

Actualisatie programmering regionaal bedrijventerrein Twente

Uitgevoerd in opdracht van:

Stuurgroep Regionaal bedrijventerrein Twente

Nijmegen, 3 juni 2004

Inhoudsopgave

Blz.

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding, doelstelling en onderzoeksvragen	1
1.2	Opzet en werkwijze	2
Hoofdstuk 2	Vraag en aanbod	3
2.1	Veranderingen in de vraag	3
2.2	Veranderingen in het aanbod voor de RBT doelgroep	4
2.3	Effecten economische recessie	5
2.4	Conclusies	6
Hoofdstuk 3	Grondprijzen	8
3.1	Resultaten BCI 2001	8
3.2	Actualisatie 2004	8
3.3	Conclusie	10
Hoofdstuk 4	Collectieve voorzieningen	11
4.1	Resultaten BCI 2001	11
4.2	Actualisatie 2004	11
4.3	Conclusie	12
Hoofdstuk 5	Werkgelegenheid en arbeidsmarkt	13
5.1	Actualisatie 2004	13
5.2	Zorgvuldig ruimtegebruik en de logistieke sector	15

Hoofdstuk 6	Conclusies	17
Bijlage 1	Aanbod bedrijventerreinen regio Twente	20
Bijlage 2	Collectieve voorzieningen	23

Hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 Aanleiding, doelstelling en onderzoeksvragen

- In het najaar van 2001 is door Buck Consultants International gewerkt aan een specificatie van de programmering van het RBT. In het betreffende onderzoek is gekeken naar de ruimtebehoefte van de beoogde doelgroepen, naar de mogelijkheden om centrale voorzieningen op het terrein te realiseren, naar kavelgroottes en grondprijzen en is op grond daarvan het programma van eisen nader uitgewerkt.
- Na het verschijnen van dit rapport heeft de Stuurgroep RBT in maart 2003 een haalbaarheidsstudie afgerond. In april van dat jaar heeft de Raad van State de concrete beleidsbeslissing over de RBT-locatie Almelo-Zuid vernietigd.
- Eind 2003 heeft de Stuurgroep RBT Twente een actualisatie van het eerder door ons uitgevoerde onderzoek voorgenomen. Daarbij spelen vooral de volgende afwegingen een rol:
 - de veranderende economische omstandigheden die gevolgen kunnen hebben voor het uitgiftetempo. Niet ter discussie staat de ruimtebehoefte van gemiddeld 7,1 ha per jaar zoals deze in 2001 is geraamd;
 - de mogelijke gevolgen van de keuze voor een alternatieve locatie Almelo-Noord voor de exploitatieopzet als hier andere grondprijzen zouden moeten worden gehanteerd;
 - de aanhoudende discussie over de werkgelegenheidseffecten.
- Tegen deze achtergrond heeft de Stuurgroep Regionaal Bedrijventerrein Twente aan Buck Consultants International gevraagd haar te adviseren bij het beantwoorden van de volgende vijf vragen:
 - 1 Geef een actualisatie van de (uitgestelde) vraag en het (geplande) aanbod uitgesplitst naar type bedrijvigheid en kavelomvang?
 - 2 Welke grondprijzen zouden vanuit marktperspectief op het terrein moeten worden gehanteerd en welke rol speelt de situering van het terrein daarbij?
 - 3 In hoeverre is het gewenst om collectieve voorzieningen op het terrein te ontwikkelen en waaraan kan dan worden gedacht?
 - 4 Hoe verhoudt de ontwikkeling van het terrein zich tot de toekomstige arbeidsmarkt in Twente?
 - 5 In hoeverre moet, naar aanleiding van de antwoorden op bovenstaande vragen, het programma van eisen van het RBT nader worden gespecificeerd of worden aangepast?

Het betreft hier dus niet alleen een actualisatie van een (deel van) de rapportage uit 2001, maar er zal met name ook aanvullend aandacht worden besteed aan de thema's collectieve voorzieningen en werkgelegenheid.

1.2 Opzet en werkwijze

Opzet

- De resultaten van dit project zijn helder en zo beknopt mogelijk in deze rapportage weergegeven, zoals afgesproken met de opdrachtgever.
- Voor het kunnen beantwoorden van de onderzoeksvragen is de rapportage opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:
 - vraag en aanbod (hoofdstuk 2)
 - grondprijzen (hoofdstuk 3)
 - collectieve voorzieningen (hoofdstuk 4)
 - werkgelegenheid en arbeidsmarkt (hoofdstuk 5)
 - conclusies (hoofdstuk 6)

Werkwijze

- De analyse heeft plaatsgevonden op basis van beschikbaar datamateriaal (onderzoeksrapporten, beleidsdocumenten en marktgegevens) aangevuld met telefonische interviews met relevante partijen (makelaars, gemeenten).
- Voor zover mogelijk is in elk hoofdstuk een vergelijkbare structuur gehanteerd waarbij aandacht wordt besteed aan:
 - resultaten BCI-rapport 2001
 - actualisatie 2004: beschrijving resultaten op basis van huidige analyse
 - belangrijkste conclusies

Hoofdstuk 2 **Vraag en aanbod**

Om een inschatting te kunnen maken van de mogelijke gevolgen van de economische recessie op de toekomstige ruimtevraag voor bedrijven > 2 ha voor het RBT zijn met name drie aspecten van belang:

- veranderingen in de vraag op de korte, middellange en lange termijn;
- veranderingen in het relevante aanbod sinds de laatste inventarisatie (2001);
- economisch klimaat.

2.1 Veranderingen in de vraag

Centraal in deze paragraaf staat een actualisatie van de uitgestelde vraag voor bedrijven > 2 ha, aangezien deze bedrijven de doelgroep voor het RBT vormen.

Resultaten BCI 2001

In tabel 2.1 is de verwachte uitgestelde vraag voor bedrijven > 2 ha weergegeven op basis van de analyse zoals deze in 2001 heeft plaatsgevonden. De totale uitgestelde vraag werd destijds geïnventariseerd op 17 ha.

Tabel 2.1 Verwachte uitgestelde verplaatsingen vanuit het stedelijke gebied bedrijven > 2 ha

	Ruimtevraag (netto ha)
• Industrie	5
• Opslag- en distributiecentrum	3
• Groothandel	3
• Recycling	-
• Productie en distributie	6
	17

Bron: BCI 2001 op basis van informatie betrokken gemeenten en OOM

Actualisatie 2004

De actualisatie van de uitgestelde vraag voor bedrijven > 2 ha heeft plaatsgevonden op basis van door Oost NV beschikbaar gestelde informatie (tabel 2.2).

Tabel 2.2 Actualisatie ruimtevraag bij bedrijven in de gemeenten Enschede, Hengelo en Borne (bedrijven > 2 ha) per 15-2-2004

	Ruimtevraag (netto ha)
• Industrie	5
• Opslag- en distributiecentrum	6
• Groothandel	7,5
• Recycling	2,5
• Productie en distributie	2,7
	23,7

Bron: Oost NV

De totale uitgestelde vraag wordt op dit moment ingeschat op 23,7 ha. Geconcludeerd kan worden dat **de uitgestelde vraag voor bedrijven > 2 ha met 6,7 ha is toegenomen in vergelijking met de situatie in 2001.**

2.2 Veranderingen in het aanbod voor de RBT doelgroep

Resultaten BCI 2001

Het aanbod in Twente voor de doelgroep 'grote ruimtevragers' (bedrijven > 2 ha) is in het Programma van Eisen van 8 juni 2000 geraamd op 52 ha (tot 2005). Het gaat daarbij om de volgende terreinen:

- Bedrijventerrein Twente 30 ha
- Twentepoort II 10 ha
- Oldenzaal 12 ha

In de rapportage van BCI 2001 is opgemerkt dat:

- deze terreinen naar verwachting niet uitsluitend aan grote ruimtevragers zullen worden uitgegeven;
- het merendeel van dit beschikbare aanbod naar verwachting reeds is uitgegeven op het moment dat de uitgifte van het RBT zal starten.

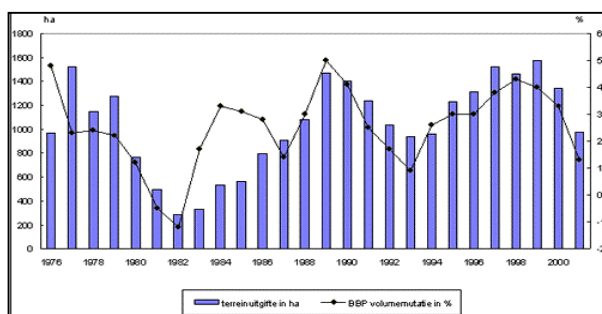
Resultaten 2004

- De regio Twente lijkt voor de komende jaren over een ruim aanbod aan bedrijventerreinen te beschikken (zie bijlage 1). Voor bedrijven > 2 ha zijn op dit moment een beperkt aantal opvangmogelijkheden beschikbaar op Hazewinkel (Oldenzaal) en Zenkeldamshoek (Goor). Dit om te voorkomen dat reeds in de regio gevestigde grote ruimtevragers door een tekort aan uitbreidings- en/of verplaatsingsruimte 'verloren' gaan voor de regio. Op het moment echter dat het RBT op de markt komt, zullen op deze terreinen geen kavels > 2 ha aan bedrijven van buiten de regio mogen worden uitgegeven. Hierover worden regionale afspraken gemaakt.

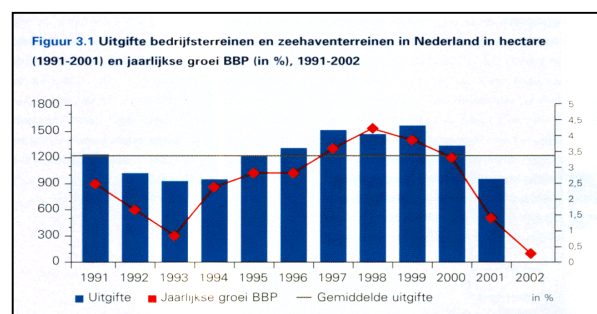
2.3 Effecten economische recessie

- Het Programma van Eisen voor de ontwikkeling van het RBT is destijds gebaseerd op een historische analyse van met name de periode 1990-2000. Een deel van deze periode werd gekenmerkt door een meerjarige hoogconjunctuur.
- Op dit moment is relevant om te bepalen in hoeverre de effecten van de economische recessie van invloed zijn op de fasering en het uitgiftetempo voor het RBT. In dit kader speelt met name de mogelijke inhaalvraag een belangrijke rol.
- Figuur 2.1 brengt de relatie tussen de economische ontwikkeling en de uitgifte van bedrijventerreinen in beeld.

Figuur 2.1 Relatie tussen economische ontwikkeling en uitgifte bedrijventerreinen



Bron: IBIS, 2003



NVM, 2003

- Geconstateerd kan worden dat er een vrij directe relatie is tussen de ontwikkeling van de economie en de uitgifte van bedrijventerreinen. Na een periode van recessie, wanneer het producentenvertrouwen weer toeneemt, is de investeringsbereidheid van ondernemers aanvankelijk gering. Na een periode van recessie zullen ondernemers eerst de aanwezige productiecapaciteit maximaal inzetten en bestaande accommodaties maximaal benutten zonder tot uitbreiding over te gaan. Dit heeft dus geen stijgend effect op de ruimtevraag. Er is dus in dit geval nauwelijks/geen sprake van een (directe) inhaalvraag. Daarna, voor de korte termijn, is er sprake van een (zeer) beperkte inhaalvraag.
- Voor de lange termijn gelden andere 'mechanismen' en is het met name de ontwikkeling van de werkgelegenheid die, tegen het licht van de algehele bevolkingssamenstelling en -ontwikkeling, van invloed is op de uitgifte van bedrijventerreinen.
- De huidige (oude) ramingen van het CPB laten zien dat de verwachting is dat na 2010 een afvlakking van de groei van de werkgelegenheid optreedt wat zich uiteindelijk zal vertalen in een afnemende groei van de ruimtebehoefte¹.

2.4 Conclusies

Vraag en aanbod

- De totale uitgestelde vraag van bedrijven > 2 ha is ten opzichte van 2001 met 6,7 ha toegenomen (van 17 ha naar 23,7 ha). Onduidelijk is vooralsnog of en in welke omvang deze uitgestelde vraag zal neerslaan op het RBT. Het feit echter dat er een toename valt te constateren, geeft echter wel aan dat er in de regio Twente vanuit het reeds gevestigde bedrijfsleven sprake is van een (toenemende) vraag naar bedrijfslocaties voor 'grote ruimtevragers'.
- Het huidige (geplande) aanbod voor grote ruimtevragers is beperkt. Een beperkt aantal bedrijventerreinen in de regio (Hanzewinkel, Zenkeldamshoek) biedt de mogelijkheid om tijdelijk een (beperkte) opvangfunctie te vervullen voor dit type bedrijventerrein.

Gevolgen economische recessie

- Er bestaat een vrij directe relatie tussen economische ontwikkeling en uitgifte van bedrijventerreinen. Dit betekent dat, mits er voldoende aanbod beschikbaar is, er sprake is van een beperkte inhaalvraag die niet lang op zich laat wachten. In de praktijk vertaalt dit zich op korte termijn in een korte vraagversnelling.

¹ Navraag bij het CPB heeft duidelijk gemaakt dat nieuwe lange termijn ramingen van de werkgelegenheid, en daarmee ook nieuwe ruimtebehoefteramingen, niet eerder dan in het voorjaar van 2005 beschikbaar zullen zijn.

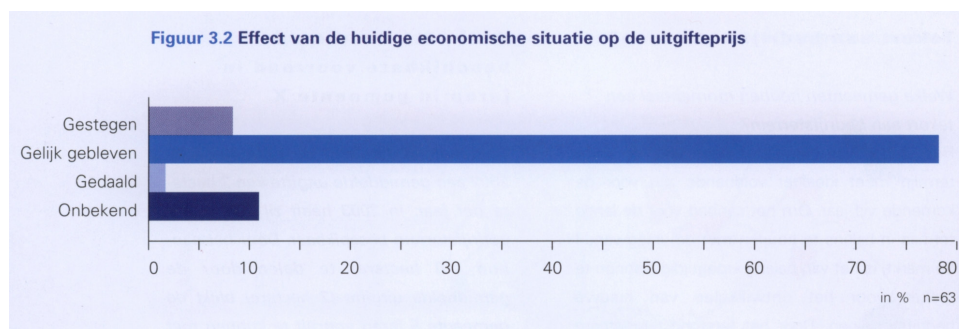
- Indien de economische recessie niet te lang aanhoudt, betekent dit dat deze korte vraagversnelling naar verwachting niet van invloed is op de lange termijn behoefte en het uitgiftetempo voor het RBT.

Hoofdstuk 3 **Grondprijzen**

3.1 Resultaten BCI 2001

- In de eerder opgestelde specificatie van de programmering is aangegeven dat een grondprijs van 80-115 euro per m² reëel wordt geacht voor het RBT.
- Figuur 3.1 laat zien dat in 2003 in de meeste gemeenten de grondprijs gelijk is gebleven wat ook betekent dat er geen inflatiecorrectie heeft plaatsgevonden. Dit is een direct gevolg van de economische recessie.

Figuur 3.1 Effecten van de huidige economische situatie op de grondprijs

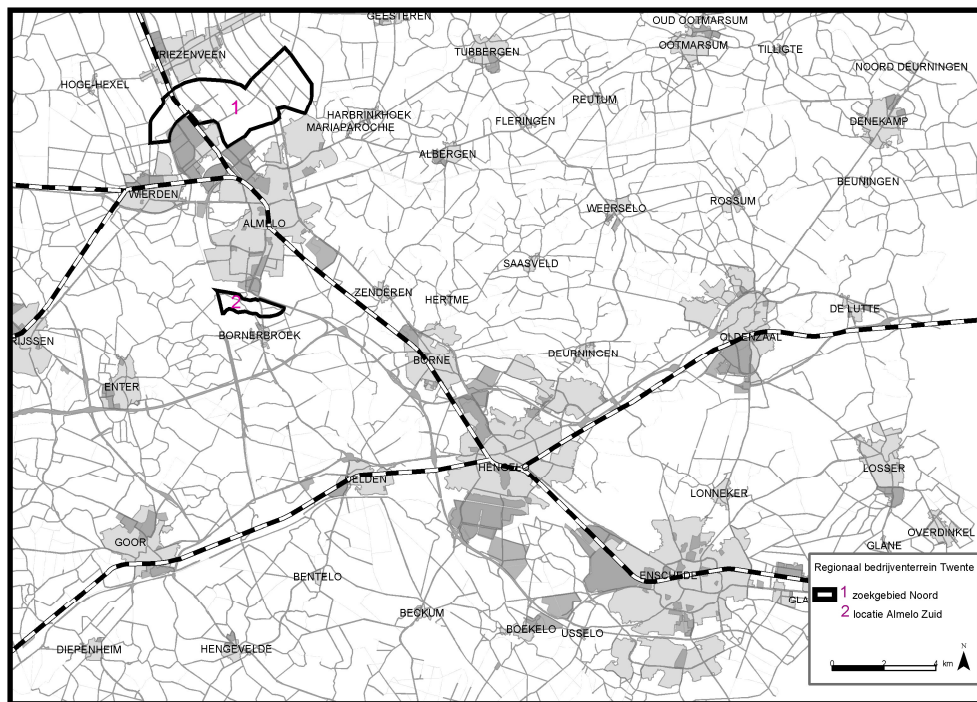


Bron: NVM, 2003

3.2 Actualisatie 2004

Met name in het afwegingsproces dat moet leiden tot de ontwikkeling van Almelo Zuid of Almelo Noord is het van belang om te weten of er sprake is van een mogelijk prijsverschil tussen beide locaties gegeven de verschillende ligging (figuur 3.2). Dit kan namelijk belangrijke consequenties hebben voor de grondexploitatie.

Figuur 3.2 Situatieschets



Via meerdere bronnen is getracht inzicht te krijgen in **de relatie tussen locatie en hoogte van de grondprijs**:

- Mede op basis van eigen onderzoek kan worden geconstateerd dat een grondprijs tot stand komt in een samenspel van daadwerkelijke kostenfactoren (o.a. inrichting van de openbare ruimte en infrastructuur) en kwaliteitsaspecten die op een bedrijventerrein aanwezig zijn. Bij deze kwaliteitsaspecten kan worden genoemd: autobereikbaarheid, bereikbaarheid openbaar vervoer, interne ontsluiting, representatieve gebouwen/inrichting, zichtlocaties langs hoofd- en/of autosnelweg, voorzieningen voor personeel, enzovoorts. Uiteindelijk is het echter niet de grondprijs *sèc* die een ondernemer afweegt in z'n vestigingsplaatskeuze, maar de prijs-kwaliteits-verhouding van een mogelijke vestigingslocatie.
- Uit een onderzoek in Noord-Brabant² blijkt verder dat er een duidelijk prijsverschil bestaat tussen bedrijventerreinen in de nabijheid en bedrijventerreinen op zekere afstand van snelwegen (tabel 3.1).

² A4-Zuid: entreebewijs voor meerwaarde. Royal Haskoning, 2003

Tabel 3.1 Gemiddelde prijzen bedrijventerreinen

	Nabij snelweg (n=23)	Op afstand van snelweg (n=75)
Maximum prijs	107,8	72,1
Minimum prijs	87,3	63,6

Bron: Royal Haskoning, 2003 o.b.v. IBIS

- Het prijs verschil bedraagt tussen de 25% en 30%. Daarnaast blijkt uit de tabel dat het verschil tussen de minimum- en de maximumprijzen voor bedrijventerreinen nabij snelwegen groter is.
- Tevens heeft er een telefonisch interview plaatsgevonden met een aantal gemeenten. In deze gesprekken is kritisch ingegaan op de grondprijzen van een aantal terreinen die ook tijdens de referentieanalyse in 2001 centraal hebben gestaan. Het gaat hierbij Bijsterhuizen (Nijmegen), IBF (Heerenveen), Hessenpoort (Zwolle), Moerdijkse Hoek (Moerdijk) en Westpoort (Groningen). Uit de gesprekken met deze ervaringsdeskundigen blijkt dat een circa 20% hogere grondprijs reëel wordt geacht voor locaties die direct via de snelweg worden ontsloten.
- Aan vijf regionale bedrijfsmakelaars die bekend zijn met de situatie in de regio Twente is eveneens de vraag voorgelegd naar de relatie tussen bereikbaarheid en de hoogte van de grondprijs. Mede rekening houdend met de ligging van Almelo-Noord komen zij vrijwel eensgezind tot de conclusie dat een circa 20% lagere grondprijs voor deze locatie reëel is.

3.3 Conclusie

De belangrijkste conclusies zijn:

- meerdere factoren (samen) zijn van invloed op de hoogte van de grondprijs, maar de ontsluiting/bereikbaarheid van een terrein is daarbij één van de meest bepalende;
- marktpartijen geven aan dat de enigszins excentrische ligging van Almelo Noord ten opzichte van Hengelo en Enschede (figuur 3.2) in combinatie met de mindere bereikbaarheid van negatieve invloed is op de grondprijs en het uitgiftetempo van deze locatie;
- de grondprijs in Almelo Noord zal, om een juiste prijs-kwaliteitsverhouding te kunnen bieden, naar verwachting circa 20% lager moeten zijn dan de locatie Almelo Zuid. Dit betekent een grondprijs van (afgerond) 65-85 euro per m².

Hoofdstuk 4 **Collectieve voorzieningen**

4.1 Resultaten BCI 2001

- In de rapportage van BCI 2001 is kort ingegaan op collectieve voorzieningen zoals centralisatie van parkeervoorzieningen, facilityvoorzieningen, groenvoorzieningen en opslag.
- Aangezien er een tendens lijkt te zijn waarbij bedrijven in toenemende mate geïnteresseerd zijn in een voorzieningenaanbod op het terrein wordt hier in onderstaande actualisatie uitvoeriger op ingegaan.

4.2 Actualisatie 2004

- Bij het beschrijven van de kansen voor collectieve voorzieningen is het volgende onderscheid van belang:
 - voorzieningen ondergebracht in een gebouw (bijvoorbeeld als onderdeel van parkmanagement) waar ondernemers vrijwillig gebruik van kunnen maken (kopiëren, kinderopvang, vergaderruimte, restaurant enzovoorts);
 - collectieve voorzieningen waarbij er geen sprake is van een fysiek servicepunt, maar waarbij ondernemers onderlinge afspraken maken voor de inkoop van bepaalde diensten wat leidt tot kostenvoordelen.
- Meer dan bij de ontwikkeling van een facility point, waar de kosten feitelijk (deels) voor de baten uitgaan, is er een tendens zichtbaar waarbij ondernemers interesse hebben om rondom bepaalde thema's met elkaar samen te werken. Belangrijk daarbij is dan wel dat heel nadrukkelijk de kosten die kunnen worden bespaard in beeld kunnen worden gebracht.
- Opties voor samenwerking zijn onder andere:
 - arbo en milieudienst: een groot aantal bedrijven wordt in toenemende mate geconfronteerd met een ingewikkelder wordende arbo-regelgeving en eisen vanuit de milieuregelgeving
 - bedrijfsbrandweer
 - gladheidsbestrijding

- bedrijfsbeveiliging: ondernemers wordt in toenemende mate geconfronteerd met criminaliteit (inbraak, vernieling, lastig vallen (fietsende) medewerkers e.d.) op bedrijventerreinen
- bedrijfsafval: het betreft hier collectieve inzameling van bedrijfsafval
- energie: naast elektriciteit kan hierbij uiteraard ook worden gedacht aan gas en water
- post- en pakketdienst
- Met name voor collectieve inzameling van afval, collectieve beveiliging en collectieve inkoop van gas, water en elektra lijkt belangstelling te bestaan (zie bijlage 2).

4.3 Conclusie

- Anders dan bij bijvoorbeeld het opzetten van een facility point is de rol van de gemeente om te komen tot collectieve voorzieningen met name die van stimulator. Ondernemers moeten zelf de handschoen oppakken om met elkaar te gaan samenwerken.
- Vooral in de communicatie bij het aantrekken van nieuwe bedrijven dient de meerwaarde hiervan door de gemeente benoemd te worden. Mogelijk dat de gemeente naast stimulator ook een intermediaire rol kan vervullen bij het initiëren van contacten tussen betrokken partijen. Indien dit het geval is, vergroot dit zeker de aantrekkingskracht van het RBT als vestigingslocatie.

Hoofdstuk 5 **Werkgelegenheid en arbeidsmarkt**

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het feit of en de mate waarin vraag en aanbod op de arbeidsmarkt aansluiten op de beoogde doelgroepen voor het RBT (industrie en logistiek). Centraal daarbij staat een analyse van de verwachte ontwikkeling van de werkgelegenheid in relatie tot het regionaal beschikbare aanbod aan arbeidskrachten (paragraaf 5.1). Verder zal aandacht worden besteed aan de werkgelegenheidsbijdrage die de logistieke sector daarbij kan leveren (paragraaf 5.2)

5.1 Actualisatie 2004

- Bedrijven zullen in de toekomst kritisch(er) kijken naar het beschikbare aanbod op de arbeidsmarkt. Voor wat betreft de kwantitatieve aansluiting tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt in de regio Twente kunnen de volgende conclusies worden getrokken³:
 - in de industrie is en blijft er sprake van een afnemende werkgelegenheidsgroei, maar deze afname is naar verwachting op de middellange termijn (tot 2006) minder sterk dan op de korte termijn (2004)⁴;
 - op de middellange termijn is de werkgelegenheidsgroei in de commerciële diensten (waaronder transport en logistiek) naar verwachting positiever dan op de korte termijn;
 - er vindt in de periode 2003-2006 meer in het algemeen een verruiming plaats van de arbeidsmarkt. Dit vertaalt zich in een:
 - groei van de beroepsbevolking met gemiddeld 1,1% per jaar;
 - groei van de werkgelegenheid met gemiddeld 0,3% per jaar.
- In figuur 5.1 zijn voor de belangrijkste doelgroepen voor het RBT, industrie en logistiek, de toekomstverwachtingen beschreven.

³ Bron: Ratio, De Overijsselse arbeidsmarkt tot 2006, Regiorapportage Twente. RPA Twente, 2003

⁴ De ervaring leert dat een afnemende werkgelegenheidsgroei in de industrie niet per definitie tot een afname van de ruimtevraag leidt. Dit is met name een gevolg van de nog steeds toenemende verkapitalisering in de industrie (minder mensen, meer machines).

Figuur 5.1 Ontwikkelingen vraagzijde arbeidsmarkt (enkele citaten)

Toekomstverwachting nijverheid

De bouw en maakindustrie zal weer aantrekken en voorlopig nog een belangrijke rol vervullen in de Twentse economie. Het is geen structurele oplossing om werk door buitenlandse werknemers te laten verrichten; dit werk zal op termijn uit de regio wegtrekken. In het RPA-gebied Twente blijven dan meer kleinschalige en flexibele bedrijven over. Het werk wordt minder zwaar en hoogwaardiger. Het gaat om producten waarbij de regio gebruik kan maken van competitieve voordelen zoals kennis, ligging of transportinfrastructuur.

Toekomstverwachting transport en communicatie

De ligging van het RPA-gebied Twente ten opzichte van Duitsland en andere Noord- en Oost-Europese landen is gunstig voor verdere ontwikkeling van de transport- en communicatiesector, evenals de infrastructurele voorzieningen. De werkgelegenheid in de bedrijfstak wordt meer hoogwaardig, onder meer door de toenemende rol van logistieke planning. Daarnaast leiden ook toegenomen veiligheidseisen in het verkeer en in omgang met gevaarlijke stoffen tot hogere kwalificatievereisten. Het RPA-gebied Twente heeft echter een sterke uitgangspositie voor verdere ontwikkeling van deze sector.

Bron: RPA Twente

- Voor de periode na 2006 zijn, buiten de werkgelegenheidsramingen van het CPB, geen lange termijn prognoses beschikbaar. Zoals reeds aangegeven laten deze ramingen een afvlakking van de werkgelegenheidsgroei zien in de periode na 2010. Indien hierbij rekening wordt gehouden met een (vooralsnog) groeiende beroepsbevolking is de conclusie dan ook gerechtvaardigd dat er ook op de langere termijn (2010 à 2015) geen tekorten op de arbeidsmarkt in de regio Twente verwacht hoeven te worden.
- Zowel de kwantiteit als de kwaliteit op de Twentse arbeidsmarkt hoeven bedrijven er dan ook niet te van weerhouden om zich op het RBT te vestigen. Zowel voor vakmensen als laaggeschoolde arbeidskrachten is en blijft er veelal nog sprake van een vraagoverschot, ook op de lange termijn.
- ***Dit betekent ook dat het RBT een belangrijke rol kan vervullen in het zoveel mogelijk beperken van dit vraagoverschot (lees: beperken van de werkloosheid).***

Functie RBT in economische structuur

- In onze optiek vervult het **RBT** een **belangrijke functie** in de opbouw en de ontwikkeling van de regionale economische structuur. Enerzijds maakt het kunnen **aanbieden van een gedifferentieerd 'pakket' aan bedrijventerreinen** het mogelijk om eventuele verschuivingen in de economische structuur relatief eenvoudig op te vangen. Anderzijds kan het RBT, door de specifieke kenmerken van het terrein en daarmee de bijzondere aantrekkingskracht van locatie, een belangrijke rol spelen in het **ontwikkelen en behouden van een gedifferentieerde werkgelegenheidsstructuur**.
- De terreinkenmerken van het RBT maken het voor de regio Twente, dat in de nieuwe Nota Ruimte is aangewezen als stedelijk netwerk, mogelijk om:
 - ruimte te bieden aan grootschalige uit (stedelijk gebied) uit te plaatsen bedrijven in de industrie en logistiek. Wordt aan deze bedrijven geen alternatief binnen de regio

- geboden dan zal in veel gevallen een deel van de werkgelegenheid voor de regio verloren gaan;
- een vestigingslocatie te bieden voor milieubelastende bedrijven (categorie 4 en 5) die reeds in de regio zijn gevestigd en die uitbreidingsplannen hebben;
 - in te spelen op de potenties van de logistieke sector door potentiële vestigers een interessante vestigingslocatie te bieden. Hierbij kan worden aangehaakt bij de ‘rol’ van de regio Twente als belangrijke achterlandverbinding zoals geschetst in de Nota Ruimte.
 - Zoals ook uit de analyse van het RPA Twente blijkt (zie figuur 5.1) liggen er kansen bij het aantrekken van logistieke bedrijven. Ondanks het feit dat deze bedrijven zeker niet altijd de grootste bijdrage leveren in de groei van de werkgelegenheid, moet echter ook worden afgestapt van het heersende schrikbeeld ‘ruimtevreter die weinig werkgelegenheid bieden’. Buiten het feit dat de logistieke sector in het Programma van Eisen van RBT één van de beoogde doelgroepen is en iedereen ook bekend is met de slogan ‘zonder vervoer staat alles stil’, zijn er tegenwoordig voldoende mogelijkheden om het ruimtegebruik van deze bedrijven (enigszins) te beperken. Dit kan door zorgvuldig ruimtegebruik.

5.2 Zorgvuldig ruimtegebruik en de logistieke sector

In de praktijk blijkt ook de logistieke sector steeds zorgvuldiger met de bestaande ruimte om te (kunnen) gaan (figuur 5.1). Naast het stapelen van bedrijfsruimte kan daarbij ook worden gedacht aan het schakelen van gebouwen (à la Flight Forum).

Figuur 5.2 Enkele voorbeelden van zorgvuldig ruimtegebruik

Flight Forum, Eindhoven



Ede



Schuitema, Woerden



- Het feit dat steeds meer (logistieke) bedrijven denken in termen van schakelen en stapelen heeft er alles mee te maken dat er inzicht is ontstaan in de kosten die het zorgvuldig omgaan met de ruimte met zich meebrengen (tabel 5.1). Tabel 5.1 maakt duidelijk dat er met name kostenvoordelen zijn te behalen bij meer grootschalige bedrijfspannen. Aangezien het met name logistieke bedrijven zijn die dit soort grootschalige be-

drijfspannen realiseren, liggen er zeker ook voor het RBT mogelijkheden om op deze ontwikkeling in te spelen.

- Voor wat betreft logistieke bedrijven kan bij zorgvuldig ruimtegebruik met name worden gedacht aan stapelen van de kantoorfuncties op het magazijn.

Tabel 5.1 Verkenning van (extra) bouwkosten van zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen

Verschijningsvorm	m ² bvo bedrijfsruimte		
	1.000 m ²	4.000 m ²	10.000m ²
• Kelder per m ²	516	175	132
• 2 lagen op maaiveld	90	1	-18
• 3 lagen (waarvan 1 ondergronds)	471	139	93
• parkeren op dak bij 1 laag	300	114	99
• parkeren op dak bij 2 lagen op maaiveld	ONM	ONM	121
• parkeren op dak bij 2 lagen (waarvan 1 ondergronds)	ONM	281	221
• parkeren op dak bij 3 lagen (waarvan 1 ondergronds)	ONM	ONM	227

ONM = onmogelijk

Bron, INBO 2002

Hoofdstuk 6 **Conclusies**

In dit laatste hoofdstuk worden kort de belangrijkste conclusies weergegeven. Eerst wordt echter kort ingegaan op de bijdrage die het RBT kan leveren in de economische structuurversterking van de regio Twente.

Structuurversterkend karakter RBT

De ontwikkeling van het RBT is noodzakelijk voor het verbreden en versterken van de economische structuur van Twente. Dat blijkt onder andere uit de actuele vraag van bedrijven naar grootschalige kavels en de beperkte vestigingsmogelijkheden hiervoor in Twente. Verder blijkt uit voorliggend onderzoek dat het RBT past binnen de ontwikkeling van de arbeidsmarkt in Twente. De vraag om werk in de industriële en logistieke sector wordt geacommodeerd door de vestiging van dit soort grootschalige bedrijven op het RBT in de toekomst.

Door het RBT blijft de vestiging van grootschalige bedrijvigheid (kavels > 2 ha) van met name bedrijven van buiten de regio naar Twente mogelijk en kunnen bedrijven die tegen hun (uitbreidings)grenzen aanlopen op de huidige locatie verplaatsen naar het RBT. Daardoor ontstaan op de locaties die deze grootschalige bedrijven achterlaten nieuwe vestigings- of uitbreidingsmogelijkheden voor meer bij die bedrijventerreinen passende bedrijvigheid (en werkgelegenheid).

Tenslotte is de ontwikkeling van het RBT goed voor de uitstraling en imago van de regio Twente, voor de vernieuwing en diversificatie van de economische structuur (nieuwe producten en diensten) en kan het RBT een bijdrage leveren in de (verdere) clustervorming van bedrijven.

Belangrijkste conclusies

Vraag en aanbod

- De totale uitgestelde vraag van bedrijven > 2 ha is ten opzichte van 2001 met 6,7 ha toegenomen (van 17 ha naar 23,7 ha). Onduidelijk is vooralsnog of en in welke omvang deze uitgestelde vraag zal neerslaan op het RBT. Het feit echter dat er een toename valt te constateren, geeft echter wel aan dat er in de regio Twente vanuit het reeds gevestigde bedrijfsleven sprake is van een (toenemende) vraag naar bedrijfslocaties voor 'grote ruimtevragers'.

- Het huidige (geplande) aanbod voor grote ruimtevragers is beperkt. Een beperkt aantal bedrijventerreinen in de regio (Hazewinkel, Zenkeldamshoek) biedt de mogelijkheid om tijdelijk een (beperkte) opvangfunctie te vervullen voor dit type bedrijventerrein.

Grondprijzen

- Voor Almelo Zuid kan de grondprijs gehandhaafd blijven op 80-115 euro per m². Het is op dit moment, gelet op de economische situatie, niet reëel om tot een inflatiecorrectie van de grondprijs over te gaan.
- Op basis van de situering van Almelo Noord (matige bereikbaarheid, enigszins excentrische ligging ten opzichte van het centrale marktgebied Almelo, Hengelo, Enschede) dient naar verwachting rekening te worden gehouden met een circa 20% lagere grondprijs. Dit vertaalt zich in een grondprijs van 65-85 euro per m².

Collectieve voorzieningen

- Collectieve voorzieningen, en dan met name in de vorm van samenwerking tussen bedrijven bij de inkoop van gas/water/elektra, collectieve beveiliging en collectieve inzameling van afval, verhogen de aantrekkingskracht van het RBT. Deze voorzieningen leiden in het algemeen tot zichtbare kostenbesparingen bij bedrijven waardoor de animo om hieraan deel te nemen relatief groot is. Vanuit het programma van eisen zou in elk geval een stimulerende werking uit moeten gaan richting bedrijven.
- Het aanbieden van voorzieningen geconcentreerd in een facility point dient nader te worden onderzocht. Belangrijk daarbij is tegen welke kostprijs de verschillende diensten kunnen worden aangeboden. Daarbij is er sprake van een duidelijke relatie met het al dan niet implementeren van bedrijventerreinmanagement op het RBT.

Werkgelegenheid

- Zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin is de arbeidsmarkt in de regio Twente 'ruim' genoeg om een ontwikkeling als het RBT, waarbij de nadruk ligt op het accommoderen van industriële en logistieke bedrijvigheid, mogelijk te maken. Ontwikkelingen op de arbeidsmarkt maken het derhalve niet noodzakelijk om tot aanpassing/aanscherping van het programma van eisen over te gaan.
- Anderzijds vervult het RBT een belangrijke functie in de opbouw en ontwikkeling van de economische structuur met name daar waar het gaat om het leveren van een kwantitatieve en kwalitatieve impuls aan de werkgelegenheidsontwikkeling.

Bijlagen

Bijlage 1

Aanbod bedrijventerreinen regio Twente

Voor de actualisatie van het aanbod van bedrijventerreinen in de regio Twente is zowel het **uitgeefbare aanbod** (tabel 1) als het **geplande aanbod** (tabel 2) in beeld gebracht.

Tabel 1 Uitgeefbare aanbod per 1-1-2003, regio Twente (in netto ha)

	Bedrijventerrein	Direct uitgeefbaar	Op termijn uitgeefbaar	Type
Almelo	Bleskolsingel	7,7	-	C
	Twentepoort	1,0	-	D
	Wobestanden II	1,15	-	C
	Totaal	9,85	0,0	
Borne	Veldkamp	-	30,0	C
	Totaal	0,0	30,0	
Dinkelland	De Mors IV	4,0	3,0	C
	Sombeek	2,5	-	C
	Totaal	6,5	3,0	
Enschede	B&S Park I	-	1,77	D
	B&S Park II	-	5,14	D
	Euregiopark II	0,96	16,79	C
	Havengebied	1,4	-	C
	Josink Es	-	15,27	C
	Marssteden	-	6,62	C
	Rombekerveld	-	1,9	C
	Transportcentrum	-	1,68	E
	De Zuiderval	-	11,7	C
	Totaal	2,36	60,87	
Hellendoorn	't Lochter Oost II	9,0	-	C
	Totaal	9,0	0,0	
Haaksbergen	Stepelo	9,66	-	C
	De Greune	4,8	-	C
	Totaal	14,146	0,0	
Hengelo	Het Oosterveld	-	15,0	C
	Twentekanaal	7,06	-	C
	Westermaat bij Expo	4,09	-	D
	Westermaat Noord I	2,04	-	D
	Westermaat Campus	18,0	-	D
	Westermaat Express	7,97	-	D
	Westermaat Plein	-	-	D
	Westermaat Zuid	1,45	2,65	C
	Totaal	40,61	17,65	
Hof van Twente	Zenkeldamshoek	-	34,0	C
	Totaal	0,0	34,0	

	Bedrijventerrein	Direct uitgeefbaar	Op termijn uitgeefbaar	Type
Oldenzaal	Hazewinkel NW	23,0	-	C
	Hazewinkel ZW	2,5	-	C
	Totaal	25,5	0,0	
Rijssen	Plaagslagen	4,75	-	C
	Verenland	-	1,22	D
	Totaal	4,75	1,22	
Tubbergen	De Haar III	-	2,36	C
	De Haar IV	-	1,29	C
	Totaal	0,0	3,65	
Twenterand	Vroonschop Oost	8,7	-	C
	Weitzelpoort	3,1	-	C
	Totaal	11,8	0,0	
Wierden	Weuste-Noord	-	9,5	C
	Totaal	0,0	9,5	
Totaal Twente		124,83	159,89	

Bron: Twentse Vastgoedrapportage 2003

Tabel 2 Geplande aanbod bedrijventerreinen regio Twente per 1-1-2003 (in bruto ha)

	Plannaam	Bruto	Startjaar
Almelo	Wendelgoor	6,0	2003
	De Singel	18,0	2002
	RBT	180,0	2005
Borne	De Kluft	29,0	n.n.b.
	Oldhof	43,0	n.n.b.
	Zendersche Esch	9,0	n.n.b.
Dinkelland	Echelpoel III	4,0	2003
	Sombeek IV	2,4	2005
Enschede	Usseler Es	60,0	n.n.b.
Haaksbergen	Nog niet bekend	30,0	2006
Hengelo	Boeldershoek	80,0	2006
Hellendoorn	Vaderserf	35,0	n.n.b.
Losser	Lutte-zuid	1,3	2003
	Centraal IT	8,1	2005
Oldenzaal	Elsmors	26,0	2003
Tubbergen	Lutkeberg IV	7,5	2005
	Zuid Esch II	5,0	2005
	De Haar V	5,7	2005
Twenterand	Kroezenhoek	5,0	2003
	Garstelanden IV	3,0	n.n.b.
	Oosterweilanden	30,0	n.n.b.
Wierden	Baanakkers	5,0	n.n.b.
	Weuste-Noord	12,0	n.n.b.
Totaal Twente		596,0	

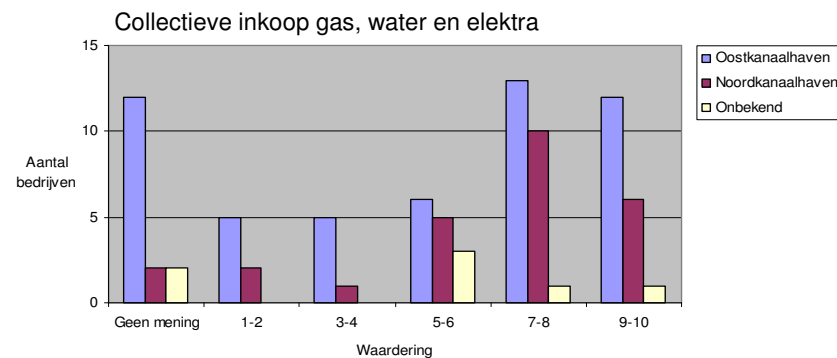
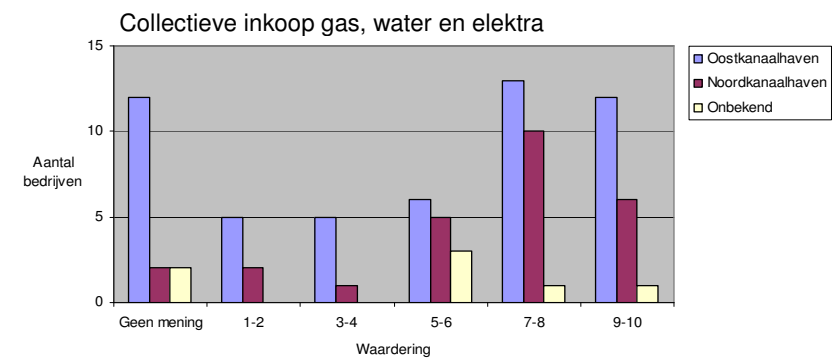
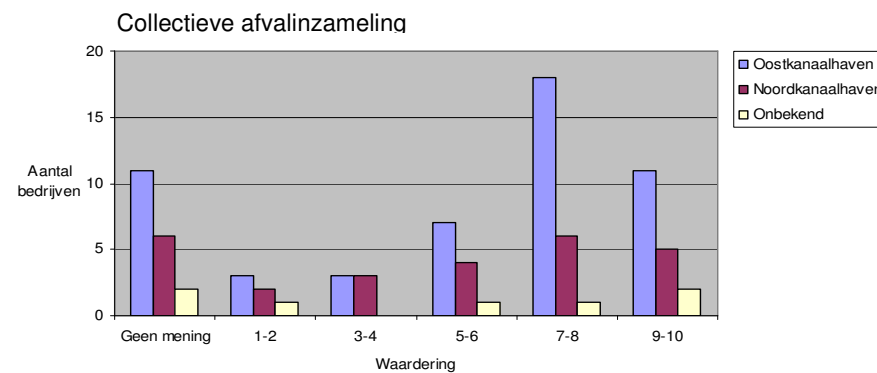
Bron: Twentse Vastgoedrapportaeg 2003

Bijlage 2

Collectieve voorzieningen

Op basis van een recent door BCI uitgevoerd onderzoek op twee bedrijventerreinen in Nijmegen wordt voor een aantal van deze mogelijkheden inzicht gegeven in de belangstelling van ondernemers die er is voor dit soort collectieve voorzieningen (figuur 1).

Figuur 1 Belangstelling voor collectieve projecten (n=86)



Collectieve projecten	% (zeer) positief (N=86)
a Collectieve afvalinzameling	52
b Collectieve beveiliging	75
c Beperking toegankelijkheid deelterreinen	36
d Collectieve inkoop gas, water, elektra	50
e Collectieve kinderopvang	33
f Collectief bodemonderzoek	20