Technology Base
incl. Twente Airport

Informatiebijeenkomst Stedelijke Commissie EWIO
20 januari 2025

TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

Inhoud

1. Totaalopgave: 500 hectare
    a. Woonparken
    b. Werkparken
    c. Natuurnetwerk Nederland (NNN)
    d. Technology Base
2. Technology Base: Visie & Aanpak
3. TB – Bedrijvenpark
4. **TB - Twente Airport**
5. **Inzet van marktpartijen & vragen**
6. **PPS en besluitvorming**
7. **Defensie**
8. **Concessie**
9. **Vragen / gesprek**



Woonparken (90 ha)

Resultaat

- 306 wooneenheden

- Rol GR: afronden / woonrijp maken



Woonparken













Restopgave: woonrijp maken



Werkparken (58 ha)

Resultaat

- Gebied verkocht aan Van Eck
- Bestemmingsplan: vervallen in oude militaire bestemming
- Oplossing: per event afwijken van het omgevingsplan (BOPA’s) door de gemeente

- Geen rol meer voor de GR



Werkparken













Natuurgebied (130 ha)

Resultaat

- Eigendom Provincie Overijssel
- Gebruik voor recreatie en onderdeel Natuurnetwerk Nederland (m.n. veldleeuwerik)
- Bestemmingsplan: vervallen in oude militaire bestemming

- Geen rol meer voor de GR



Natuurgebied









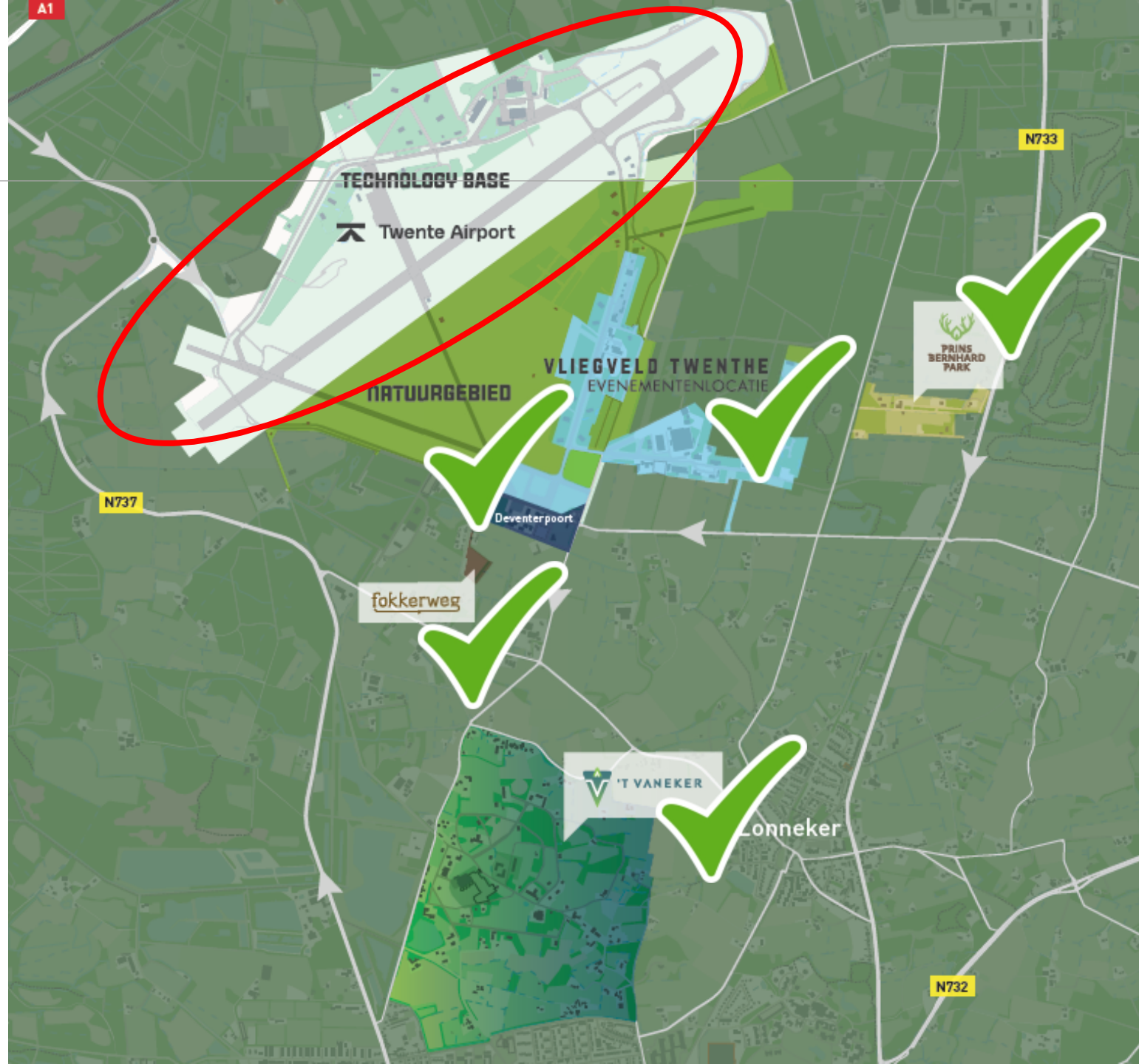


Samengevat

Berenschot (2022)

Resultaten en resterende opgave

De inrichting van de nieuwe natuur (130 hectare) is in 2016 gerealiseerd	
In 2014 is het evenemententerrein (58 hectare) aan een investeerder verkocht en wordt nu verder ontwikkeld.	
De woonparken 't Vaneker en Prins Bernhardpark zijn voor een groot deel gerealiseerd, slechts enkele kavels resteren.	
Op het bedrijventerrein Technology Base is op dit moment 19.000 m² van de beschikbare 124.000 m² ontwikkeld.	
Twente Airport ziet een toename in gebruik maar heeft vooralsnog een structureel exploitatietekort.	



Vergelijking an
defensieterrein

- 10 jaar na aanva
  het gebied nieuw
  nieuwe eigenaa
- Meer dan 300
  gerealiseerde
  investeringen
  de regionale

Startschot bouw woningen op voormalig militair industrieterrein Zaandam

Klimaat & Duurzaam en Economie

06 september 2024 om 18:16 · Leestijd ca. 3 minuten · Team Stadszaken.nl



WONEN & VASTGOED Wethouder Wessel Breunesse en Patrick Schlick geven het startschot voor Hembrug. Foto: gemeente Zaanstad

De eerste 365 woningen op het Hembrugterrein Zaandam kunnen worden gebouwd. Wethouder Wessel Breunesse en Patrick Schlick van Hembrug Zaandam gaven deze week daartoe het startschot. Het Hembrugterrein, een voormalig militair industrieterrein, wordt



Technology Base: Visie & Aanpak

Commissie van Wijzen 2014 (Wientjes)

- Maak van de luchthaven Twente een iconische internationale ontwikkel-, demonstratie- en productiezone voor ‘Advanced Materials and Manufacturing’ & High Tech Systems en Materials
- Laat gebruik van de baan op een logische manier inhaken bij de gebiedsontwikkeling en toevoeging als vestigingsfactor Twente. Ook voor luchtvaart- en luchthavengebonden bedrijvigheid.

- Behoud kleinschalige luchthaven (asset voor de regio)
- Ontwikkel hightech bedrijvenpark

Berenschot 2022: Besluit gemeenteraad en PS

- Hou vast aan het profiel van de Commissie van Wijzen incl. optimalisaties op bedrijvenpark en luchthaven
- Behoud sturingsfilosofie van de GR

De provincie voegt daaraan toe

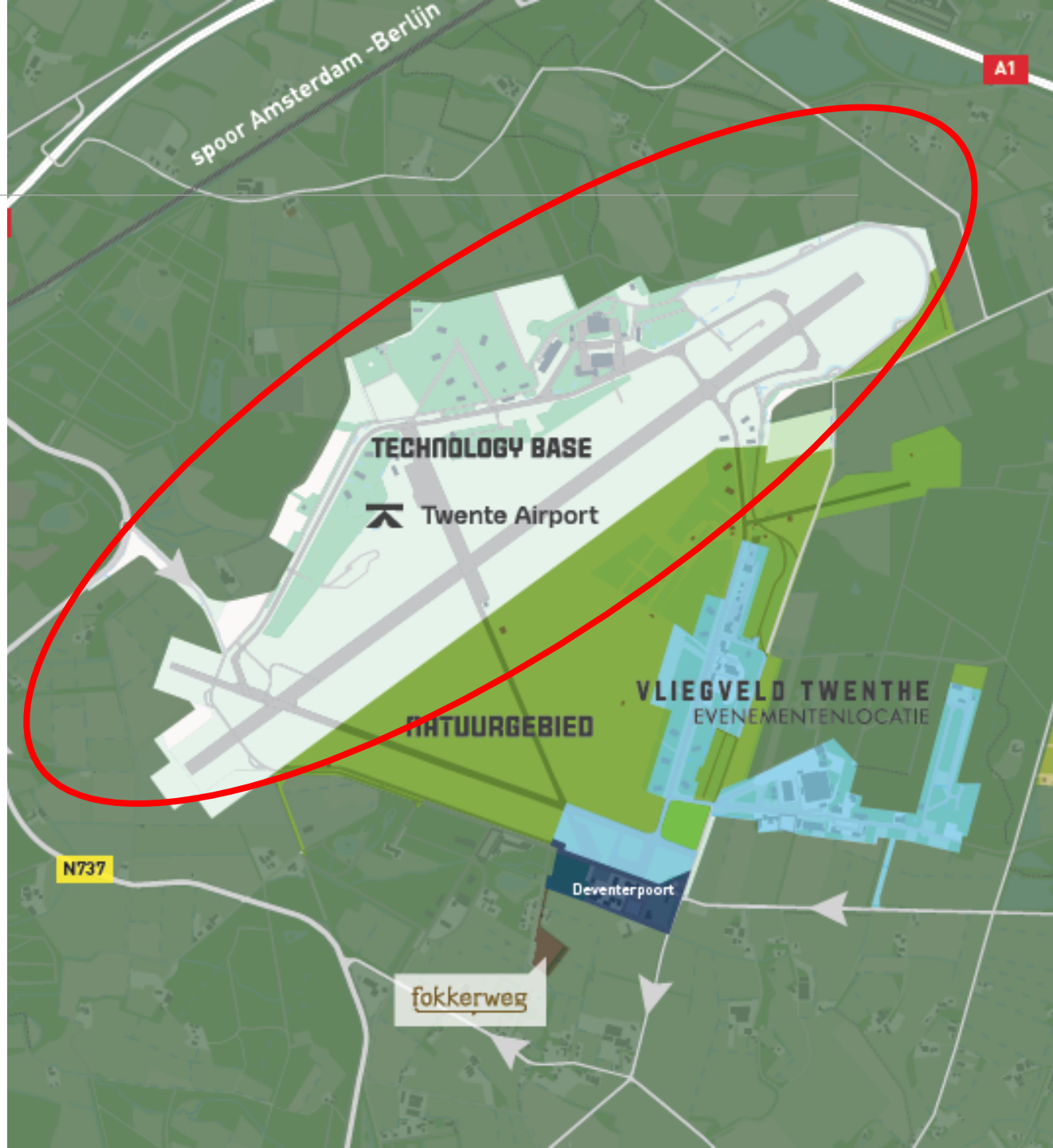
- Werk in een periode van twee jaar in samenwerking met (boven)regionale partners een duurzaam perspectief voor de kleinschalige luchthaven uit
- De provincie overweegt uiterlijk in 2025 de provinciale rol in de luchthavenexploitatie

TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

Technology Base (230 ha)

Segment	Max opp. footprint in m²	Verhuurd / gerealiseerd in m²	Resteert maximaal m²
Luchthaven gebonden	50.000	9.626	40.374
HTSM / AMM	50.000	3.335	46.665
Safety & Security	19.000	8.198	10.802
Unmanned Systems	5.000	570	4.430
Ondersteunend	div.	442	-
Horeca*	1.600	-	-
Totaal	**124.000**	**22.171**	**102.271**

*1.600 m² horeca is voor 800 m² onderdeel van de 50.000 m² HTSM/AMM en voor 800 m² onderdeel van de 50.000 m² Luchthaven



TB - Bedrijvenpark (80 ha)

Resultaat

- Bestemmingsplan gereed
- Erfpacht en parkmanagement geregeld
- Al het bestaande vastgoed (shelters & hangars) in verhuur
- Alles is klaar voor uitgifte van kavels én er is vraag uit de markt!

Vastgoedexplotatie

Tussen 150K en 200K positief per jaar

Belemmeringen (ondanks marktvraag!)

- Stikstof ~~/ extern salderen~~
- Netcongestie (energie)



Technology Base – bedrijvenpark

Grondexploitatie

Aankoop rijk, rente & BTW	**€ -31,79 mln**
Technology Base	**€ -10,64 mln**
Overige gebiedsdelen	**€ 22,51 mln**
Totaal	**€ -19,92 mln**

Verklaringen verlies ontwikkellocatie Technology Base

1. Kosten niet doorgaan burgerluchthaven drukken op grondexploitatie
2. Max. 13% kan worden bebouwd
3. Netcongestie en stikstof belemmeren uitgifte en kosten projectorganisatie en hoge rentelasten lopen door.

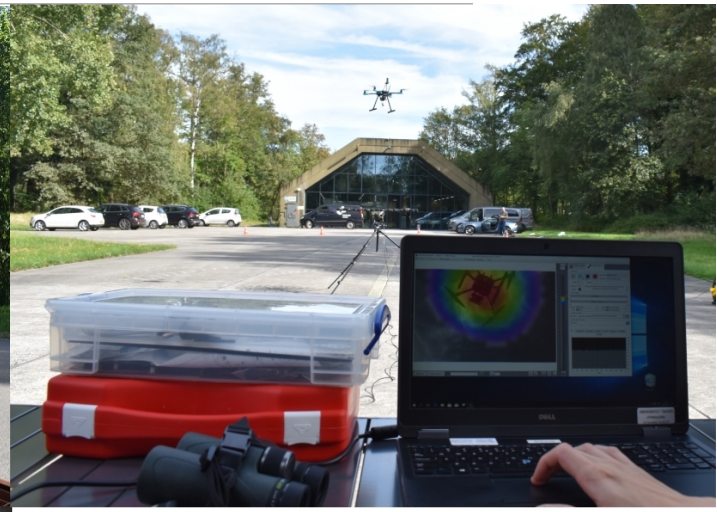


TB - Bedrijvenpark





















TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

TB – Twente Airport (150 ha)

Luchthavenbesluit (MER)

- 20.000 vliegbewegingen per jaar
- waarvan 1800 zakenvluchten

Resultaten

- 6000 vliegbewegingen per jaar
- waarvan 350-500 zakenvluchten
- plus 125-300 niet uitgevoerde zakenvluchten!
- vliegtuig-parkeren groeit (grillige markt)

Luchthavenexploitatie

- Structureel jaarlijks tekort rond 400K



TB - Twente Airport









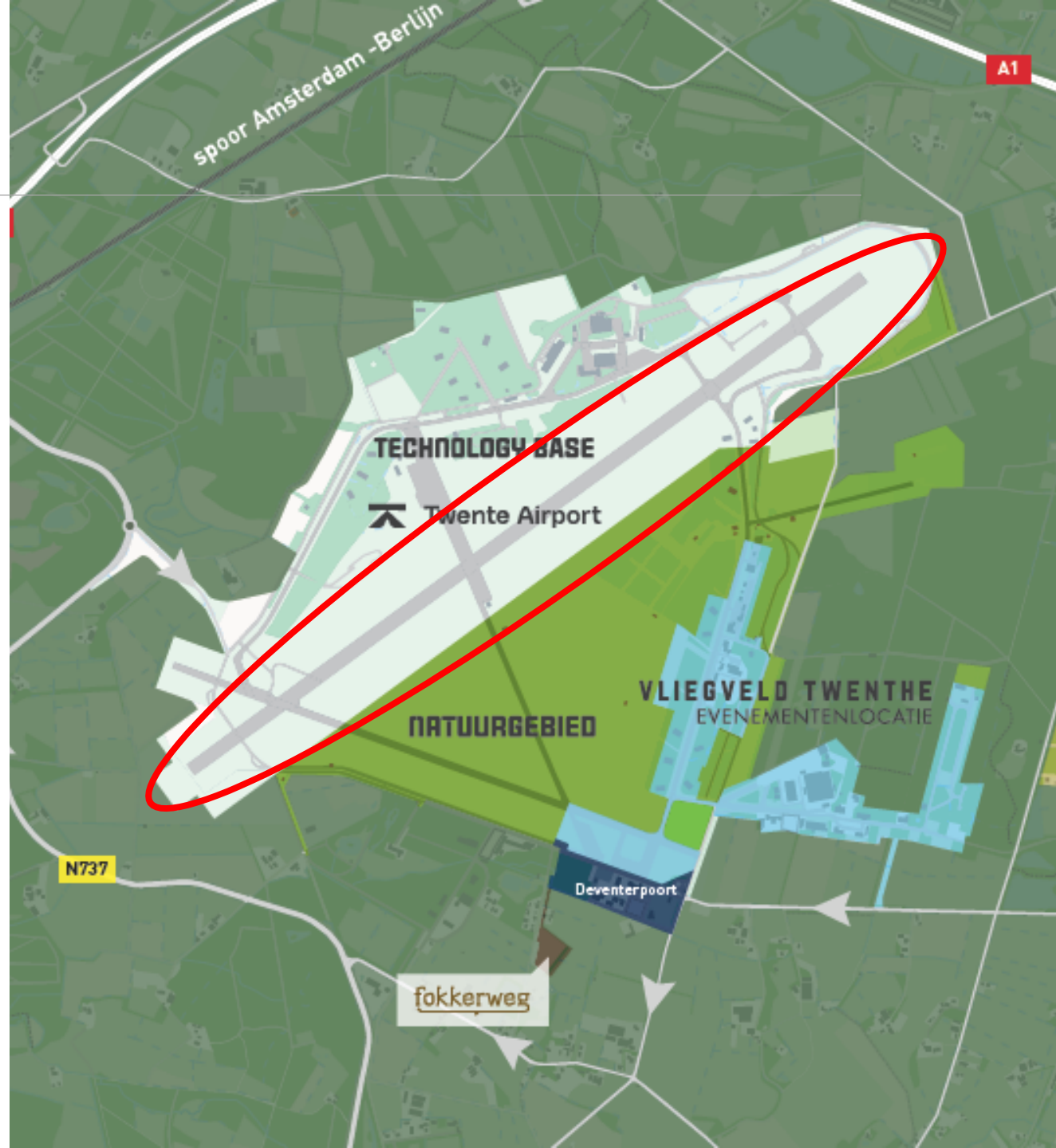




TB – Twente Airport

Ontwikkelrichtingen (TA Syntheserapport)

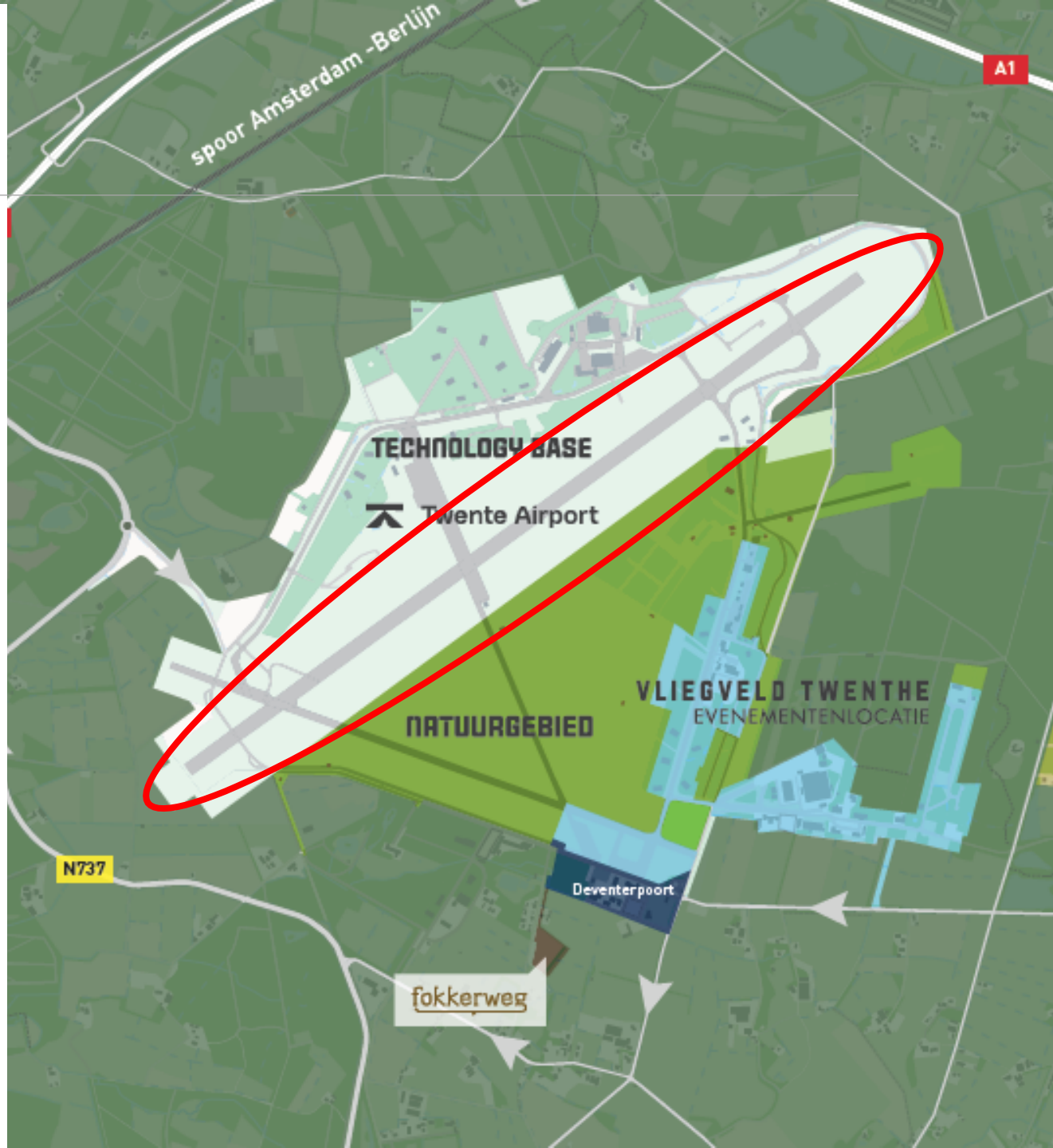
1. Elektrisch vliegen
2. Testluchthaven
3. Vliegtuig-parkeren
4. Business aviation
5. Vastgoed (hangar / onderhoud)
6. Events



TB – Twente Airport (TA)

Stappen in de PPS

1. Letter of intent (LOI) t/m oktober 2023
2. Verlenging LOI t/m oktober 2024
3. Onderzoeken “businesscase” TA
4. Rapport Verkenning haalbaarheid PPS Twente airport
5. Interesse bedrijfsleven onder voorwaarden:
   - ✓ Zicht op satellietnavigatie
   - ✓ Groot onderhoud van de baan
6. Vormgeven van de PPS (deze periode)
   - ✓ Marktpartijen: exploitatie via aanbesteden concessie
   - ✓ GR: eigenaar grond en vastgoed

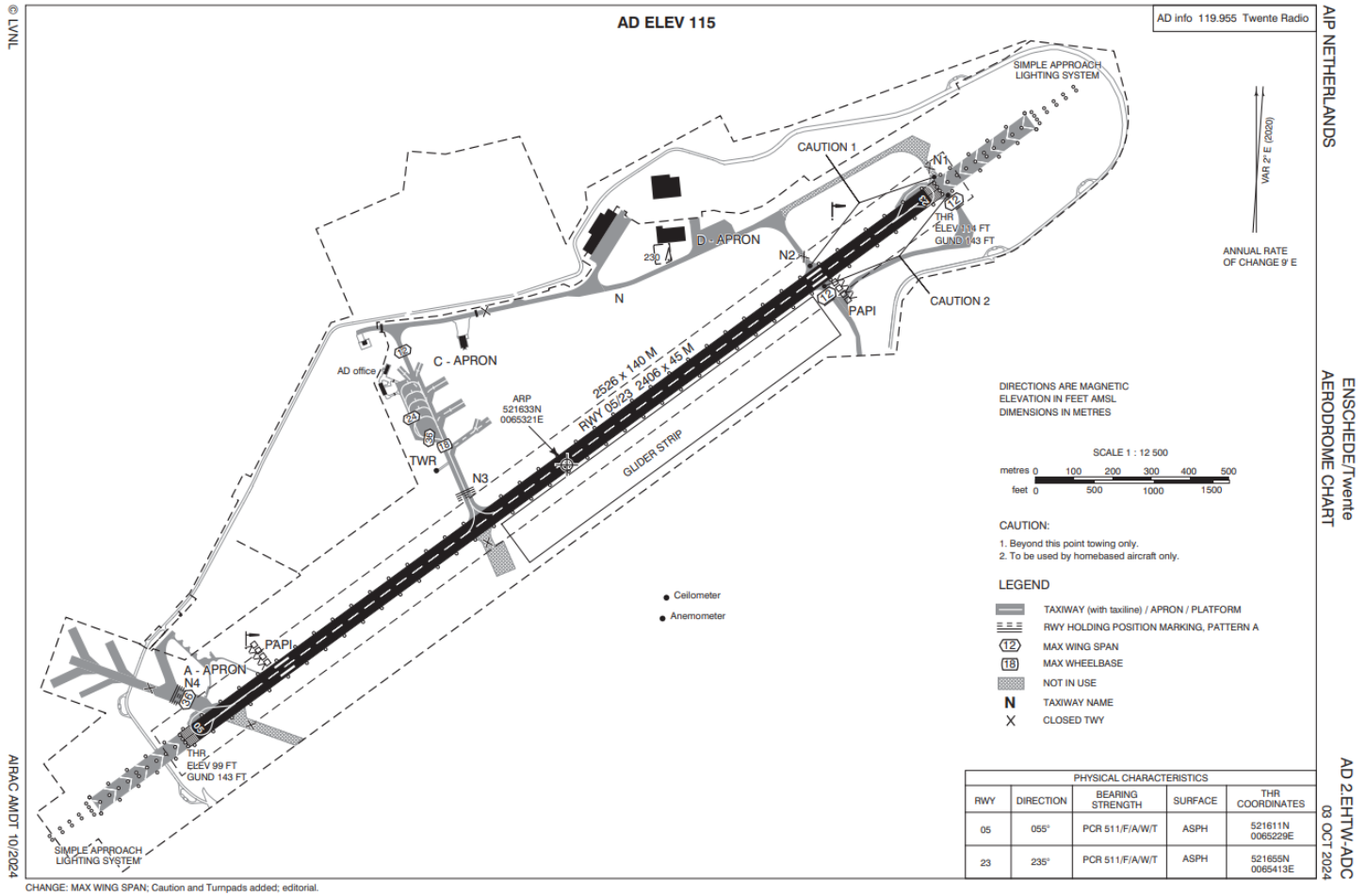


Bedrijfsleven aan het woord

TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

Waarom? De overwegingen van het bedrijfsleven

- De eventuele sluiting van de luchthaven is een **bedreiging voor de regio;**
  - Bereikbaarheid
  - Economisch belang
- Wij hebben onze hulp aangeboden; gestart met verkenning > afspraken vastgelegd in LOI



[AIS publications (lvnl.nl)]

TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

Het maatschappelijk belang

Bereikbaarheid van de regio is de sleutel tot toekomstige economische groei

Het gaat ons om:

- Bereikbaarheid van de regio nu en in de toekomst
- De economische ontwikkeling van de regio, denk hierbij aan:
  - direct en indirecte werkgelegenheid
  - de cruciale rol van de luchthaven bij toekomstige vervoersvraagstukken
  - de indirecte rol van de luchthaven voor de ontplooiing van bedrijvenpark Technology Base
  - de tractie die dit geeft qua beeldvorming van de regio Twente



TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

Doel: Behoud Twente Airport voor de regio

Bereikbaarheid van de regio is de sleutel tot toekomstige economische groei

Elektrisch vliegen



Zekerheid voor de toekomst

Betrouwbare luchthaven: satelliet navigatie

Twente Airport

Goede ligging
Uniek (rust en ruimte)

Lange baan (3km)

Geen passagiers
Lage kosten



De vraag is niet óf het er komt, maar wanneer: Elektrisch vliegen

Elektrisch vliegen is dichterbij dan u denkt

- Geeft ‘Twente Airport’ **bestaansrecht**

- Elektrisch vliegen biedt:
  - Vliegen zonder CO2 uitstoot
  - Vliegen met weinig geluid
  - Toekomstig openbaar vervoer.

- **Regionale luchthavens spelen hierin een cruciale rol.**

Advanced Air Mobility Reality Index (aamrealityindex.com)



LILIUM

TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

Twente Airport: vandaag

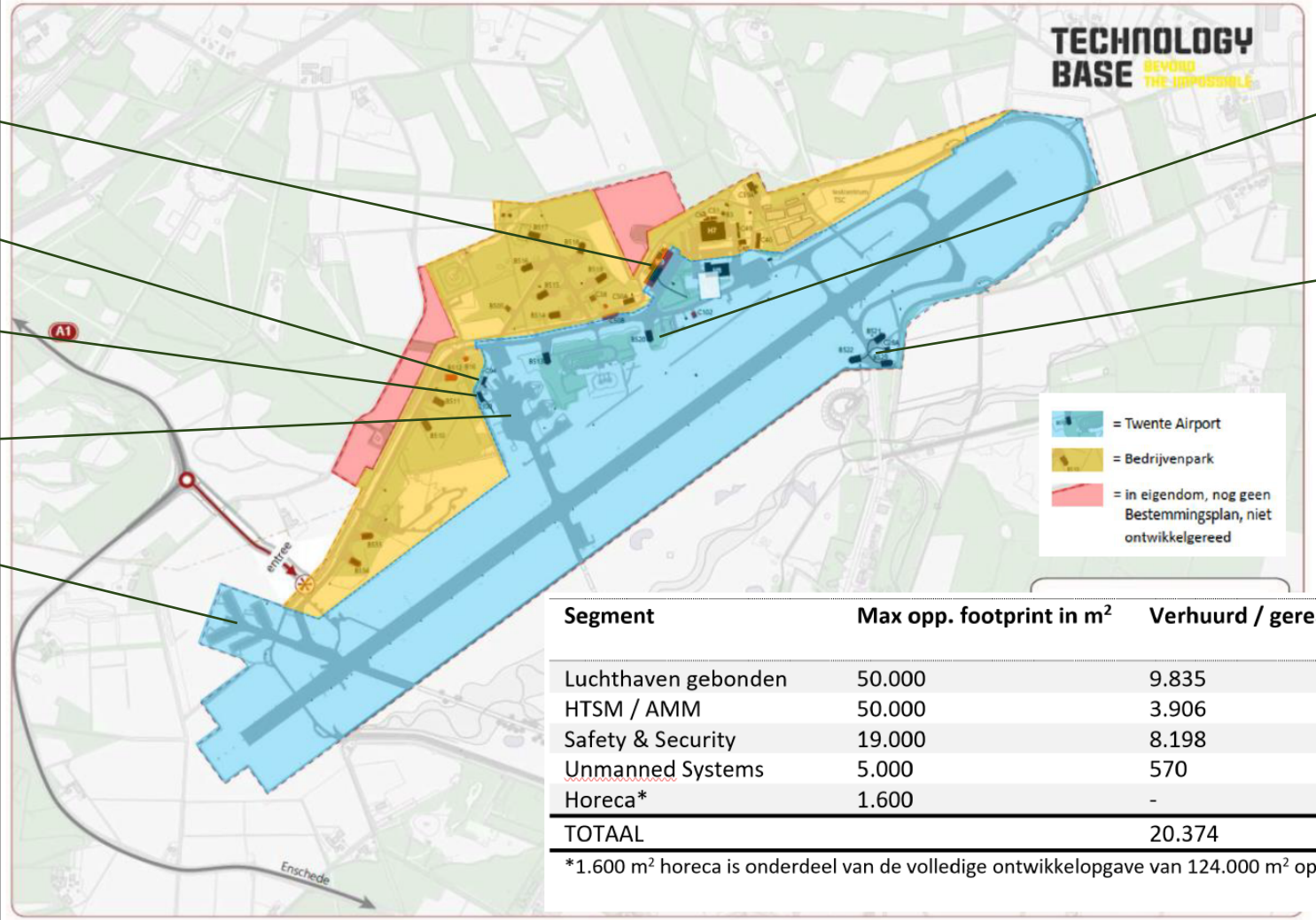
Hangar 9

C94

C100

VOP's Platform C
(Vliegtuig Opstel Plaatsen)

VOP's Platform A
(Vliegtuig Opstel Plaatsen)



2 Verhuurde Shelters

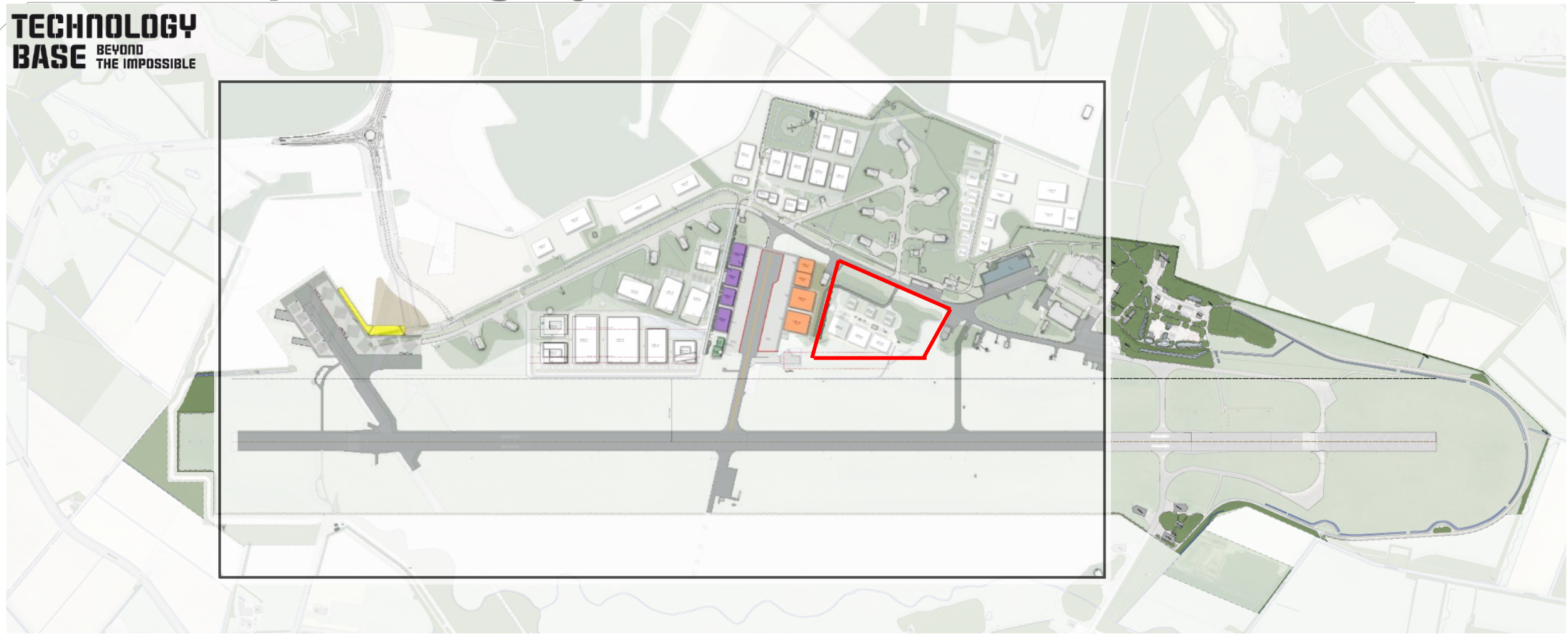
Verhuurde Shelters:
Vliegclub
Zweefclub

Segment	Max opp. footprint in m²	Verhuurd / gerealiseerd in m²	Resteert maximaal m²
Luchthaven gebonden	50.000	9.835	40.165
HTSM / AMM	50.000	3.906	46.094
Safety & Security	19.000	8.198	10.802
Unmanned Systems	5.000	570	4.430
Horeca*	1.600	-	-
TOTAAL		20.374	103.626

*1.600 m² horeca is onderdeel van de volledige ontwikkelopgave van 124.000 m² oppervlakte bebouwing

(update 1-1-2023)

Twente Airport: mogelijkheden voor de toekomst



Waar staan we nu?

Ondernemers en publieke partijen zien hetzelfde ontwikkelperspectief

- De verkenning heeft aangetoond:
  - Dat een vorm van PPS mogelijk is
  - Dat op termijn een positieve exploitatie haalbaar is onder voorwaarden

- **Gestart met idee om het samen te doen**

  Met name vanwege beleidskaders voor verbonden partijen:

  Voorkeur van overheden dat marktpartijen 'alleen' de exploitatie BV gaan doen



Ons voorstel

- De exploitatie van Twente Airport in eigen hand te nemen.

- Dit onder voorwaarden:
  - Zicht op satelliet navigatie
  - GR draagt zorg voor komend groot baanonderhoud
  - Exploitatie BV huurt baan met verlichting, opstallen en satelliet navigatie.

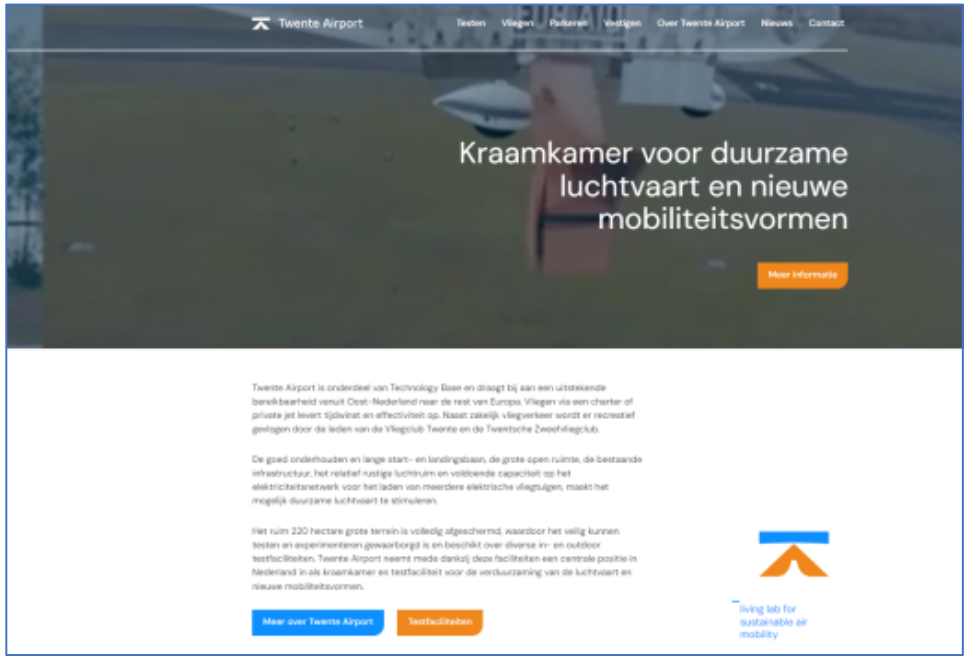
- Ondernemers brengen in:
  - Kapitaalsinbreng van EUR 2 miljoen, wij dragen de opstartverliezen
  - Bekostiging volgend groot baanonderhoud
  - Ondernemerschap binnen huidige visie
  - Geen actief dividendbeleid, de opbrengsten vloeien terug in de onderneming.

TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

Waarom zou dit wél lukken?

- Geen gemakkelijke business
- Vele pijlers van activiteiten die alle nodig zijn
- Satelliet navigatie is de **aanjager**

- **Ondernemend aan de slag**; aanpak ‘start-up’
  - Lean & mean operatie
  - Ondernemerschap inbrengen; focus op de klanten en onze diensten
  - Creativiteit; kansen creëren



TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

Ons voorstel meer concreet – 4 pijlers

1. Zakelijk vliegen
2. Vliegtuig onderhoud en parkeren
3. Testen en onderzoek
4. Verhuur vastgoed



TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

Ons voorstel meer concreet – Zakelijk vliegen

1. **Zakelijk vliegen**
   - Dit is de onderstroom inkomsten
   - FBO (Fixed Base Operator) naar Twente Airport halen
   - Indien bestaanszekerheid + satelliet navigatie > behoefte zakelijke hangars



TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

Ons voorstel meer concreet – Onderhoud en parkeren

2. **Vliegtuig onderhoud en parkeren**
   - Onderhoud > geeft parkeerbehoefte
   - Grillige markt vanwege capaciteitsgebrek onderhoud
   - Op zoek naar ruimte!
   - Vestiging van onderhoudsbedrijf op Twente Airport trekt klanten
   - Vloot uitfaseringen zijn een kans

KLM PARKEERT DERDE EMBRAER OP TWENTE AIRPORT

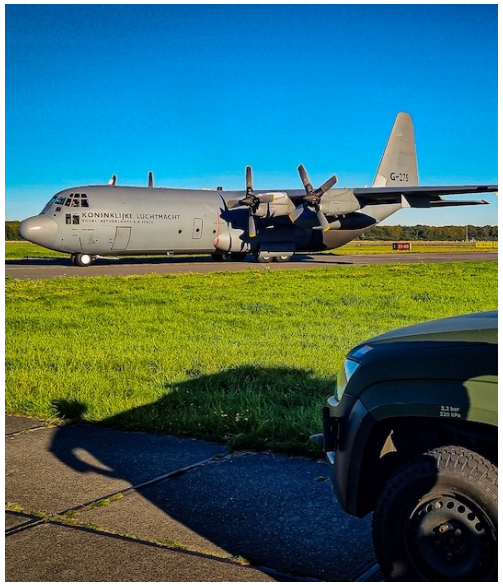


25 september 2024 - 10:43 | Door: onze redactie | Foto: Matthijs van Wageningen (archieffoto)

Drie maanden na de eerste twee, heeft KLM dinsdag een derde Embraer E195-E2 op Twente Airport geparkeerd. Het drie jaar oude toestel met registratie PH-NXE vloog in een half uurtje van Schiphol naar Enschede voor langdurige opslag.

Ons voorstel meer concreet – Test en onderzoek

3. **Testen en onderzoek**
   - Vele luchtvaart innovaties, behoefte wordt groter
   - Bredere innovaties, bijv. laser satelliet communicatie
   - Verdere verdieping met NLR
   - Defensie oefeningen







TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

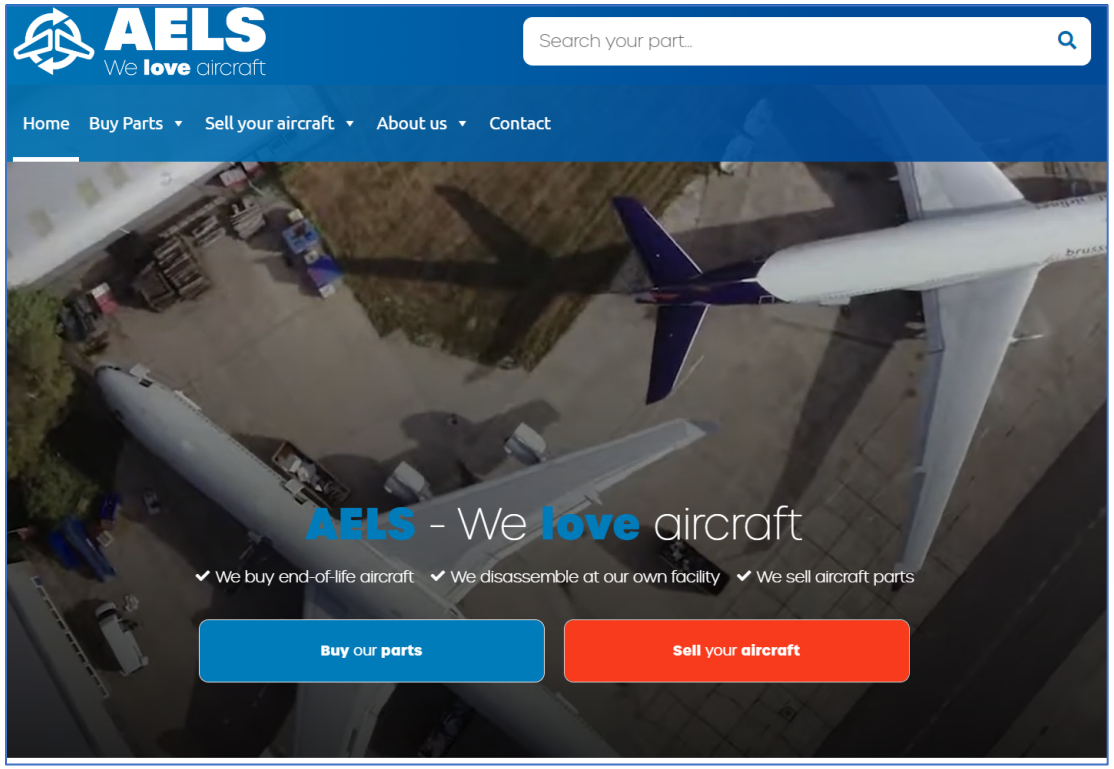
Ons voorstel meer concreet – Vastgoed

4. Verhuur vastgoed

- Bestaand vastgoed
- Ontwikkelpotentie

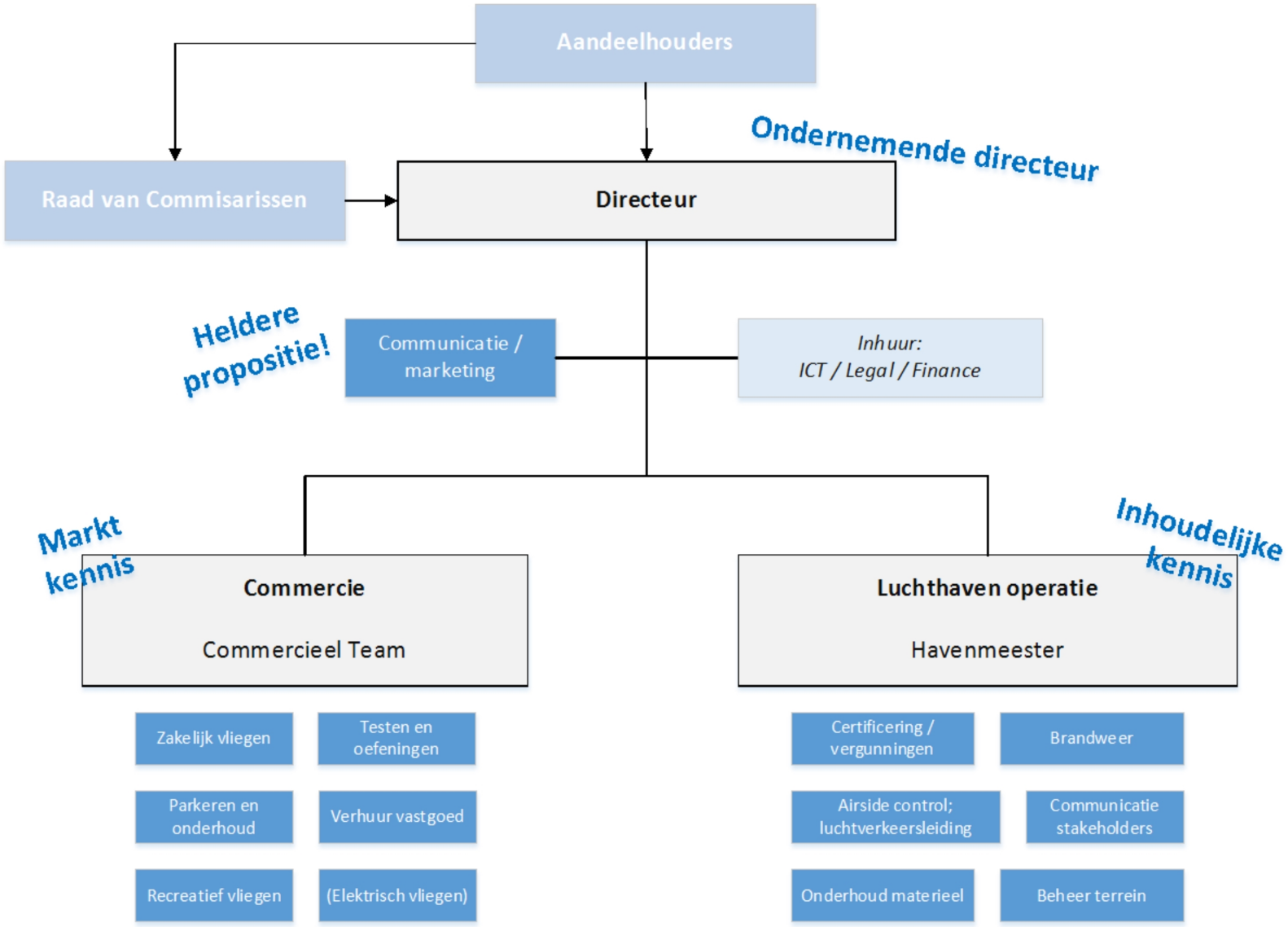
Kruisbestuiving met andere activiteiten:

- Onderhoudsbedrijven
- Stalling vliegtuigen
- Wensen vliegclub
- Test faciliteiten
- (Elektrische) vliegtuig bouwers



TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

Ons voorstel meer concreet – organisatie



TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

PPS en besluitvorming

- Context 1: besluitvorming provinciale staten over verschillende scenario's
  1. PPS / concessie
  2. Voortzetten huidige situatie: exploitatie zonder marktpartijen
  3. Stoppen met de luchthaven
  4. Verkoop van de luchthaven

- Context 2: Zicht op satellietnavigatie (lobby richting Defensie) en groot onderhoud van de start- en landingsbaan (besluit PS)

- Context 3: onderzoek defensie in het kader van het LPRD
  Jachtvliegtuigen? / Dirtstrip? / Cargo-drones? / Reserveluchthaven?

Los van deze contexten bereiden we concessie verder voor zodat op basis van alle noodzakelijke info besluitvorming zomer '25 mogelijk is.

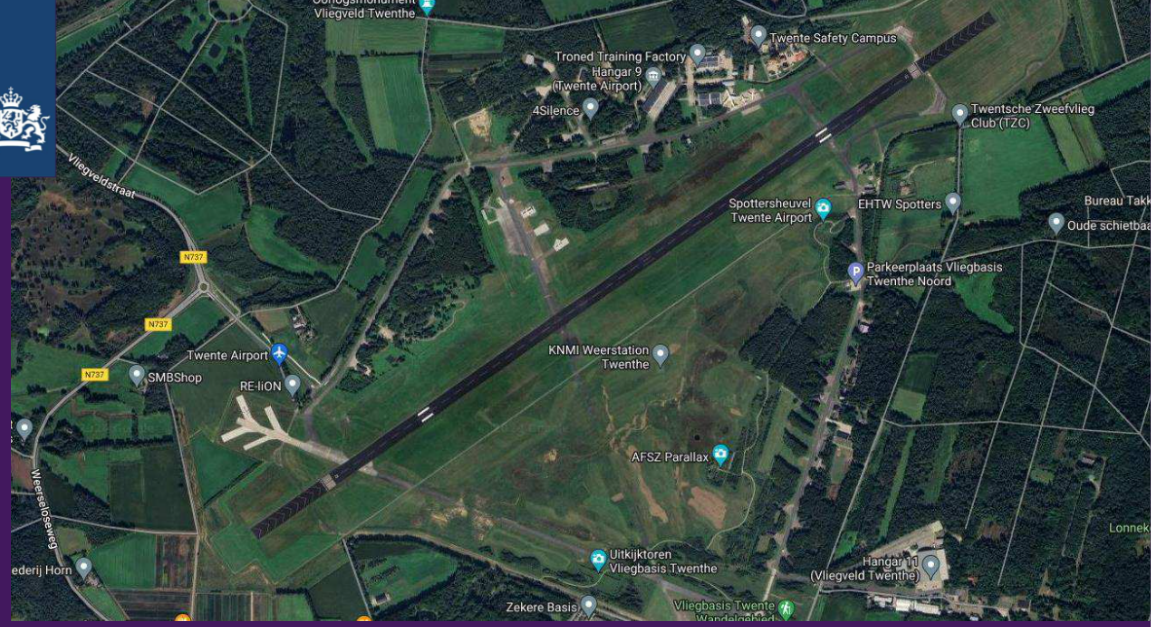
TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

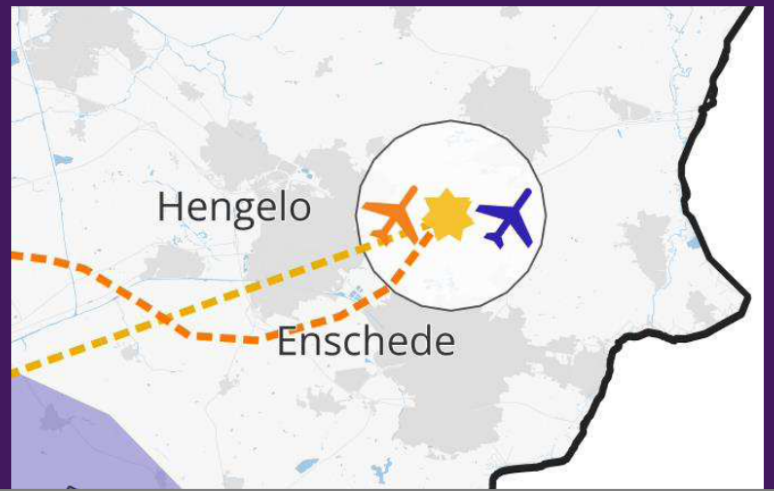
Twente Airport als nieuw alternatief

Behoefte 8: toename gebruik jachtvliegtuigcapaciteit

Behoefte 10: Stationering en corridors drones voor cargo

Behoefte 13: Korte /smalle onverharde landingsbaan tactisch luchttransport





TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

Wat is de behoefte?

Defensie zoekt ruimte voor 2300 extra sorties voor periode van verhoogde waakzaamheid en paraatheid (*Peace time Vigilence* fase.

Toename voor:

1. Grootschalige NAVO-oefeningen;
2. Beddown van internationele vliegtuigen tbv troepenopbouw;
3. Agile Combat Employment (ACE), een netwerk van diverse vliegvelden zodat vliegtuigen kunnen rouleren.



TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

Te onderzoeken alternatieven

Alternatieven die in de plan-MER worden onderzocht:

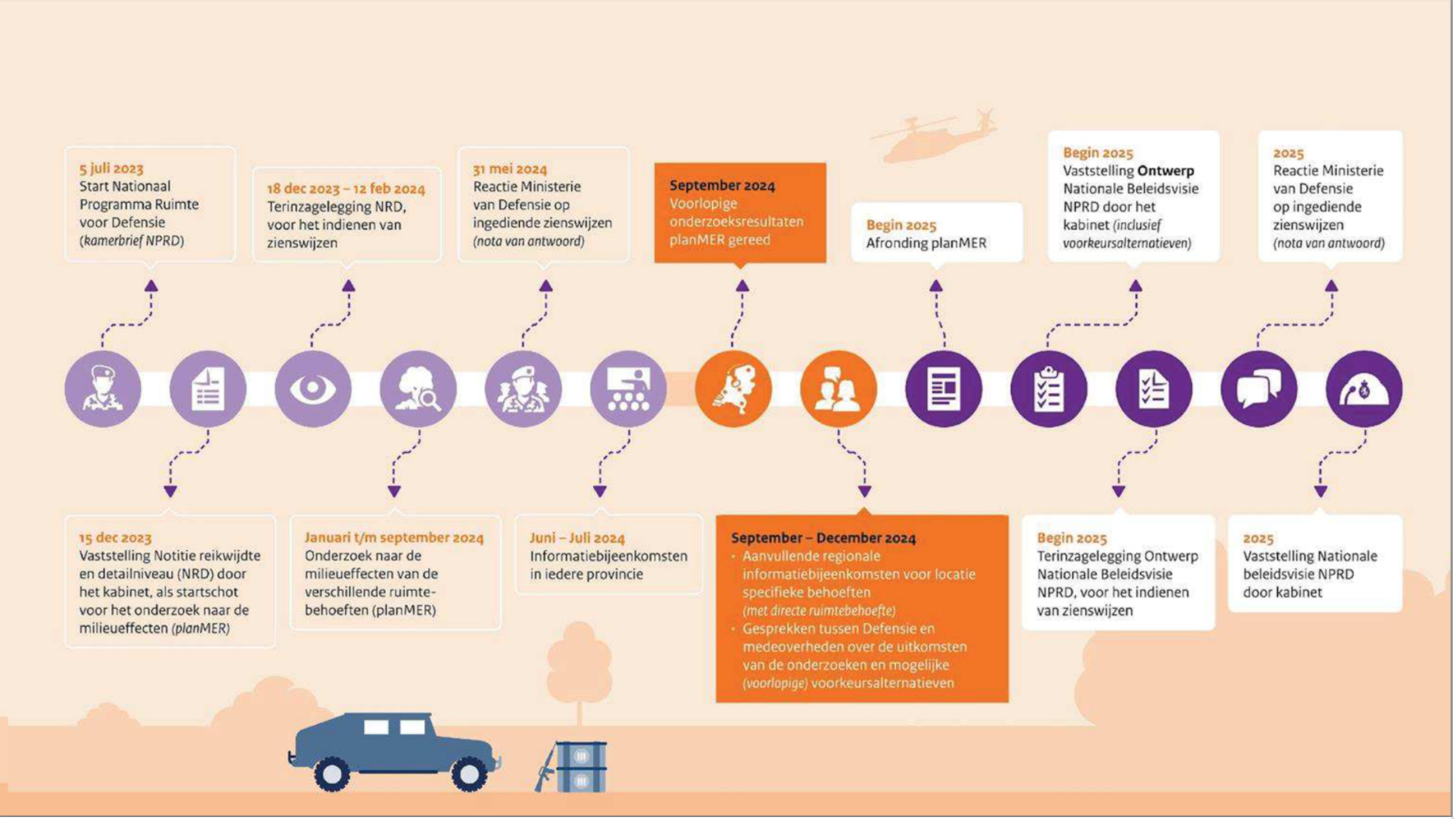
- **Uitbreiding van de huidige jachtvlieglocaties (vliegbases Leeuwarden en Volkel);**
- **1 extra jachtvliegtuiglocatie, tijdelijk of permanent (Vliegbases Eindhoven, Gilze-Rijen, Woensdrecht, De Peel of samenwerken met een civiele luchthaven);**
- **2 extra jachtvliegtuiglocaties,** tijdelijk of permanent (Vliegbases Eindhoven, Gilze-Rijen, Woensdrecht, De Peel en/of samenwerken met een civiele luchthaven).

Aanvullingen op NRD civiele luchthavens: Eelde, Lelystad en **Twente**.

In het plan worden de effecten van 2300 en 1150 sorties per locatie in beeld gebracht. (verdeling behoefte over 1 of 2 locaties)



TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE



TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

Concessie: aanbesteding van de exploitatie van de luchthavenoperatie

Basis voor de concessie

- Maatschappelijke waarde
  a. Luchtzijdige bereikbaarheid van Twente
  b. Economische en maatschappelijke ontwikkeling van Regio Twente
  c. Een innovatief ecosysteem (vestigingsklimaat)
  d. Inbedding in regionale netwerken/actoren en bedrijfsleven
  e. Faciliteren hulpdiensten en publiek-maatschappelijke vluchten
- Uitvoeren van de luchthavenoperatie
- Toekomstperspectief TA (testluchthaven, zakelijk vliegen, drones, onderhoud, elektrisch vliegen)
- Samenhang tussen luchthaven en bedrijvenpark
- GR blijft eigenaar van de grond en het vastgoed
- Exploitant draagt exploitatierisico
- Huidige kaders (Omgevingsplan en luchthavenbesluit) en wet- en regelgeving
- Looptijd concessie en huurprijs vastgoed

TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

Rol gemeenteraad

Eerste juridische analyse wijst uit dat de mogelijkheid van de concessie binnen de bestaande kaders van de GR valt – met name het vastgestelde aanbestedingsbeleid

TECHNOLOGY BASE BEYOND THE IMPOSSIBLE

Gesprek

