

Bijlage 3 – Berekening Toekomstige Ruimtevrage Bedrijventerrein Enschede Voorstel Zoekopdracht Locatie(s) Nieuw Bedrijventerrein

Toelichting

Deze bijlage is een weergave van de totstandkoming van de verwachte toekomstige ruimtevrage van bedrijven naar bedrijventerreinen. Er zijn twee verschillende methodieken gebruikt die hebben geleid tot de voorgestelde bandbreedte van 20-40 ha, waarbij het bij gelijkblijvende omstandigheden een valide standpunt is om uit te gaan van minimaal 30 ha om in de toekomstige ruimtebehoefte van bedrijven te kunnen voorzien.

Op basis van de huidige ontwikkelingen verwachten we in 2027 volledig uitverkocht te zijn. Daarom hebben we dat jaar als peildatum van de prognose gemarkeerd. Als einddatum hebben we 2040 gekozen omdat het gebruikelijk is dat de volledige ontwikkeling van een bedrijventerrein minimaal 10 jaar in beslag neemt en omdat het om strategische planvoorraad gaat dat ons in staat moet stellen om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen.

1. Methode 1 – Extrapoleren van de meest recente vraagprognose voor Enschede

In mei 2019 is de Visie Werklocaties vastgesteld als antwoord op de regionale programmeringsopgave voor bedrijventerreinen. STEC Group heeft toen op basis van de meest recente groei modellen een vraagverdeling over 4 categorieën voor Enschede opgesteld.

Het aandeel van de verwachte vraag dat volgens STEC in Enschede zal landen in de periode t/m 2025:

- Middelgrote logistiek & handel (>1 ha): 7 tot 11 ha.
Beleidsmatig kiezen we er voor hiervan maar een deel in Enschede te programmeren vanwege onze mindere propositie voor grote logistieke bedrijven en de beperkte werkgelegenheid die dit met zich meebrengt. Doch, vanwege de ontwikkelingen in pakketbezorging (e-commerce) en stadsdistributie (zero-emissie) is het verstandig hier toch ruimte voor te reserveren binnen de gemeentegrenzen. We gaan daarom uit van 25% van de te verwachten ruimtevrage uit deze categorie (=afgerond 2 tot 3 ha).
- Kleinschalige logistiek & handel: 9 tot 13 ha
- Reguliere industrie en bouw: 5 tot 8 ha
- Overige handel & dienstverlening: 6 tot 10 ha

Op basis van deze uitgangspunten bedraagt de in Enschede op een nieuw bedrijventerrein te accommoderen ruimtevrage over zeven jaar gerekend (2019 t/m 2025) tussen de 22 en 34 ha netto. Dat is dus 3 tot 5 ha gemiddeld per jaar. De feitelijke uitgifte tussen 2019 en heden is gemiddeld 4,4 ha per jaar.

Als we het gemiddelde van 3 tot 5 ha per jaar doortrekken naar 2040, dan hebben we vanaf 2027 (het moment waarvan we verwachten geen kavels meer te hebben) tot 2040 tussen de 39 en 65 ha nodig. Echter is de verwachting van experts dat de vraag naar bedrijfsruimte vanaf 2030 geleidelijk zal afnemen door een krimpende beroepsbevolking en slimmere manieren van ruimtegebruik. In 2020 was de verwachting dat de ruimtevrage in Twente voor de periode 2030-2040 met 62% zou afnemen t.o.v. de ruimtevrage over de periode 2020-2030. Deze afnamen hebben we meegewogen in het extrapoleren van de ruimtevrage.

Voor de prognosemethode hebben we gekozen voor een conservatieve berekening en hebben we het gemiddelde van de bandbreedte als uitgangspunt genomen (4 ha / jaar) voor de periode 2027 t/m 2030. Voor de periode 2030-2040 zijn we dus uitgegaan van een teruglopende ruimtevrage van 62% t.o.v. de periode daarvoor. De som van deze twee periodes komt uit op een **ruimtevrage van 31,2 ha** ($4 \times 4 = 16 \text{ ha} + 10 \times 4 \times 62\% = 15,2 \text{ ha}$).

Methode 2 – Prognose benodigde ruimte voor bedrijventerrein op basis van ambitie 10.000 extra banen.

Enschede heeft de ambitie om te groeien naar 170.000 inwoners. Om de stad leefbaar te houden, economisch vitaal en met een inclusieve arbeidsmarkt, is bepaald dat er 10.000 banen bij moeten komen.

Het aandeel van bedrijventerreinen in de werkgelegenheid is nu ongeveer een kwart (23%) en de groei van de werkgelegenheid is de afgelopen jaren het hardst gestegen op bedrijventerreinen (38%). Daarom vinden wij het aannemelijk dat ook in de toekomst minimaal 25% van de banen op zich bedrijventerreinen zal bevinden. Dat uitgangspunt betekent dat we 2500 extra banen op bedrijventerreinen als vertrekpunt hebben genomen voor deze berekening.

Voor het berekenen van de toekomstige ruimtevraag voor bedrijventerreinen gaan we uit van ons huidige uitgiftebeleid met als norm 50 arbeidsplaatsen per netto uitgeefbare hectare bedrijfskavel.

Uitgaande van 2500 extra arbeidsplaatsen en 50 arbeidsplaatsen per hectare komen we uit op een benodigde ruimtevraag van ca. 50 hectare netto. Een deel van deze banen zal gerealiseerd worden op de nog beschikbare kavels (ca. 18 ha). Uitkomst van deze berekeningsmethode is dus een **ruimtevraag van ca 32 ha netto.**

Mogelijkheden voor intensiever ruimtegebruik?

Vooralsnog is het uitgangspunt dat er met intensiever ruimtegebruik weinig tot geen ruimtewinst behaald kan worden op de bestaande bedrijventerreinen. In andere steden experimenteren ze daar wel mee maar zijn de resultaten daarvan nog weinig concreet. Bij een hoge ambitie zal ook fors geïnvesteerd moeten worden en dan nog stuiten we naast financiële ook op veel operationele bezwaren:

1. Er is praktisch geen schuifruimte voor bedrijven die je zou willen verplaatsen om herstructurering mogelijk te maken.
2. Het percentage bruto vloeroppervlak (bvo) per ha is al relatief hoog in Enschede; dat wil zeggen dat de bedrijfskavels relatief dicht bebouwd zijn in vergelijking met andere steden.
3. De haalbaarheid van intensivering is onzeker terwijl er nu plannen moeten worden gemaakt om over ongeveer 6 jaar over een nieuwe locatie te kunnen beschikken die voldoet aan de behoefte van de markt.

Conclusie

Bovenstaande berekeningen blijven prognoses en in hoeverre het zich voor zal doen hangt ook af van economische ontwikkelingen, regionale ambities en veranderingen in onderliggende parameters (werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt).

Desalniettemin is het aannemelijk dat een toekomstige ruimtevraag zal liggen tussen de 20 en 40 hectare. Het is een valide vertrekpunt voor de zoektocht naar nieuwe strategische planvoorraad en dus uitbreidingsruimte voor onze bedrijven.