een aantal evenementen en festivals is uitgegroeid tot heuse internationale ontmoetingsplekken. Over de hele wereld komen festivalgangers voor het concept van een bepaald evenement ingevlogen."

Om veel bezoekers van buiten de eigen regio aan te kunnen trekken is het belangrijk om programma's te bieden waarvoor consumenten bereid zijn tot 2 uur te reizen. Dit kunnen hele specifieke niche-programma's zijn of zeer attractieve grootschalige (meerdaagse) programma's. Voorbeelden van die laatste categorie zijn meerdaagse multidisciplinaire culturele festivals zoals Lowlands in Biddinghuizen, Oerol op Terschelling, *Into the great wide open* op Vlieland en de *Zwarte Cross* in Lievelede.

---

<sup>9</sup> Bron: EventMonitor; barometer voor de Belgische en Nederlandse evenementenbranche. Het is een representatieve benchmark voor organisatoren, evenementenbureaus, opdrachtgevers en toeleveranciers van evenementen. EventMonitor is een initiatief van eventplanner.be / .nl in samenwerking met de vakverenigingen CLC-Vecta, IDEA, ACC Belgium, BESA, BAPCO, EMA Society, SITE België en SITE Nederland.

Op 50 kilometer afstand, in de Achterhoek, wordt 1x per jaar het Zwarte Cross Festival gehouden, een driedaags evenement dat motorcross, muziek, theater, kermisattracties en nog veel meer combineert. Een festival dat steeds verder is gegroeid en waar het afgelopen jaar maar liefst 220.000 bezoekers op af kwamen. Het bewijs dat er, ook buiten de Randstad of het Ruhrgebied markt en behoefte bestaat aan grootschalige evenementen met sfeer en karakter. De ligging buiten de Randstad draagt in dit geval bij aan de gewenste sfeer en karakter. Het terrein is 100 ha groot, maar is feitelijk niet meer dan een goed ontsloten weiland aan de Twenteroute zonder permanent aanwezige voorzieningen, met uitzondering van een motorcrossbaan.

Wat betreft publieksevenementen op bijzondere locaties constateren we daarnaast dat musicals en theaterproducties zich kunnen ontwikkelen tot semipermanente attracties zodra zij beschikken over een eigen gebouw of locatie. Dit kan een karakteristieke locatie zijn die past bij de productie. Een voorbeeld hiervan is de musical Soldaat van Oranje, die al jaren in de TheaterHangar op het voormalige vliegveld Valkenburg bij Katwijk staat, en het onlangs geopende Theater Amsterdam dat de afgelopen jaren ruimte bood aan een theaterstuk over Anne Frank.

#### **Trends in congressen en zakelijke ontmoetingen**

Ook op dit onderwerp is sprake van een aantal duidelijke en voor Oostkamp/De Strip interessante trends in de markt (o.b.v. eigen expertise en trendanalyses op platforms als Congreswereld.nl en Eventbranche.nl):

- Er is steeds meer vraag naar informele, openbare locaties waarbij ruimte is voor (toevallige) ontmoetingen en waarbij aan een netwerk/community kan worden gebouwd. Het aanbod van een evenementenlocatie als onderdeel van een bedrijvencluster/innovatiecampus met een publieksfunctie past daar goed in.
- Het 'eventcongres' is in opkomst. Congressen schuiven meer en meer de kant op van evenementen. Sfeer, beleving, branding en verschillende vormen van interactie worden belangrijker. Wat daarbij ook speelt: deelnemers/ bezoekers willen niet langer alleen toeschouwer zijn, maar actief deelnemen en beleven, het event máken. De combinatie van leisure en bedrijvigheid, en het 'playground-karakter' van Oostkamp en De Strip bieden in dit licht veel kansen.
- Over het algemeen geldt dat 'innovatief en creatief' voor een steeds groter deel van de markt van belang zijn: een gewone meeting volstaat niet meer. Het niet-alledaagse decor van de Oostkamp en De Strip is wat dit betreft een aanmerkelijke pre.

Dit betekent niet dat de vraag naar 'traditionele' congreslocaties, met goede functionele kwaliteiten (praktische ruimten in alle maten, goede bereikbaarheid, full-service formule) verdwijnt. Nog altijd hebben zij het grootste aandeel in de markt.

### 3.7. Vraag naar permanente leisure

Het voert te ver om hier de actuele regionale vraag naar alle permanente recreatieve voorzieningen in beeld te brengen. Zoals gezegd beperkt dit onderzoek zich tot (de vraag naar) invullingen die passen bij een of meer kenmerken van het gebied: buiten de stad, grootschalig of ruimte-extensief, aansluitend op het thema automotive/techniek of gekoppeld aan de kwaliteiten van het specifieke erfgoed. Binnen deze definitie is er sprake van de volgende vraagsegmenten:

- Wandelen en fietsen is een groeimarkt, in het bijzonder in Twente. Routegebonden recreatie is de afgelopen jaren sterk toegenomen in populariteit. Het is bovendien een activiteit die zeer populair is onder 50+-ers, een groeiende groep in Twente. Met andere woorden: het buitengebied zal de komende jaren steeds intensiever gebruikt worden. Daarmee groeit ook de vraag naar recreatieve voorzieningen in het buitengebied. Oostkamp/De Strip kan mogelijk in deze behoefte voorzien, bijvoorbeeld met een (dag)horecavoorziening.

In zijn 'Thema-update Dagattracties' (2016) constateert de Rabobank een lastige markt voor de dagattracties: "De dagrecreatie profiteert momenteel van de aantrekkelijke economie, stijgende consumentenbestedingen en groeiend inkomend toerisme. Naar verwachting zal de totale sector met 1 tot 2% groeien in 2017. Ondanks deze vraagstijging blijft het een vechtersmarkt. De afgelopen jaren is het aanbod van vrijetijdsbesteding namelijk substantieel toegenomen. Er zijn tientallen pre- en themaparken, dierentuinen, musea, kartbanen, escape rooms, trampolineparken en nog veel meer vormen van vertier bijgekomen. Daarnaast is op een regenachtige dag de IKEA de grootste concurrent geworden voor de reguliere dagrecreatie. De concurrentie vanuit andere branches neemt verder toe nu retailers meer beleving en horeca in hun concepten doorvoeren om de gast te blijven trekken. Een dagje funshoppen is nog nooit zo populair geweest. Veel leegstaand vastgoed ondergaat ondertussen ook een transitie naar 'leisure concepten', foodmarkets en dagrecreatie. Kortom, de verwachting is dat het aanbod alleen maar verder toe zal nemen. (...) De combinatie van een licht groeiende vraag maar structureel toenemend aanbod zorgt voor een neutraal sentiment".

Hoewel de concurrentie van dagattracties groot is blijft er steeds weer vraag naar iets nieuws. Daarom is er mogelijk vraag naar een 'stoere attractie' op Oostkamp of De Strip, waarin snelheid en techniek een rol speelt<sup>10</sup>. Een dergelijke attractie bestaat nog niet in Twente en zelfs niet in Nederland en zou zowel Nederlands als Duits publiek moeten aanspreken. In de rest van Europa zijn er wel dergelijke attracties, zoals Diggerland in Engeland (Yorkshire): een attractie waarbij bezoekers zelf graafmachines kunnen bedienen. "Toys for Boys".

Een dergelijke attractie zou zowel een regionale als een bovenregionale vraag kunnen bedienen. Net als bij de bovenregionale markt voor evenementen geldt hier dat bezoekers alleen komen bij een unieke en onderscheidende attractie, ofwel doordat er een nichemarkt van liefhebbers wordt bediend, ofwel doordat het park erg veel te bieden heeft. Alleen de grote attractieparken in Nederland trekken bezoekers uit het hele land. Voor kleinere attractieparken is de afstand die bezoekers bereid zijn af te leggen aanzienlijk kleiner. Volgens het Continu Vrije Tijds Onderzoek (CVTO) 2009 van NBTC-NIPO is de gemiddeld afgelegde afstand naar een attractiepark 67 kilometer. 50% van de bezoekers legt minder dan 50 km af.

---

<sup>10</sup> Daarbij moet worden opgemerkt dat een dergelijke attractie zich zal moeten houden aan de beperkingen die het bestemmingsplan stelt, onder andere op het gebied van geluidsbelasting.



## 4. Aanbodzijde: het (concurrerende) aanbod in beeld

### 4.1. Evenementlocaties in Twente gericht op de regionale markt

In het aanbod van evenementenlocaties is sprake van een tweedeling:

1. *Voornamelijk functioneel.* Locaties die een functionele, professionele, zakelijke/ full service en goed bereikbare (liefst multimodaal ontsloten) locatie bieden. Het draait om functionele eisen. De evenementen worden er snel opgebouwd en weer afgebroken, er zijn professionele keukens en cateraars aanwezig, er zijn ruimtes voor pers, kleedruimtes voor artiesten, et cetera. De sfeer is neutraal en wordt bepaald door het evenement zelf. De bereikbaarheid is optimaal, zo mogelijk ook met openbaar vervoer.
2. *Sfeerlocaties.* Locaties in een bijzondere of sfeervolle omgeving. De locatie bepaalt altijd mede de sfeer van het evenement en het evenement moet zich voegen in de, zorgvuldig gekozen, omgeving. Hierbij denken wij aan (industriële) erfgoed en buitenlocaties.

De regio<sup>11</sup> goed is goed voorzien in de eerste categorie, met locaties en voorzieningen voor grootschalige popconcerten, publieksbeurzen, vakbeurzen en netwerkborrels.

Binnen de regio zijn er vier grote **functionele** evenementenlocaties die gezamenlijk deze markt bedienen:

- Evenementenhal Hardenberg: multifunctionele evenementenlocatie, 40.000 m<sup>2</sup>, zakelijke en particuliere markt, accent op vakbeurzen, beurshallen en feestzalen van verschillende grootte, gedeeltelijk Twentse markt.
- Preston Palace, Almelo: hotel, subtropisch zwemparadijs, indoor kermis, aan de rand van de stad met mogelijkheid voor popconcerten tot 2.500 personen.
- Go Planet Parc, Enschede met Expo Twente: multifunctionele evenementenlocatie, 7.000 m<sup>2</sup>, zakelijke en particuliere markt, accent op grootschalig entertainment, functioneel, full service en goed bereikbaar.
- Twentehallen Enschede: multifunctionele evenementenlocatie, 5.500 m<sup>2</sup>, accent op hobbybeurzen en vlooiemarkten (functioneel en betaalbaar).

Deze accommodaties bieden onderdak aan zakelijke en publieksevenementen met een (overwegend) regionaal bereik. De agenda's met programmering op de websites van deze locaties laten zien dat deze locaties géén ondercapaciteit hebben aangezien er geen sprake is van overvolle evenementenagenda's van deze locaties.

In de categorie '**sfeerlocaties**' voor evenementen is de spoeling in Twente dun. Alleen de locatie Hazemeijer Hengelo, een voormalige fabriek van elektrische apparaten, past als grotere vaste evenementenlocatie in deze categorie.

Al met al kent het regionale aanbod van grotere evenementenlocaties in Twente zeer weinig bijzondere erfgoedlocaties en sfeerlocaties met een sterk eigen en authentiek karakter.

---

<sup>11</sup> De 14 Twentse gemeenten plus Hardenberg, Ommen, Dalfsen, Raalte en Berkelland

Ook zijn er in Twente nog geen evenementenlocaties die zich specifiek richten op het automotive thema, ondanks dat er redelijk wat van dit soort evenementen zijn en de automotive sector ook op andere manieren zichtbaar en aanwezig is in onderzoek en bedrijfsleven (TU Twente, solar team, Vredestein banden Enschede, Nijverdal Ten Cate).

Ook is er in de regio geen enkele andere locatie te vinden met de maat en schaal van de evenementenlocatie Oostkamp en De Strip dat, zoals gezegd over een buitenterrein voor evenementen van 50 ha en een hal van 7.000 m2 beschikt.

#### 4.2. Evenementenlocaties gericht op de nationale en grensoverschrijdende markt

Twente heeft geen evenementenlocaties die zich richten op de nationale en internationale markt, laat staan bijzondere erfgoedlocaties die dat doen. Geografisch gezien is Twente in die zin een blinde vlek tussen Randstad en Ruhrgebied.

Alleen in Lichtenvoorde/Lievelde, dat buiten Twente ligt, wordt een groot, grotendeels agrarisch terrein enkele keren per jaar ingericht om onder andere de Zwarte Cross te accommoderen. Dit terrein is geen evenemententerrein, ligt buiten de regio Twente en is daarom geen concurrerend aanbod.

Ook de Randstad en Ruhrgebied beschikken over grote (erfgoed)locaties en industriële hallen geschikt voor grote (inter)nationale evenementen. Onderstaande tabel geeft hiervan een overzicht. Overigens hoeft, in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking strikt genomen alleen gekeken te worden naar het aanbod in de regio Twente.

Stad	Eventlocatie	Reistijd (min)	Grootte en faciliteiten
Essen	Zollverein	75	15 verschillende hallen/locaties op het terrein van een oude mijn met hoogoven
Duisburg Nord	Landschaftspark	66	13 verschillende hallen/locaties op het terrein van een oude hoogoven, zowel binnen als buiten (200 hectare)
Oberhausen	Gasometer	70	7.000 m2 over verschillende verdiepingen in een enorme voormalige gashouder van meer dan 100 meter hoog met veel beeldende kunst projecten
Bochum	Jahrhunderthalle	83	Grote industriële hal met 10.342 m2 verdeeld over verschillende ruimten
Osnabrück	Münster Osnabrück Flughafen	60	Beurslocatie met veel automotive events, autoshow's, maar geen karaktervolle locatie 3.760 m2 over drie hallen, 30.000 m2 buiten als "actieruimte" en 10 conferentiezalen
Kevelaer	Weeze Airport	105	Combinatie openluchterrein en hangar. Jaarlijks groot festival met ruimte voor 80.000 bezoekers
Amsterdam	NDSM-terrein	110	Combinatie binnen- en buitenruimten met diverse dance en multidisciplinaire kunst-evenementen en beurzen/manifestaties
Rotterdam	RDM met Onderzeebootloods	130	Onderzeebootloods 5.000 m2, voor beeldende kunstprojecten en bijzondere voorstellingen
Katwijk	Theaterhangar	120	Hangar van binnen omgebouwd tot decor met draaiend podium in het midden

De locatie Strip/Oostkamp is uniek in Twente en aanvullend op de andere grootschalige locaties in Nederland. Het unieke karakter, zelfs in de regio met een straal van 2 uur reisafstand wordt veroorzaakt door

- de combinatie van grote binnen- en buitenruimte;
- de bijzonder grote hal (hangar) met vrije overspanning van 7.000 m<sup>2</sup>;
- het luchthavenkarakter;
- de mogelijkheid om, met de Strip, en de aanverwante bedrijven aan te sluiten op het automotive thema.

Alleen Airport Weeze komt, met zijn buitenterrein en hangar in de richting van de accommodaties en sfeer die Oostkamp en De Strip bieden. De mogelijkheden door het jaar heen zijn hier echter zeer beperkt, mede omdat er sprake is van een werkende burgerluchthaven.

### 4.3. Aanbod van permanente leisure: regionaal verzorgend

Welke voorzieningen heeft Twente die:

- Een regionaal verzorgende functie hebben en vanwege hun omvang of karakter in het buitengebied (of aan stadsranden) gesitueerd zijn?
- En/of die raakvlakken hebben met de thematiek van 'toys for boys' (lasergamen, quadrijden, techniek, outdoor etc.)?

Een quick scan<sup>12</sup> levert het volgende overzicht:

- Openluchtmuseum Ootmarsum;
- Snowise, Deurningen; (indoor Ski)
- Museum Buurtspoorweg, Haaksbergen;
- De Waarbeek, Hengelo;
- Kids City, Borne;
- Recreatiepark het Hulsbeek, Oldenzaal (karting, quadrijden, outdoor lasergame, paintball, mountainbiken) met het Outdoor Challenge Park (buitensport) en het Avatarz Nature Park (klimbos);
- Het Rutbeek, Enschede (duiken, flyboarden, fietsen, kanoën/zeilen, klimmen, mountainbiken, paintball, schaatsen, waterski, surfen, vliegeren, wandelen, wakeboarden, zwemmen, klimbos, glowgolf bij Het Diekman Enschede )
- Exploratorium Ontdekking Aarde in Holten (in ontwikkeling)
- Kartplaza Actionworld, Nijverdal (karten, bowling, lasergames, paintball, Virtual Sports, Klim & Adventurepark);
- Lasergame / De Tapperij, Hengelo;
- Outdoor Paintball Twente, Hengelo (paintball, buggytour);
- Twents Techniekmuseum HEIM;
- Functies Go Planet Parc: multiplex bioscoop 2.500 zitplaatsen, duiktoren, bowlingbanen (14x), Soccer inside.

---

<sup>12</sup> eigen kennis, beleeftwente.nl, telefonisch contact met het Twents Bureau voor Toerisme in 2014 en een check door de gemeente Enschede in 2017.

**Wat valt op?**

Het aanbod gericht op de regionale markt is niet gering. Familievertoer is sterk vertegenwoordigd. Ook het aantal sportieve/ outdoor attracties is op het eerste oog ruim vertegenwoordigd.

De combinatie van techniek (regionale trots), erfgoed (plekken met een verhaal) en 'stoere' activiteiten (outdoor/snelheid), wordt echter nog nergens gemaakt.

**4.4. Aanbod aan permanente leisurevoorzieningen bovenregionaal verzorgend**

Twente heeft, met uitzondering van De Grolsch Veste en een aantal kunst- en cultuurvoorzieningen geen bovenregionaal verzorgende permanente leisurevoorzieningen. Zowel een stadion als de culturele voorzieningen zijn heel iets anders dan het type leisurevoorzieningen dat eventueel mogelijk wordt gemaakt in De Strip en Oostkamp, namelijk 'buitengebied' en/of raakvlakken met het thema automotive.

Buiten Twente is wel sprake van mogelijk concurrerende overige leisure met dezelfde thematiek en een bovenregionaal bereik, maar dit valt buiten de beoordeling van de 'ladder' omdat zij buiten de regio liggen. Het gaat bijvoorbeeld om:

- Automotive Campus Helmond (geen publieksevenement, wel brandpunt zakelijke markt en ontmoetingen);
- RDW-terrein Lelystad (ANWB test- en trainingscircuit, locatie van Autoweek Live);
- Autotron Rosmalen (evenementenlocatie, bijvoorbeeld Porsche Fest);
- De Racecircuits in Zandvoort en Assen;
- Het Euro circuit Valkenswaard;

## 5. Actuele regionale behoefte: confrontatie vraag en aanbod

### 5.1. Evenementen, beurzen en vakbijeenkomsten, regionaal verzorgend

- Er is een serieuze regionaal verzorgende markt voor grootschalige openbare evenementen, op zowel binnen- als buitenlocaties, zo blijkt uit het aantal evenementen en de bezoekersaantallen. Een inventarisatie uit 2013 laat zien dat het toen ging om 68 evenementen en 500.000 bezoekers op binnenlocaties, 104 evenementen en ruim 3 miljoen bezoekers op buitenlocaties. Alle relevante trends wijzen sindsdien op verdere groei, dus het is waarschijnlijk dat het aantal evenementen en bezoekers sindsdien verder is gestegen.
- Op de bestaande evenementenlocaties lijkt desondanks nog geen sprake van ondercapaciteit en overvolle agenda's. Er lijkt, ondanks de conjuncturele groei van de afgelopen jaren, geen behoefte aan een nieuwe functionele accommodatie die vooral functionaliteit (voorzieningen, bereikbaarheid, installaties, et cetera) biedt.
- **Wel is er in Twente behoefte aan andersoortige sfeervolle locaties.** Landelijk, ook in Twente, is er sprake van een toegenomen vraag naar locaties met een sterke belevingswaarde en 'plekken met een verhaal', voor zowel congressen en vakbeurzen als publieksevenementen. De keuze in de regio, met uitsluitend Hazemeijer Hengelo als professionele aanbieder met een 'thematische sfeerlocatie' is echter zeer beperkt voor een regio met meer dan 600.000 inwoners. Oostkamp/De Strip is met haar specifieke luchthavenkarakter, unieke gebouwen, ruimere opzet en landelijke ligging een nieuwe en unieke toevoeging die tegemoetkomt aan een specifieke behoefte aan authentieke (sfeer-)locaties met een sterke belevingswaarde.
- Daarnaast kan Oostkamp/De Strip voorzien in de behoefte aan een **ontmoetingsplek/ locatie voor congressen en vakbeurzen in de automotive/technische sector.** Voor een deel vindt dit soort evenementen al in de regio plaats (vakbeurzen automotive/infra/techniek in Evenementenhal Hardenberg), maar de combinatie met een bedrijvencluster biedt wellicht nieuwe mogelijkheden en sluit voor sommige aanbieders mogelijk beter aan op de regionale behoefte.

### 5.2. Evenementen bovenregionaal verzorgend

- **Oostkamp/De Strip voorziet als evenementenlocatie ook in een bovenregionaal verzorgende behoefte.** Het gebied ten oosten van Zwolle, Deventer en Zutphen heeft, met uitzondering van de Zwarte Cross in Lielde, nog geen locatie waar regelmatig evenementen met (inter)nationaal bereik plaatsvinden. Terwijl het succes van een dergelijke voorziening in deze contreien, tussen Randstad en Ruhr en met miljoenen inwoners binnen twee uur rijden, onder andere met de Zwarte Cross bewezen is. Ook op andere sfeervolle locaties ver buiten bevolkingsconcentraties bewijzen bijzondere evenementen hun bestaansrecht (Vlieland, Terschelling, Biddinghuizen).
- Oostkamp/De Strip kan voorzien in een behoefte aan één of meerdaagse, multidisciplinaire festivals die gecombineerd worden met kort verblijf. De festivalmarkt is weliswaar 'druk bevolkt' en niet meer sterk groeiend, maar dankzij continue dynamiek, toenemende differentiatie en sterkere geografische spreiding bestaat er behoefte aan een locatie als deze.
- Daarbij kan Oostkamp/De Strip, zeker in het licht van trends en ontwikkelingen, voorzien in de behoefte aan continue vernieuwing, niet alleen bij festivals, maar ook voor publieksbeurzen en zakelijke congressen. De locatie is helemaal 'van deze tijd' als we kijken naar het vervagende onderscheid tussen zakelijke en publieke functies en plekken, en de behoefte aan multifunctionele locaties met een herkenbare kleur. En: Oostkamp/ De Strip nodigt met haar bijzondere verschijningsvorm en tot de verbeelding sprekende voormalige functie uit tot

origineel gebruik en nieuwe concepten. Het kan daarom voorzien in de behoefte van ondernemers in de evenementen/recreatiebranche, die nieuwe markten creëren.

- In Oostkamp en De Strip zien we een interessante stapeling van zeldzame kwaliteiten: een enorme, vrijstaande hal, grote binnen- en buitenruimtes, zeer veel parkeerruimte, en een onderscheidende thematiek (auto's, techniek, playground, toys for boys). Deze combinatie van eigenschappen is een aanvulling op het bestaande palet van grootschalige erfgoedlocaties.

### 5.3. Permanente leisurevoorzieningen, (boven)regionaal verzorgend

Kijkend naar 'permanente' leisurevoorzieningen die aansluiten bij het thema en de locatie constateren wij dat er in Groot-Twente nu al relatief veel aanbod is gericht op gezinnen met kinderen, en dat daarbij ook het sportieve en 'stoere' segment al behoorlijk wordt bediend. De combinatie van techniek (regionale trots), erfgoed (plekken met een verhaal) en 'stoere' activiteiten (outdoor/snelheid), wordt in Twente echter nog niet gemaakt.

Op de schaal van Nederland is sprake van een verdringingsmarkt op het gebied van dagattracties. Consumenten laten zich echter altijd weer verleiden tot nieuwe attracties. Aan een uniek en aansprekend concept bestaat daardoor **mogelijk toch een latente behoefte aan een 'stoere' dagattractie op het gebied van techniek en/of snelheid**, zoals deze bestaan in Engeland en Duitsland, waarbij rekening moet worden gehouden met de beperkingen die het bestemmingsplan stelt, bijvoorbeeld op het gebied van geluidshinder.

### 5.4. Omgaan met leegstand

De ministeriële handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (nov 2013) vraagt om bijzondere aandacht voor het aspect van leegstand. Daarbij zijn drie vragen belangrijk:

- Kan de aangetoonde regionale behoefte worden opgevangen op leegstaande locaties in de bestaande voorraad?
- Zo nee, kunnen de voorgenomen ruimtelijke plannen leiden tot (structurele) leegstand elders?
- Zo ja, wat wordt er gedaan aan het oplossen van die leegstand?

Vooropgesteld: de nieuwe invulling van Oostkamp en De Strip is voor een groot deel ingegeven door de behoefte om waardevolle, bestaande gebouwen een betekenisvolle nieuwe functie te geven. In feite gaat het hier juist om een oplossing voor leegstaand vastgoed.

De Strip en de Hangar zijn uniek in de regio en in dit rapport is een specifieke behoefte beschreven die toegesneden is op de locatie, de sfeer, de gebouwen en het thema. Deze behoefte kan daardoor niet elders worden geacommodeerd vanwege het feit dat er nergens in Twente een dergelijke locatie beschikbaar is.

Dat neemt niet weg dat de vraag of de beoogde nieuwe functies in dit gebied op andere plekken tot leegstand kunnen leiden, relevant blijft.

Op basis van een voorzichtig<sup>13</sup> inschatting kan worden geconcludeerd dat de nieuwe evenementenfunctie enige impact op bestaande voorzieningen zal hebben, maar dat van structurele leegstand als gevolg van de invulling van Oostkamp en De Strip geen sprake zal zijn.

---

<sup>13</sup> Voorzichtig omdat slechts beperkte gegevens beschikbaar zijn over de exploitatie van de evenementenlocaties in de regio.

Hiervoor bestaan twee redenen:

1. de landelijke en regionale markt van evenementen, zakelijke bijeenkomsten, beurzen en congressen is de afgelopen jaren gegroeid zonder dat het aanbod aan accommodaties en locaties is uitgebreid.
2. Het bestemmingsplan voor Oostkamp en de Strip is begrensd in aantallen bezoekers (maximaal 500.000 per jaar voor de gezamenlijke evenementen).

Het is denkbaar dat een klein deel van de regionale evenementenmarkt (zowel zakelijke als publieksevenementen), die nu plaatsvinden in Go Planet Parc, Twentehallen, Evenementenhal Hardenberg of Hazemeijer Hengelo, zich mogelijk zal verplaatsen naar Oostkamp/De Strip.

In de Evenementenhal in Hardenberg vindt bijvoorbeeld een flink aantal technische en automotieve vakbeurzen plaats. Wanneer De Strip erin slaagt een echt automotieve cluster te realiseren, zal een deel van deze vakbeurzen het mogelijk interessant vinden om te 'verhuizen'. Maar de exploitatie van deze evenementenhal in Hardenberg is daarvan slechts zeer ten dele afhankelijk. Daarom is het niet aannemelijk dat dit zal leiden tot een faillissement/sluiting van de hal in Hardenberg.

Oostkamp/De Strip is, zoals eerder betoogd, vooral complementair op het bestaande aanbod van evenementenlocaties. Oostkamp/De Strip voorziet duidelijk in een andere, en bovendien groeiende behoefte aan sfeer, karakter en verhaal.

## 5.5. Conclusie

Oostkamp en De Strip voorzien in een actuele regionale behoefte aan een leisurebestemming in Twente. Het gaat dan om leisurebestemmingen die passen bij het gebied, in dit onderzoek omschreven als *'publieksevenementen, beurzen en zakelijke bijeenkomsten en permanente attracties met een regionaal of bovenregionaal verzorgende functie die vanwege hun omvang of karakter in het buitengebied (of aan de stadsranden) gesitueerd zijn en/of raakvlakken hebben met de thematiek van 'toys for boys' (lasergamen, quadrijden, techniek, et cetera)* (nader gedefinieerd in paragraaf 2.4). De leisurebestemmingen zijn bovendien begrensd in hun jaarlijks aantal bezoekers: er mag sprake zijn van maximaal 500.000 bezoekers per jaar.

Deze actuele regionale behoefte wordt als volgt aangetoond:

1. Er is al jaren sprake van een toenemende vraag naar niet alledaagse, sfeervolle locaties met een hoge belevingswaarde, terwijl het aanbod van dit soort locaties in Twente zeer beperkt is.
2. De sector publieksevenementen, beurzen en zakelijke bijeenkomsten groeit de laatste jaren zonder dat het aantal permanente locaties voor dit soort evenementen in Twente is uitgebreid.
3. Er is in Twente sprake van een cluster van bedrijven, instellingen en evenementen in de automotieve sector. Oostkamp en De Strip kunnen bedrijven en evenementen in deze specifieke sector mogelijk met elkaar verbinden en uitgroeien tot een permanente fysieke ontmoetingsplek voor de sector.
4. Er is in Nederland en Duitsland behoefte aan zeer grootschalige locaties voor unieke grootschalige evenementen met een unieke belevingswaarde. Oostkamp en De Strip zijn in Twente de enige locatie in Twente die zijn grote oppervlaktes, zowel overdekt als niet-overdekt dergelijke evenementen kunnen accommoderen.

Het is niet aannemelijk te maken dat er sprake zal zijn van structurele leegstand op andere evenementenlocaties als gevolg van de beoogde invulling met leisurefuncties op Oostkamp en De Strip.

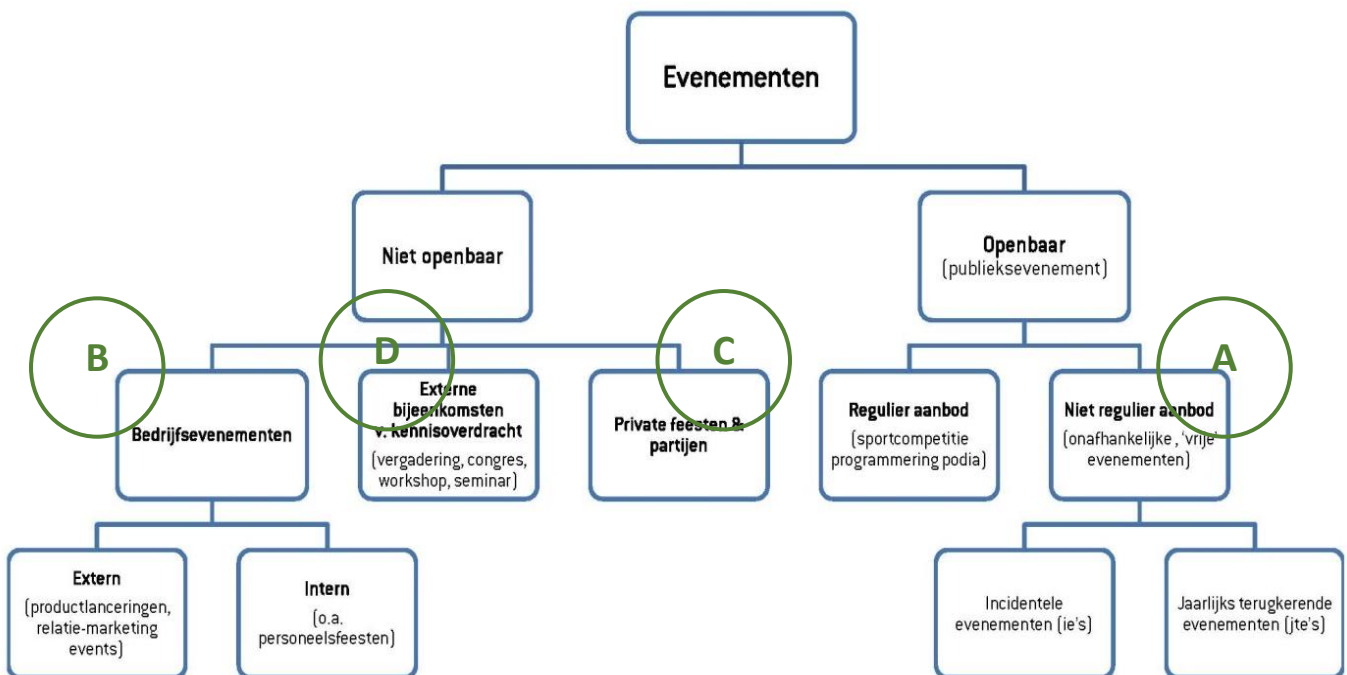
## 6. Bijlagen

### 6.1. Definitie Evenementen en Automotive

#### **Evenementen**

Het begrip evenementen is, net als leisure, een verzamelbegrip en heeft daarom nadere toelichting. Onderstaande figuur toont de 'Evenementenfamilie' van Respons, dit is een sectorbreed gedragen duiding en schematisering van de evenementenmarkt<sup>14</sup>. Voor onze analyse onderscheiden we de volgende relevante deelsegmenten (de hoofdletters verwijzen naar de aanduidingen in de figuur):

- A. Openbare niet-reguliere evenementen, onder te verdelen in:
  - Publieksevenementen: consumentenbeurs, markt/braderie, parade/optocht, presentatie/demonstratie, tentoonstelling, /concert, wedstrijd of festival
  - Zakelijke evenementen: zakelijke variant van bovenstaande, gaat voornamelijk om vakbeurzen en congressen met openbaar karakter
- B. Niet openbare bedrijfsevenementen (op uitnodiging of impliciet voorbehouden aan bepaalde sector/netwerk): grotere congressen, symposia, netwerkborrels e.d.
- C. Particuliere feesten en partijen: bruiloften, jubilea, verjaardagsfeesten etc.
- D. Zakelijke besloten bijeenkomsten op locatie: vergadering, kleine symposia, hei-sessies, cursusdagen.



<sup>14</sup> Bron: Respons.nl



**Automotive<sup>15</sup>:**

Het geheel van activiteiten op het gebied van energie, onderzoek en wetenschap, praktijkonderwijs, verkeer en vervoer, die in zijn algemeenheid zijn gericht op de industriële vormgeving, ontwikkelen, testen en vervaardigen van producten en verlenen van diensten op het gebied van mobiliteit, logistiek, transport alsmede comfort en veiligheid van voertuigen, waaronder research en innovatieve technologieën; verkoop en reparatie daaronder niet begrepen. Onder automotive moet in ieder geval worden verstaan:

- Bedrijfsmatig uitvoeren en/of verzorgen van testritten, rijvaardigheids- en/of veiligheidstrainingen ter voorbereiding van wedstrijden of voor recreatieve en bedrijfsmatige doeleinden, en/of rijden met gemotoriseerde voertuigen;
- Excursies en (product)presentaties, tentoonstellingen, exposities en foto- en filmopnamen op het gebied van automotive;
- Gebruik van gemotoriseerde voertuigen voor recreatieve doeleinden.
- 

## 6.2. Gebruikte bronnen

ABN AMRO (2017) *Diverse themaberichten over de ontwikkelingen in de sector* op de website.

Eventplanner.nl (*nieuwtjes en cijfers uit de evenementenbranche*)

Gemeente Enschede (2015), *Nota van Uitgangspunten bij het Middengebied Luchthaven (ecologische hoofdstructuur en werkparken). Uitgangspunten voor het opstellen van een omgevingsplan voor de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) en de werkparken (Oostkamp, De Strip, Deventerpoort) binnen de gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente.*

Gemeente Enschede (2016) *Bestemmingsplannen voormalige Vliegbasis Twenthe: Nota samenvatting en beantwoording reacties vooroverleg*

Gemeente Enschede, (2017) *Bestemmingsplan 'Voormalige Vliegbasis Twenthe - Midden'. Bestemmingsplan in voorbereiding.*

Kennispunt Twente (2017) *Bevolkingsprognose Twente.*

Marketing Oost (2016), *Regiomonitor Overijssel, Kengetallenonderzoek 2015*, Zwolle

NRIT Media, Centraal Bureau voor de Statistiek, NBTC Holland Marketing en CELTH, Centre of Expertise Leisure, Tourism & Hospitality (2015) *Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd.*

NRIT media (2017). *Online Kennisbank*

Rabobank (2017) *Thema-Update Horeca en Leisure; website Rabobank*

Respons (2014) *Evenementenmonitor*

Respons (2015) *Factsheet festivals (2015).*

---

<sup>15</sup> Dit is de definitie die ook wordt gebruikt in het bestemmingsplan

## 7. Colofon

Dit rapport is een bewerking en actualisatie van het rapport “Oostkamp en de Strip: Marktbehoefte Leisure. Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking” van Bureau Buiten uit 2014. Het vervangt dit rapport als bijlage bij het bestemmingsplan.

Dit rapport is opgesteld door Oosterman Vrijetijdszaken, advies en onderzoek op het gebied van vrijetijdseconomie en gebiedsontwikkeling

Begeleiding gemeente Enschede: Irma Lissberg-Grondstra en Rob Harmsen



**ADRES** Bentincklaan 67-D, 3039KK Rotterdam

**TEL** 06-52018641

**E** info@vrijetijdszaken.nl

**KvK** 60518332

