Bijlage 4 - Ruimtelijk Programma van Eisen locatieonderzoek nieuw bedrijventerrein
Voorstel Zoekopdracht Locatie(s) Nieuw Bedrijventerrein

Van een kwantitatieve ruimtevraag…
Op basis van twee verschillende methodes hebben we de toekomstige ruimtevraag vastgesteld op minimaal 30 hectare en hanteren we voor de zoekopdracht een bandbreedte tussen de 20 en 40 hectare uitgeefbare bedrijfskavels voor de periode van 2027 – 2040.

… naar een ruimtelijk programma van eisen
20 tot 40 hectare is dus de kwantitatieve ruimtevraag die we denken nodig te hebben om onze bedrijven te kunnen faciliteren in hun huisvestingsbehoeften. Maar om te bepalen of mogelijke locaties geschikt zijn is het van belang om ook vast te stellen aan welke ruimtelijk-economische (vestigings)criteria een locatie moet voldoen. Voor het locatieonderzoek zijn de volgende criteria van belang:

- Bereikbaarheid; wijze van ontsluiten en nabijheid tot snelweg of waterweg en capaciteit van het elektriciteitsnetwerk (in het kader van zonnepanelen e.d.)
- Milieu- en hinderruimte; vanwege afstand tot kwetsbare functies en natuur
- Ligging; clustering van bedrijven(terreinen)
- Omvang; noodzaak kritische omvang aaneengesloten bedrijventerrein
- Kavelgrootte en mogelijkheden van dubbel ruimtegebruik

Bereikbaarheid
Aangezien we zeer beperkt ruimte willen bieden voor grote logistieke bedrijven (25% van mogelijke vraag) is de afstand tot een afslag van de snelweg van ondergeschikt belang. Wel is een goede bereikbaarheid van een hoofdweg en de mogelijkheid tot een zichtlocatie nog steeds een belangrijke vestigingscriteria voor het gros van de bedrijven. Ook productiebedrijven hebben in veel gevallen een logistieke component in hun bedrijfsvoering. Daarom moet het mogelijk zijn om binnen 5 minuten met een vrachtwagen op de snelweg te zijn en het terrein zichtbaar moet zijn vanaf een hoofdweg. Ons Havengebied profileren we als bedrijventerrein voor haven- en watergebonden bedrijvigheid dus het is geen eis om via het water verbonden te zijn.
Daarentegen is nabijheid van netwerkcapaciteit (met partijen als Enexis) wel een relevante eis.

Milieu- en hinderruimte
Voor een gemengd bedrijventerrein moet een minimale milieucategorie gelden van 3.1 en maximaal 4.2. Het gros van de bedrijven in een lagere milieucategorie (categorie 1 en 2) denken we ook in ons binnenstedelijk weefsel te kunnen faciliteren. Daar hoeven we geen nieuw terrein voor te ontwikkelen, ookal sluiten we die bedrijven niet uit op het nieuwe terrein. De aard en omvang van een bedrijf maakt soms ook dat een bedrijventerrein aan de rand van de stad een betere vestigingslocatie is dan dichter bij de binnenstad.
Het maximum van 4.2 is bepaald op basis van het gegeven dat het gros van de kaveluitgifte gaat naar bedrijven tot milieucategorie 5. Een hogere categorie dan 4.2 betekent mogelijk een lastigere zoekopdracht vanwege de externe effecten, vandaar dat we dat in eerste instantie niet meenemen in dit kader. Mocht dat in het vervolgproces wel mogelijk zijn dan sluiten we een verruiming niet bij voorbaat uit.

Omvang
Een modern bedrijventerrein is goed georganiseerd en werkt samen op verscheidene gebieden zoals circulair gebruik grondstoffen, beveiliging, onderhoud openbare ruimte, energiegebruik en opwek en parkmanagement. Om dat te bereiken heeft een terrein een bepaalde massa nodig. Uit ervaring blijkt dat 10 ha een ondergrens is. Echter, een grotere massa heeft de voorkeur doordat de inkoopkracht van het geografische gebied dan sterker is maar ook een grotere verscheidenheid aan bedrijven

huisvest. Dat laatste maakt de kans groter dat er bedrijven binnen dezelfde sector of keten nauwer met elkaar kunnen en willen samenwerken. De hogere kosten voor infrastructuur en het verlies van flexibiliteit in bijvoorbeeld kavelomvang zijn andere nadelen van kleinschaligere bedrijventerreinen.

Kavelgrootte
We streven naar strategische ruimte waarmee we ondernemers zo goed mogelijk kunnen faciliteren. We wensen daarom een zo divers mogelijke portefeuille aan kavels te kunnen ontwikkelen van verschillende omvang. En waar mogelijk zorgen we voor dubbel ruimtegebruik. Vooralsnog leggen we de maximale omvang van een kavel vast op 2 ha omdat we met de regio afspraken hebben gemaakt over het concentreren van grootschalige bedrijven op het Regionaal Bedrijventerrein Twente. Met dit uitgangspunt blijven we dicht bij het huidige beleid en de afspraken in de regio t.a.v. grote ruimtevragers. Echter is het huidige XL Businesspark bijna vol en weten we nog niet of daar een vervolg op komt. Daarom sluiten we niet uit dat er t.z.t., op basis van voortschrijdend inzicht, anders met de maximale kavelgrootte om wordt gegaan.
NB: In de berekening van de ruimtevraag op basis van regionale en lokale behoefteramingen is geen vraag naar grootschalige kavels van groter dan 2 ha meegenomen.