

Specificatie van programmering Regionaal Bedrijventerrein Twente

Uitgevoerd in opdracht van:
Stuurgroep RBT

Nijmegen, 11 februari 2002

Inhoudsopgave

Blz.

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en opdrachtformulering	1
1.2	Kader	2
1.3	Methodiek en opzet rapportage	3
Hoofdstuk 2	Nadere specificatie Programma van Eisen	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Conclusies	6
2.3	Nadere specificatie Programma van Eisen	10
Hoofdstuk 3	Aandachtspunten	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Aandachtspunten programmering RBT	13

Hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 Aanleiding en opdrachtformulering

In het kader van de voorbereidingsfase van het Regionaal Bedrijventerrein Twente (RBT) vinden momenteel de werkzaamheden plaats om te komen tot een eerste go-no-go besluitvorming door de partners (provincie Overijssel en de gemeenten Almelo, Borne, Enschede en Hengelo) voor de verdere ontwikkeling, exploitatie en beheer van het bedrijventerrein.

Ten behoeve van deze besluitvorming is het noodzakelijk dat de eerste ruimtelijke schetsen en de exploitatie-opzet kunnen worden voorgelegd aan de betrokken bestuurlijke organisaties. Voor het maken van de eerste opzet van de ruimtelijke inrichting van het RBT en het opstellen van de exploitatie-opzet is nog extra informatie nodig over onder andere de programmeringsaspecten van het RBT. Hierbij gaat het met name om een specificatie van de volgende informatie:

- de ruimte die nodig is voor de verschillende typen bedrijven (T&D, productie, milieucategorie 3/4 en 5;
- mogelijkheden om, naast de genoemde bedrijfstypen, nog andere functies (centrale voorzieningen) te vestigen en, zo ja, in welke omvang;
- reële verkoopprijzen van de grond voor de verschillende typen bedrijven.

Vanuit dit perspectief heeft de **stuurgroep RBT** aan Buck Consultants International opdracht gegeven om een onderzoek uit te voeren om de uitgangspunten voor het RBT nader te specificeren. Uiteindelijk doel van het onderzoek is om een advies op te stellen over:

- de ruimtebehoefte van de beoogde doelgroepen op het RBT, uitgesplitst naar type bedrijvigheid en uitgaande van de voorwaarden die worden gesteld aan vestiging op het RBT;
- de wenselijkheid om op het RBT centrale voorzieningen te ontwikkelen voor de gebruikers van het terrein, de voorwaarden die gesteld moeten worden aan die voorzieningen en de ruimte die gereserveerd zou moeten worden voor deze voorzieningen;
- de gewenste kavelgrootte op het terrein, alsmede de verdeling ervan;
- de te hanteren grondprijzen voor de verschillende typen bedrijven op het RBT;
- de wijze waarop het Programma van Eisen – de programmering – van het RBT nader zou moeten worden gespecificeerd.

Het advies moet er mede toe bijdragen dat een goed onderbouwde en gespecificeerde eerste schets van de ruimtelijke inrichting van het terrein en een exploitatieopzet voor het RBT kan worden opgesteld.

Het onderzoek wordt begeleid door de Overijsselse Ontwikkelingsmaatschap-pij (OOM) en de gemeenten Almelo, Borne, Enschede en Hengelo. Zij hebben gezorgd voor de inventarisatie van gemeentelijke en regionale gegevens, terwijl Buck Consultants International zorg draagt voor een nadere analyse van deze gegevens en tevens een vergelijking maakt met ontwikkelingen op vergelijkbare bedrijventerreinen elders in Nederland. In het onderhavige, door Buck Consultants International opgestelde rapport is de informatie van de OOM en de gemeenten verwerkt.

1.2 Kader

Richtinggevend voor de **locatiekeuze** van het RBT is de Partiële herziening Streekplan Overijssel 2000+ (locatiekeuze Regionaal Bedrijventerrein Twente). In dit rapport wordt daar verder niet op ingegaan.

De streekplanherziening geeft daarnaast, samen met de locatie MER en het Programma van Eisen, een globale invulling van de **programmering** van het RBT. Het Programma van Eisen Regionaal Bedrijventerrein Twente, vastgesteld door het bestuurlijk programmering-overleg op 8 juni 2000, vormt het uitgangspunt voor dit onderzoek. Voor het onderhavige onderzoek zijn met name de uitgangspunten van belang die in het Programma van Eisen zijn geformuleerd ten aanzien van de ontwikkeling, de kavelgrootte en de exploitatie:

- grootschalige productievevestigingen van buiten de regio (verplichtend) en van binnen de regio (facultatief) van 5 ha of meer, en
- T&D- en assemblagebedrijven van buiten de regio (verplichtend) en van binnen de regio (facultatief) van 2 ha of meer, en
- terreincoëfficiënt van minimaal 20 en maximaal 50 arbeidsplaatsen per ha.

Op grond van deze voorwaarden is reeds een behoefteraming opgesteld voor het RBT. De projectgroep RBT heeft echter vastgesteld dat voor de uitgevoerde behoefteraming een nadere specificatie gewenst is en dat het bovendien op basis van dit globale Programma van Eisen nog niet goed mogelijk is om de ruimtelijke inrichting van het terrein te schetsen en om een exploitatieopzet te maken.

De specificatie van de behoefteraming moet met name meer inzicht opleveren in de consequenties van de keuze voor een minimale kavelgrootte en een maximale terreincoëfficiënt. Door een vergelijking te maken met de wijze van programmering op vergelijkbare bedrijventerreinen kan de gemaakte keuze voor de genoemde uitgangspunten ook in breder perspectief worden geplaatst.

Voor de ruimtelijke inrichting van het terrein dient een nadere uitwerking plaats te vinden van de uitgangspunten die in het Programma van Eisen nu zijn gesteld voor het voorzienin-

genniveau, de te hanteren uitgifteprijzen, ruimte intensief bouwen (voor zover van invloed op ruimtebehoefte en/of ruimtelijke inrichting), kavelgrootte, fasering en segmentering.

Overigens zullen ongetwijfeld ook nog andere onderdelen van het Programma van Eisen nader moeten worden uitgewerkt. Dat blijft hier echter buiten beschouwing.

1.3 Methodiek en opzet rapportage

Door de OOM, de gemeenten en Buck Consultants International is, op basis van desk research en telefonische interviews (voor wat betreft informatie over andere bedrijventerreinen), de volgende informatie verzameld:

- informatie over de historische uitgifte van bedrijfsruimte in de betrokken gemeenten aan de doelgroepen van bedrijven voor het RBT, uitgaande van de voorwaarden die worden gesteld aan bedrijven die zich op het RBT willen vestigen (met name kavelgrootte, milieucategorie en terreincoëfficiënt);
- informatie over bedrijven die nu gevestigd zijn in de betrokken gemeenten en die mogelijk in aanmerking zouden komen voor vestiging op het RBT in de komende twintig jaar;
- informatie uit eerder uitgevoerd onderzoek naar het ruimtegebruik van bedrijven in Twente¹ en onderzoek naar terreincoëfficiënten²;
- informatie van de OOM en van CBIN over vestiging grootschalige bedrijvigheid in Twente;
- informatie over de wijze waarop de programmering is verlopen bij vergelijkbare bedrijventerreinen als het RBT.

Deze informatie is verwerkt en nader geanalyseerd. De rapportage is vervolgens als volgt opgezet.

Hoofdstuk twee geeft allereerst een samenvatting van de analyse van de ruimtebehoefte. De gehele analyse van de ruimtebehoefte is opgenomen in bijlage één. Bijlage twee en drie ondersteunen de analyse. In de analyse wordt ingegaan op de doelgroepen voor het RBT, de voorwaarden die vanuit deze doelgroepen worden gesteld aan vestiging op een bedrijventerrein en de ruimtebehoefte die vanuit deze doelgroepen is te verwachten. In het laatste geval wordt uitgegaan van de voorwaarden die door de betrokken overheden zijn gesteld aan vestiging op het RBT.

Vervolgens komen in hoofdstuk twee de conclusies uit de referentieanalyse van de programmering op andere, vergelijkbare bedrijventerreinen aan de orde. Hier wordt tevens ingegaan op de grondprijzen die worden gehanteerd op deze bedrijventerreinen. De referentieanalyse zelf is weergegeven in bijlage vier.

¹ Ruimtegebruik bedrijven in Twente, STOGO onderzoek en advies, april 2001.

² Bedrijven onder Dak: terreincoëfficiënten, Kamer van Koophandel Rivierenland en Kamer van Koophandel Veluwe-Twente, 2001.

Het derde deel van hoofdstuk twee geeft de specificatie van het huidige Programma van Eisen. Deze specificatie komt voort uit de hierboven beschreven analyses.

Tenslotte heeft Buck Consultants International in hoofdstuk drie een advies opgesteld (aandachtspunten) over de mogelijke aanscherping en verdere uitwerking van het Programma van Eisen voor het RBT. Hierbij wordt ingegaan op een aantal – maar niet alle – elementen uit het Programma van Eisen: de beoogde doelgroepen en hun vestigingsvoorwaarden, grondprijzen, centrale voorzieningen, ruimte intensief bouwen, kavelgrootte, fasering, segmentering en uitgiftebeleid.

Hoofdstuk 2 **Nadere specificatie Programma van Eisen**

2.1 Inleiding

Op basis van analyses van de ruimtebehoefte en de programmering op andere terreinen (zie bijlage één tot en met vier) wordt in dit hoofdstuk een nadere specificatie van de uitgangspunten van het Programma van Eisen gegeven, wat betreft ruimtebehoefte en inrichting van het terrein. Hierbij wordt ingegaan op:

- ruimtebehoefte;
- exploitatieopzet van het terrein;
- uitgiftetempo;
- bruto- en netto verhouding van de ruimte;
- bebouwingspercentage van de kavel;
- bouwhoogte op een kavel;
- prijsstelling van de kavels.

In paragraaf 2.2 worden de conclusies uit de analyse van de ruimtebehoefte samengevat. Tevens geven we conclusies weer uit de referentieanalyse (zie bijlage vier). Paragraaf 2.3 geeft voor een aantal onderwerpen uit het Programma van Eisen een nadere specificatie. Deze specificatie is mede gebaseerd op de eerder genoemde referentieanalyse van andere terreinen.

2.2 Conclusies

Ruimtebehoefte op het RBT

De analyse van de ruimtebehoefte van bedrijven voor vestiging op het RBT geeft een beeld van het effect van de vestigingsvoorwaarden voor het RBT op de vraag naar kavels op het RBT en het effect van de uitgestelde vraag van bedrijven op die vraag. De berekeningen zijn gedeeltelijk gebaseerd op aannames en inschattingen en dienen dan ook met de nodige voorzichtigheid gehanteerd te worden.

Uitgaande van een start van de uitgifte in 2003 wordt door ons voor de eerste drie jaren een hoger uitgiftetempo verwacht. Onzekerheden over de daadwerkelijke interesse van de bedrijven voor vestiging op het RBT maken een inschatting moeilijk.

Indien de terreincoëfficiënt-voorwaarde wordt gehanteerd, schatten we de uitgifte in de eerste drie jaren op 10-12 ha per jaar en daarna zakt de uitgifte naar het niveau zoals vastgesteld in stap 3.

Met het nodige voorbehoud -de daadwerkelijke verhuisbereidheid van de bedrijven is immers nog onbekend-, schatten we de uitgifte in de eerste drie jaren, rekening houdende met de uitgestelde vraag en zonder voorwaarden aan terreincoëfficiënt, op 21-23 ha per jaar (uitgestelde én reguliere vraag). Daarna zakt de uitgifte terug naar het in stap 2 vastgestelde niveau.

De uitgestelde vraag bij productiebedrijven is groter dan die van de transport & distributie en logistieke bedrijven. Hierdoor zal naar verwachting de uitgifte aan productiebedrijven in de eerste drie jaren groter zijn dan die aan transport & distributie- en logistieke bedrijven. We maken de aanname dat de verdeling zal uitvallen in 80%-20%.

Op grond hiervan komen wij tot de volgende berekening:

- ***productie, minimale kavelomvang 5 ha, beperking van terreincoëfficiënt tussen de 20 en 50 en rekening houdende met de uitgestelde vraag: eerste drie jaar 8-9,6 ha per jaar, vanaf jaar vier 4,1 ha per jaar;***
- ***transport & distributie / logistiek, minimale kavelomvang 2 ha, beperking van terreincoëfficiënt tussen de 20 en 50 en rekening houdende met de uitgestelde vraag: eerste drie jaar 2-2,4 ha per jaar, vanaf jaar vier 2,3 ha per jaar;***
- ***in totaal komen wij, op grond van de voorwaarden over kavelgrootte, de terreincoëfficiënt en de uitgestelde vraag tot een behoefteraming van 10-12 ha per jaar in de eerste drie jaren, vanaf jaar vier zal dit terugvallen naar 6,4 ha per jaar.***

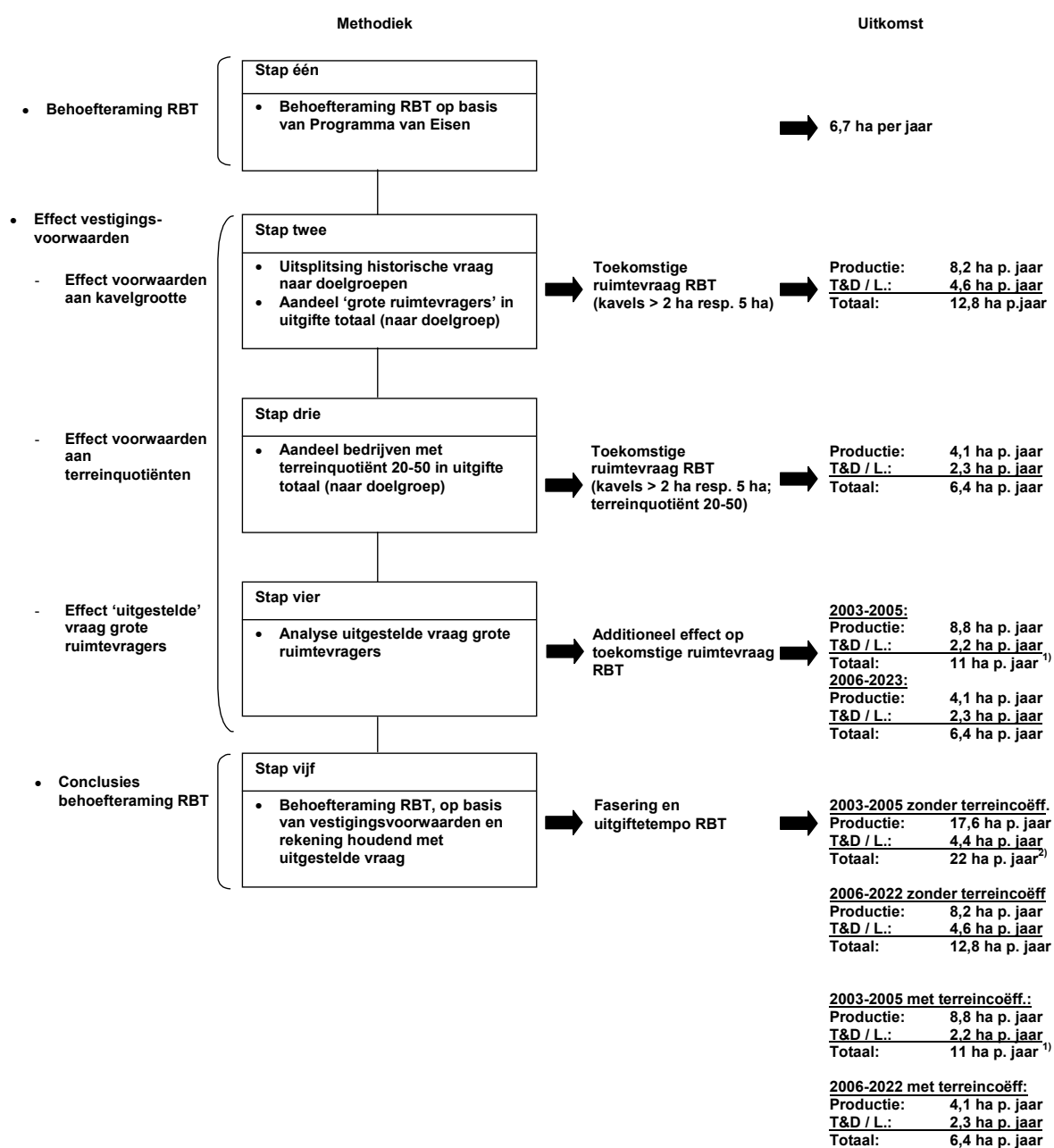
Wanneer de terreincoëfficiënt niet als voorwaarde wordt opgenomen, dan komen wij tot de volgende behoeftcijfers:

- ***productie, minimale kavelomvang 5 ha en rekening houdende met de uitgestelde vraag: eerste drie jaar 16,8-18,4 ha per jaar, vanaf jaar vier 8,2 ha per jaar;***

- **transport & distributie / logistiek, minimale kavelomvang 2 ha en rekening houdende met de uitgestelde vraag: eerste drie jaar 4,2-4,6 ha per jaar, vanaf jaar vier 4,6 ha per jaar;**
- **in totaal komen wij, op grond van de voorwaarden over kavelgrootte en de uitgestelde vraag tot een behoefteraming van 21-23 ha per jaar in de eerste drie jaren, vanaf jaar vier zal dit terugvallen naar 12,8 ha per jaar.**

Figuur 2.1 geeft een samenvatting van de in de analyse gevolgde methodiek en de daaruit voortkomende resultaten.

Figuur 2.1 Samenvatting en resultaten van analyse ruimtebehoefte RBT



1) in de tekst is opgenomen: 10-12ha per jaar. Voor deze sheet is hier een gemiddeld van 11 ha per jaar aangehouden

2) in de tekst is opgenomen: 21-23 ha per jaar. Voor deze sheet is hier een gemiddeld van 22 ha per jaar aangehouden

Indien de voorwaarden gehanteerd blijven zoals deze ten aanzien van doelgroep en terreincoëfficiënt zijn gesteld, dan verwachten wij voor de exploitatieperiode van 20 jaar de volgende verdeling van het aantal hectaren per doelgroep:

Tabel 2.1 Verwachting over uit te geven aantal ha in exploitatieperiode en uitsplitsing naar doelgroepen

	Productie > 5 ha		T&D / logistiek > 2 ha		Totaal	
	Aantal ha	%	Aantal ha	%	Aantal ha	%
2003-2005	26,4	80,0	6,6	20,0	33,0	100
2006-2022	70,8	65,0	38,0	35,0	108,8	100
Totaal	97,2	68,5	44,6	31,5	141,8	100

De behoefteeraming wordt aanzienlijk beïnvloed door de aannames in de analyse. De belangrijkste zijn:

- de behoefteeraming is gebaseerd op een analyse van historische uitgiftecijfers. Deze cijfers zijn sterk beïnvloed door enkele grote uitschieters;
- de 'hardheid' van de uitgestelde vraag is onduidelijk.

In de uitgifte dient om die reden rekening te worden gehouden met fluctuaties in de vraag.

Een vergelijking van de resultaten met de ruimtebehoefte berekening uit het Programma van Eisen (8 juni 2000 en 24 april 2001) leidt tot de volgende conclusie:

- oorspronkelijke raming: 6,7 ha (inclusief alle voorwaarden) voor een exploitatieperiode van 20 jaar;
- nieuwe berekening (rekening houdende met alle voorwaarden en potenties): drie jaren gemiddeld 11 ha, vanaf jaar vier 6,4 ha. Dat komt voor een exploitatieduur van 20 jaar neer op een gemiddelde van 7,1 ha per jaar $((3 \cdot 11 + 17 \cdot 6,4) / 20)$;
- de uitkomsten van de twee ramingen komen redelijk overeen. De behoefte wordt echter aanzienlijk groter geschat wanneer de voorwaarde van de terreincoëfficiënt niet gehanteerd zal worden;
- de omvang van de berekende ruimtebehoefte voor het RBT verschilt dus niet wezenlijk. In dit hoofdstuk is met name een specificatie aangebracht ten aanzien van de vraag per doelgroep, de kavelgrootte en jaarlijkse verschillen in de behoefte (met name in de eerste drie jaar, maar ook daarna fluctuaties).

Kavelgrootte

Op basis van de beschikbare gegevens is een inschatting van de verdeling naar kavelgrootte (kavels 2-5 ha, kavels 5-10 ha, kavels >10 ha) niet goed mogelijk. Indien wordt uitgegaan van een minimale kavelomvang van 5 ha voor productiebedrijven zal uiteraard het aantal kavels >5 ha verhoudingsgewijs groot zijn.

De behoefte aan kavels >10 ha is op dit niveau niet te berekenen. Uit historische uitgiftecijfers blijkt dat deze grote ruimtevragers zich incidenteel in Twente vestigen. Aangezien het RBT bij uitstek de locatie is waar deze bedrijven terecht moeten komen, is het voor de hand liggend om een beperkt aantal kavels >10 ha (1-3) te reserveren.

Analyse van referentierterreinen

Uit de analyse van de referentierterreinen is een aantal punten duidelijk geworden:

- gewenste bedrijfssectoren zijn op ieder terrein afgebakend, maar alleen op Bijsterhuizen en het International Businesspark Friesland wordt de doelgroep als een harde voorwaarde geformuleerd;
- de toegestane milieucategorieën zijn op alle terreinen afgebakend en als harde eis gehanteerd;
- op twee terreinen wordt de eis van een (minimale) kavelomvang gehanteerd (Hessenpoort: >1 ha en International Businesspark Friesland: 10 ha). Op de overige terreinen zijn geen eisen ten aanzien van de kavelomvang gesteld;
- drie gemeenten werken met een fasering in de uitgifte van het bedrijventerrein: Venlo voor Trade Port West, Nijmegen voor Bijsterhuizen en Heerenveen voor International Businesspark Friesland;
- alleen op het International Businesspark Friesland is een harde eis gesteld aan de herkomst van bedrijven. In alle andere gevallen zijn alleen ambities neergelegd, die geen bindende strekking hebben;
- de prijsstelling varieert sterk tussen de terreinen, maar ook op de terreinen zelf. Een hogere prijsstelling is op de onderzochte terreinen geen belemmering voor het succes van de exploitatie;
- er wordt in de prijsstelling geen onderscheid in doelgroepen gemaakt;
- in toenemende mate worden centrale voorzieningen vooraf (in een bestemmingsplan) vastgelegd. Wanneer de voorzieningen bij de uitgifte al voorzien zijn, wordt het mogelijk de kosten in de uitgifteprijs (deels) door te berekenen;
- meestal hanteert men een maximale bouwhoogte tot 25 meter en een maximaal bebouwingspercentage tot 75%;
- op geen enkel terrein wordt een eis over een terreincoëfficiënt gehanteerd;
- de bruto-netto ruimteverhouding is op de meeste terreinen 3 staat tot 2.

Eisen vanuit het bedrijfsleven

Algemeen

- uniformiteit in bedrijfsomvang en –uitstraling op bedrijventerreinen is gewenst;
- over het algemeen vragen internationale bedrijven om grotere kavels dan niet-internationale bedrijven.

Productie

- aansluiting op hoofd- of snelweg, goede interne ontsluiting;
- parkeervoorzieningen met name op eigen kavel;
- aanwezigheid van laad- en losfaciliteiten;
- eventueel aanwezigheid van multimodale voorzieningen;
- meest gevraagde kavelomvang: tot 3 á 4 ha. Kleinschalige industrie: tot 4.000-5.000m²;
- riolering van terrein moet van goede kwaliteit zijn.

Transport & distributie / logistiek

- kaveldiepte moet minimaal 125-150 meter zijn;
- minimale kavelomvang is 1 ha, maar kan vaak ook groter zijn;
- heldere en goede interne en externe ontsluiting:
 - aansluiting aan hoofd- of snelweg;
 - voldoende manoeuvreerruimte;
- parkeervoorzieningen op terrein en kavel;
- centrale locatie in een regio;
- eventueel multimodale voorzieningen;
- aanwezigheid van (gezamenlijke) opslag- en laad & losvoorzieningen;

2.3 Nadere specificatie Programma van Eisen

In het proces van de ontwikkeling van het RBT is het op dit moment van belang dat informatie wordt verstrekt waar de 'rekenaars en tekenaars' mee aan de slag kunnen. Wij gaan in deze paragraaf op deze vraag in en maken daarbij een onderverdeling in de volgende thema's:

- ruimtebehoefte;
- exploitatieopzet van het terrein;
- uitgiftetempo;
- bruto- en netto verhouding van de ruimte;
- bebouwingspercentage van de kavel;
- bouwhoogte op een kavel;
- prijsstelling van de kavels.

Ruimtebehoefte

De conclusies van hoofdstuk twee geven de ruimtebehoefte weer op het RBT. Deze berekening vraagt dan om de volgende reservering:

- transport & distributie en logistiek > 2 ha: ongeveer 30%;
- productiebedrijven > 5 ha: ongeveer 70%.

De kavelgroottes geven de minimale omvang van de kavels. Het is uit dit onderzoek niet mogelijk te destilleren hoe groot de kavels uiteindelijk zullen zijn. Het is echter wel gewenst dat er voor kavels > 10 ha een reservering gemaakt wordt, aangezien deze zeer omvangrijke bedrijven anders niet meer gevestigd kunnen worden. De omvang van deze reservering is vooral een beleidsmatige afweging en kan niet goed op basis van een marktanalyse worden onderbouwd.

Exploitatieopzet

In de planning van de uitgifte van het terrein is het volgende van belang:

- Breng fasering aan in het plan. Hierdoor is het mogelijk om de kosten van aanleg en onderhoud van infrastructuur, groenvoorziening en ondersteunende voorzieningen te spreiden over een langere periode. Bovendien drukt men hiermee de renteverliezen die optreden wanneer een terrein al is ontsloten, maar nog niet door ondernemers worden gebruikt.
- Fasering van de uitgifte van het terrein wordt vergemakkelijkt, indien gekozen wordt voor een niet al te ver doorgevoerde segmentering. Mogelijk kan worden volstaan met een segmentering naar enerzijds productiebedrijven en anderzijds T&D / logistieke bedrijven. Een nadere uitwerking hiervan is gewenst.

Uitgiftetempo

Globaal genomen kan de behoefteraming als uitgangspunt worden genomen voor het uitgiftetempo. Hierbij dient echter de nodige flexibiliteit te worden betracht, aangezien de doelgroep klein is door de gestelde voorwaarden. Hierdoor kunnen aanzienlijke fluctuaties optreden in de jaarlijkse uitgifte.

Voor wat betreft de mogelijke vraag naar kavels van bedrijven die hun ruimtebehoefte noodgedwongen uitgesteld hebben, verdient het aanbeveling om in een vroeg stadium met deze bedrijven in contact te treden, zodat bij de ontwikkeling van een inrichting van het terrein eventueel reeds rekening kan worden gehouden met hun wensen.

Bruto-netto verhouding van de ruimte

Een minimale eis aan de bruto-netto verhouding van de ruimte om een terrein met kwalitatief hoogwaardige infrastructuur, groenvoorzieningen en gezamenlijke voorzieningen te kunnen inrichten is een verhouding van drie staat tot twee. Dit blijkt ook in de praktijk een praktische vuistregel.

Bebouwingspercentage van de kavel

Een maximaal bebouwingspercentage van de kavel van 75% is haalbaar op een terrein als het RBT. Mocht echter worden besloten om intensiever te bebouwen dan kan dit percentage nog iets omhoog, of kan een minimaal bebouwingspercentage (van 70-75%) worden opgenomen in het Programma van Eisen.

Bouwhoogte op een kavel

Een maximaal toegestane bouwhoogte van 15-25 meter dient in ieder geval gerealiseerd worden. Ook hier kan een beleidskeuze zijn dat intensivering van de ruimte moet worden gestimuleerd. In dat geval kan een minimale bouwhoogte een stimulans zijn voor bedrijven om na te denken over hoogte-bouwen.

Prijsstelling

Wij adviseren een prijsstelling tussen euro 80,- (binnenlocaties) en euro 115,- (zichtlocaties). De volgende overwegingen hebben hierbij een rol gespeeld:

- de prijzen gelden voor een exploitatieperiode van 20 jaar. Er mag rekening worden gehouden met een verdere structurele stijging van de uitgifteprijzen;
- voor de grote bedrijven waar het RBT op mikt is de aankoop prijs van de grond slechts een zeer klein deel van de uitgaven;
- voor deze prijsstelling dient ook een bijbehorende kwaliteit te worden geleverd;
- wanneer de exploitatieperiode voor 20 jaar in de planning is opgenomen, is het niet wenselijk dat alle kavels in een zeer hoog tempo worden uitgegeven. Een hogere prijs kan bijdragen aan spreiding van de uitgifte over een langere periode.

Hoofdstuk 3 **Aandachtspunten**

3.1 Inleiding

Buck Consultants International heeft naast de informatie waarmee 'gerekend en getekend' kan worden ook aandachtspunten opgesteld voor de onderwerpen in het huidige Programma van Eisen. Deze aandachtspunten kunnen worden beschouwd als een advies van Buck Consultants International over de programmering van het RBT.

De afgebakende onderwerpen uit het bestaande Programma van Eisen zijn leidend. We hebben aandachtspunten geformuleerd over:

- het marktprofiel van het RBT;
- infrastructuur, ontsluiting en bereikbaarheid;
- prijsstelling van de kavels;
- een duurzame ontwikkeling van het terrein;
- collectieve voorzieningen
- exploitatie-opzet.

3.2 Aandachtspunten programmering RBT

1 Marktprofiel

Doelgroep

Een doelgroepafbakening is redelijk standaard voor bedrijventerreinen. Uitgaande van de gekozen doelgroepen voor het RBT kan desgewenst een limitatieve lijst in het bestemmingsplan worden opgenomen van bedrijfssectoren die in aanmerking komen voor vestiging.

De noodzaak hiertoe is echter twijfelachtig. De beperking tot de doelgroepen 'productie' en transport & distributie/logistiek geeft een duidelijk profiel aan het terrein. De (regionale)

overheid kan op basis hiervan, als eigenaar van de grond, verder zelf van geval tot geval vaststellen welke bedrijven wel of juist niet worden toegelaten.

Herkomst van bedrijven

De voorwaarden ten aanzien van respectievelijk bedrijven van buiten de regio die zich in Twente willen vestigen en bedrijven van binnen de regio die willen verplaatsen hebben consequenties voor de ruimtebehoefte voor het RBT. In de behoefte-raming is hier rekening mee gehouden. Wij verwachten echter dat het verplichtende karakter van vestiging op het RBT voor bedrijven van buiten de regio in de praktijk moeilijk te handhaven is.

Kavelomvang

Uit de referentieanalyse blijkt dat er binnen de afgebakende sectoren behoefte bestaat aan grotere kavels. Uit de historische analyse kwam ook naar voren dat er in de afgelopen jaren een aantal grotere transacties geweest is in de regio Twente. Een nadruk op grote kavels op het RBT ligt dan ook voor de hand.

Het is echter de vraag of het hanteren van een kavelomvang van minimaal 2 resp. 5 ha als harde eis moet worden gehanteerd. Grote ruimtevragers eisen ook strikt noodzakelijke toeleveranciers of ondersteunende bedrijven in hun nabijheid. Deze bedrijven zijn vaak kleiner van omvang. Tevens kunnen wij ons voorstellen dat kleinere productie- of T&D en logistieke bedrijven die elders ongewenst zijn op het RBT gevestigd zouden kunnen worden.

Daarnaast brengt een harde eis over de kavelomvang risico's met zich mee. Er zijn relatief weinig transacties geweest met een minimale omvang van 2 of 5 ha. Met name de minimale kavelomvang van 5 ha voor productie lijkt voor weinig bedrijven haalbaar. Uit verschillende bronnen blijkt juist dat productiebedrijven over het algemeen kleinere kavels vragen. De exploitatie van het terrein wordt bemoeilijkt wanneer de kavelomvang gehanteerd wordt, zoals nu is voorgesteld.

Een probleem –zowel vanuit het oogpunt van de exploitatie als de inrichting van het terrein– is de reservering van kavels voor zeer grote ruimtevragers (>10 ha). Dit soort bedrijven dient zich zeer incidenteel aan in een regio. Vanuit de doelstellingen voor het RBT is het naar onze mening wel gewenst om de mogelijkheid van vestiging van enkele zeer grote ruimtevragers tijdens de ontwikkeling en uitgifte van het terrein zo lang mogelijk open te houden.

Terreincoëfficiënt

Onder meer omdat de eis voor een minimale en maximale terreincoëfficiënt in de praktijk zeer moeilijk te handhaven is, adviseren wij om deze eis niet in het marktprofiel van het RBT op te nemen. Dit advies wordt ook ondersteund door het sterk beperkend effect dat deze eis heeft op de ruimtebehoefte op het RBT (zie paragraaf 2.4). Daarmee kan de exploitatie van het terrein in gevaar komen.

De eis aan de terreincoëfficiënt is moeilijk te 'verkopen' aan bedrijven. Een bedrijf van een grote omvang zou op grond van een te groot aantal werknemers geweigerd kunnen worden.

Daarnaast is de terreincoëfficiënt zeer moeilijk te handhaven. Er bestaan nauwelijks werk-bare sancties wanneer de terreincoëfficiënt niet gehaald of overschreden wordt. Tevens kan de groei van een bedrijf er toe leiden dat het bedrijf niet meer in het profiel past van het RBT en gedwongen zou worden om te verhuizen naar een ander terrein. Tenslotte is het stellen van een maximale terreincoëfficiënt in feite in strijd met wensen om te komen tot een intensivering van het ruimtegebruik op het RBT.

2 Infrastructuur, ontsluiting en bereikbaarheid

De voorwaarden die in het huidige PvE zijn opgenomen, dienen nader te worden uitgewerkt en opgenomen in de uitwerking van de ruimtelijke inrichting van het terrein. Deze voorwaarden zijn:

- goede interne en externe ontsluiting;
- parkeren op het terrein, aanvullend onderzoek naar innovatieve parkeermogelijkheden;
- bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Wij adviseren om hiernaast de volgende eisen op te nemen:

- voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens op de ontsluitingswegen;
- afdoende kwaliteit van de riolering;
- aanbod van multimodale voorzieningen (zoals overslagmogelijkheden). Dit kan relevant zijn voor de kavels nabij het Twentekanaal.

3 Prijsstelling van de kavels

De prijzen die wij adviseren liggen aan de bovenkant van de markt. Eerder is al betoogd waarom deze slag in de prijsstelling toch gemaakt kan worden. Eén en ander dient bij voorkeur wel afgestemd te worden met de prijsstelling van andere terreinen in Twente om ongewenste concurrentie te voorkomen.

4 Duurzame ontwikkeling van het terrein

In het bestaande Programma van Eisen is duurzaamheid op drie terreinen gewenst:

- het proces;
- de inrichting (gezamenlijke energievoorziening, beveiliging, afvalverwerking, vervoer- en watermanagement);
- duurzaam bouwen.

In het onderzoek is geen aandacht besteed aan dit onderwerp. In Nederland is inmiddels de nodige ervaring opgedaan met duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen. Veel van de zaken die hiermee samenhangen kunnen voorafgaande aan de daadwerkelijke ontwikkeling worden vastgelegd. Wij pleiten er dan ook voor dit te doen.

Uit recent onderzoek³ van Buck Consultants International blijkt dat veel ondernemers niet bekend zijn met de mogelijkheden van duurzaam ruimtegebruik. Wanneer de overheid in de inrichting van het terrein vooraf zelf al met een duurzame visie komt, kan dat ondernemers aanzetten tot het nadenken over een zorgvuldiger gebruik van de ruimte.

Uit ditzelfde onderzoek is in dit verband tevens een inventarisatie van de mogelijkheden voor zorgvuldig ruimtegebruik van belang. Een deel van de uitkomst is in tabel 3.1 weergegeven⁴:

Tabel 3.1 Mogelijkheden van zorgvuldig ruimtegebruik in % (ondernemers zeggen wel te kunnen uitbreiden, willen wel of niet), uitgesplitst naar soorten bedrijven

Bedrijfssector	Ondergronds	Stapelen	Horizontale uitbreiding	Langer gebruik in de tijd
Lichte productie	28	40	69	68
Zware productie	33	60	70	78
Bouw	19	54	52	33
Bouwinstallatiebedrijven	30	66	61	45
Groothandel	19	51	53	39
Transport & distributie	30	57	54	41

Bron: Zorgvuldig ruimtegebruik en de ondernemer, BCI, 2001

Uit tabel 3.1 blijkt dat het voor bedrijven uit de productiesectoren met name mogelijk zou moeten zijn om horizontaal uit te breiden (op dezelfde kavel) of het gebouw langer in de tijd te gebruiken. Voor transport & distributie- en logistieke bedrijven is met name horizontale uitbreiding of stapelen een optie om duurzamer en zorgvuldiger met de ruimte om te gaan. In relatie tot de ontwikkeling van het RBT raden wij aan om, in overleg met bedrijven, te streven naar met name een optimale benutting van het kaveloppervlak.

Van belang voor het RBT is verder dat uit het onderzoek ook blijkt dat het voor bedrijven met een groot vloeroppervlak vaker mogelijk is om ondergronds en horizontaal uit te breiden. Hoe meer mensen er in een bedrijf werken, hoe vaker het mogelijk is om het bedrijf langer in de tijd te gebruiken. Bij de uitgifte van kavels kan hier op ingespeeld worden. Voor de exploitatie-opzet zijn er geen direct consequenties.

³ Zorgvuldig ruimtegebruik en de ondernemer, BCI, 2001

⁴ De achtergrond van deze tabel is terug te vinden in bijlage 5

Voor verder aanvulling verwijzen wij tevens naar de verslaglegging van de workshop over duurzaamheid op het RBT (4 juli 2001).

5 Collectieve voorzieningen

Op bedrijventerreinen wordt in toenemende mate voorzien in collectieve voorzieningen. Voorbeelden daarvan zijn een tankstation, een centrale sprinklerinstallatie, parkeervoorzieningen, multimodale faciliteiten en beveiliging. Daarnaast kan ook gedacht worden aan een restaurant, sportvoorzieningen en kinderopvang. Niet alleen komen collectieve voorzieningen ten goede aan de kwaliteit van het terrein, maar ook kan implementatie van collectieve voorzieningen leiden tot ruimtewinst.

Uit het al eerder gerefereerde onderzoek van BCI (Zorgvuldig ruimtegebruik en de ondernemer, BCI, 2001) blijkt dat vier soorten voorzieningen in aanmerking zouden kunnen komen voor centralisatie:

- parkeervoorzieningen;
- facilityvoorzieningen (service op verschillend terrein);
- groenvoorzieningen;
- opslag.

Uit een grootschalige enquête onder bedrijven uit de sectoren productie, groothandel en transport & distributie blijken er met name voorstanders te zijn voor gezamenlijke parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen (respectievelijk 53% en 59%). Bij de sector Transport & distributie ligt de animo voor gezamenlijke opslag duidelijk hoger dan bij de andere twee sectoren (47% tegenover 42% en 34%).

Het verdient aanbeveling verdergaand onderzoek te doen naar de specifieke mogelijkheden op het RBT. In de planvorming dient desgewenst ruimte gereserveerd te worden voor collectieve voorzieningen.

Uitgebreidere informatie over het onderzoek 'Zorgvuldig ruimtegebruik en de Ondernemer' is terug te vinden in bijlage 6.

6 Exploitatie-opzet

In paragraaf 4.2 is reeds ingegaan op de wenselijkheid van fasering en de reservering van grote kavels (>10 ha). Hier wijzen we tenslotte nog op de mogelijkheid om gebruik te maken van uitgifteopties. Bedrijven, en dat geldt zeker voor grotere ondernemingen, hebben tijd nodig om een besluit te nemen over een nieuwe vestiging of het verplaatsen van een vestiging naar het RBT. Zij vragen daarvoor medewerking van de projectleiding van een terrein; de benodigde hectares dienen wel beschikbaar te zijn, wanneer men over wil gaan tot vestiging. Ondernemers kunnen vaak niet de garantie geven dat zij zich ook daadwerkelijk zullen vestigen en dat brengt een risico met zich mee. Wanneer men opties verkoopt voor kavels op het terrein, dan kunnen zo de echt geïnteresseerde ondernemers worden geïdentificeerd. De prijs van de opties kan, bij daadwerkelijke vestiging, worden verrekend in de grondprijs. Wanneer een ondernemer besluit de kavel niet te kopen, dan is hij zijn geld kwijt. Op deze manier kunnen risico's van exploitatie van het RBT worden gespreid.

01-259