

Visie Werklocaties

De economische groei in Enschede weerspiegelt zich in een toenemende vraag naar geschikte, moderne en duurzame werklocaties. Gelijkzeitig zien we dat de bedrijfsprocessen en productieketens veranderen en verduurzamen en dat bedrijven en organisaties andere eisen stellen aan vastgoed en de omgeving. Deze veranderende behoefte vraagt dat we nadenken over respectievelijk de kwaliteit en kwantiteit van onze werklocaties. Want een vitaal bedrijfsleven is een van de voorwaarden om de strategische opgaven van Enschede te kunnen realiseren. Deze visie geeft richting aan hoe we onze werklocaties toekomstbestendig kunnen maken en kunnen versterken. In het uitvoeringsprogramma staat hoe we dit willen bereiken.

Waarom deze visie werklocaties?

De economie ontwikkelt zich al een aantal jaren positief. De kwaliteit van werklocaties is een belangrijke troef in het aantrekken en vasthouden van talent en de bereikbaarheid van banen. De transitie naar de 'next economy' is in volle gang en vraagt om andersoortige werklocaties. Het groeivermogen van de Enschedese economie heeft structureel versterking en onze werklocaties vervullen daarin een belangrijke rol. Samen met al onze lokale en regionale partners staan we als gemeente Enschede voor de uitdaging om aan toekomstbestendige, voor de doelgroep excellente, werklocaties te werken. Deze visie focust zich voornamelijk op de ruimtelijk-economische vestigingsfactoren. De inhoud van de visie dient ook als basis om kwalitatief onderbouwde keuzes te maken ten aanzien van het Enschedese aandeel in de regionale herprogrammeringsopgave.

Belang van werklocaties voor onze economie

Werklocaties – bedrijventerreinen, kantoorlocaties, informele binnenstedelijke werkplekken en werken-aan-huis – zijn van grote sociaal-maatschappelijke waarde voor Enschede en Twente. De werklocaties vormen het economisch en ruimtelijk zwaartepunt van onze werkgelegenheid. Meer dan 50% van de werkgelegenheid in Enschede (ruim 87.000 mensen) is gevestigd op de werklocaties die minder dan 10% van het gemeentelijk grondoppervlak beslaan. Deze werklocaties zijn de basis voor groei en innovatie. Met deze visie werken we aan toekomstbestendige, kwalitatief goede werklocaties voor onze ondernemers. De werklocaties zijn de plekken waar we een belangrijk deel van onze economische ambities de komende jaren willen verwezenlijken.

Met deze visie kiezen we voor het versterken we waar we goed in zijn

Onze ambities sluiten aan op de belangrijkste kwaliteiten van onze stad: een brede basis aan lokaal georiënteerd midden- en kleinbedrijf, aanwezigheid van grote onderwijsinstellingen, aanwezigheid van zowel grote bedrijven als startups, een aantrekkelijke binnenstad, een breed cultuur- en voorzieningen-aanbod en aanwezigheid van studenten. We kiezen daarom een profiel dat past bij onze positie in de regio en dat complementair is aan wat andere gemeenten bieden.

- . Voor onze werklocaties stellen we ons als doel om onze positie binnen de regio te versterken voor hightech en innovatie (met name R&D), zakelijke dienstverlening en ICT. Dat doen we door fysieke maatregelen, zoals inzetten op voldoende ontwikkelruimte en toekomstbestendige werklocaties, en niet-fysieke maatregelen, zoals bijdragen aan een goede organisatie van, op en tussen werklocaties en het leggen van verbindingen tussen partijen.
- . We zorgen ervoor dat de bestaande bedrijvigheid in het lokale midden- en kleinbedrijf hier prettig kan blijven ondernemen en de ruimte heeft om te groeien. Wanneer een bedrijf lokaal geworteld is, vinden we het belangrijk dat het ook in Enschede kan blijven groeien.
- . De logistieke sector is een sector die we niet primair zelf zullen faciliteren, maar waarvoor we in samenwerking met de regio kijken naar de beste plekken.

Focus op het realiseren van excellente, toekomstbestendige werklocaties en onderlinge interactie

We werken aan een evenwichtige portefeuille, waarbij ruimte is voor bedrijven in verschillende soorten en maten. Daarbij gaat kwaliteit boven kwantiteit. We zetten daarvoor in op 'moderne' en 'duurzame' werklocaties. Waar dat passend en mogelijk is, staan we andere functies toe als dit dienstbaar is aan de hoofdfunctie van de werklocatie. Multifunctionaliteit moet de gevestigde bedrijven en organisaties in hun functioneren niet belemmeren, de gebruikerswaarde van de werklocaties verhogen en de functiemenging moet niet leiden tot concurrentie met andere belangrijke plekken voor Enschede. Op die manier werken we aan levendigheid, economisch verdienvermogen en waardebehoud van locaties.

In deze visie werklocaties schetsen we per locatie het beleidsmatige toetsingskader voor nieuwe initiatieven. Uitgangspunt is het optimaal benutten van de kwaliteiten van iedere werklocatie, waardoor ondernemers er prettig kunnen ondernemen en lange termijn investeringsperspectief hebben. Daarmee benutten we de bestaande werklocaties optimaal voor het faciliteren van de ruimtevraag van morgen. De opgestelde toetsingskaders sluiten overigens geheel aan bij de recent opgestelde beleidskaders voor onze toplocaties: Kennispark (gebiedsstrategie) en Technology Base (bestemmingsplan).

Tegelijkertijd werken we komende jaren aan de onderlinge verbondenheid tussen de werklocaties. We onderscheiden hightech-hotspots, startup- en scale-up-locaties, reguliere kantoorlocaties en locaties voor 'reguliere' bedrijvigheid. Door iedere locatie een sterk profiel mee te geven en ondernemers aan elkaar te verbinden, kunnen we bedrijven binnen onze speerpuntsectoren in iedere fase van hun groei faciliteren. We werken aan het versterken van de economische keten door:

- Samen met onze partners in de regio te werken aan kwalitatief goede werklocaties voor onze hightech- en innovatiesector, gericht op een aantrekkelijk werkklimaat, waar ondernemerschap, ontmoeting en samenwerking tussen verschillende partijen de ruimte krijgen. Een sterke hightech- en innovatiesector helpt bovendien het bestaand MKB om vooraan te staan bij nieuwe innovaties.
- Te zorgen dat startups en scale-ups die dat willen ruimte krijgen op de bestaande werklocaties, dat ze gemakkelijker gevonden worden en elkaar gemakkelijker kunnen vinden. De broedplaatsen zijn hiervoor belangrijke clusterlocaties, die ieder een eigen niche voor startups en creatieve bedrijvigheid bedienen.
- Bestaande werklocaties te koesteren, als belangrijke plekken voor het midden- en kleinbedrijf. Daarbij samen met de ondernemers in te zetten op verbetering en versterking van de bedrijfsomgeving op een manier die hen helpt te groeien en te innoveren.
- Niet in te zetten op méér vierkante meters kantoorruimte, maar vooral op betere vierkante meters kantoorruimte, met ruimte voor moderne en hippe concepten, zoals co-working spaces en serviced offices. Solitaire kantoren staan we toe in de stationsomgeving, het Kennispark, de Zuiderval, CeeCee en in monumentaal vastgoed, maar verder zijn we terughoudend met nieuwe initiatieven. Op deze prioritaire locaties werken we de komende jaren actief met vastgoedeigenaren aan een moderne en duurzame propositie in het bestaande vastgoed, passend bij de wettelijke duurzaamheidseisen van moderne kantoorgebouwen (energielabel C).

Ruimte op informele locaties en voor werken-aan-huis

Economische activiteiten spelen zich niet alleen af op onze formele werklocaties, maar ook op een groot aantal informele locaties en bij werken-aan-huis. Dergelijke locaties zijn belangrijk om ondernemers de ruimte te kunnen bieden in de stad. Ruimte voor informele economie geeft levendigheid in onze wijken, laagdrempelige ruimte voor onze inwoners om te gaan ondernemen en draagt bij aan werkgelegenheidsambities. Tegelijkertijd vinden we het ook belangrijk dat het prettig wonen is in onze wijken. Om die beide ambities samen te brengen, is via deze visie werklocaties de oude 'beleidsregel kleine binnenstedelijke werklocaties' en 'beleidsregel werken-aan-huis' geactualiseerd. Daarmee zetten we in op het behouden van betaalbare binnenstedelijke werklocaties en geven we ruimte voor werken-aan-huis, voor zover die geen onevenredige impact heeft op het woon- en leefklimaat.

We werken regionaal samen waar dat meerwaarde heeft

We zien dat de kracht van de verbinding tussen de verschillende economische centra binnen onze regio belangrijk is. Ook constateren we dat de economische centra binnen de regio een logisch samenwerkingsverband vormen, kijkend naar de verhuisbewegingen van- en naar bedrijventerreinen in de laatste vijf jaar. De regio is daarom een logisch schaalniveau om aan economische groei te werken. De visie is opgesteld vanuit het principe van borrowed size; elkaar in de regio aanvullen.

We doen daarom ook een handreiking naar de regio om samen te werken op de belangrijke economische thema's. In de regio werken we al samen op Businesspark XL voor grootschalige logistiek en zien we dat er ook kansen liggen rond samenwerking in het hightech- en innovatiecluster, bijvoorbeeld met het Hightech Systems Park in Hengelo of met de hightech-maakindustrie in Almelo. Grotere opgaven, zoals het behouden en aantrekken van talent en vormgeven aan de circulaire economie, vragen naast een lokale aanpak ook een regionale aanpak. We zetten in op blijvende aansluiting bij de Agenda voor Twente en op inhoudelijke samenwerking op het schaalniveau van Twente, de Netwerksteden en de MONT-regio.

Programmeringsopgave

Om onze ambities waar te maken, voorzien we de komende jaren ook in voldoende vierkante meters bedrijventerrein om te groeien. We hebben ons er in regionale afspraken aan gecommitteerd om 42,6 hectare bedrijventerrein te deprogrammeren, zodat we overaanbod en leegstand tegengaan, maar nog ruimte hebben voor ontwikkeling. Met deze visie zetten we in op het optimaliseren van bestaande locaties, het realiseren van circa 10 hectare schuifruimte waar een sterke behoefte aan is en het behouden van strategische voorraad (voor over ca. 10 jaar), zodat we ruimtelijke groei van bedrijven mogelijk blijft in de toekomst.

Uit verdiepend vraag-aanbodonderzoek blijkt dat Enschede alleen nog kan voorzien in ruimte voor bedrijven met een omvang < 5.000 m², maar dat middelgrote en grote partijen in onze gemeente niet meer kunnen bouwen. Dat, terwijl hier wel vraag naar is. We willen komende jaren ook kunnen voorzien in ruimte voor deze middelgrote doelgroep op een goed ontsloten locatie aan de westkant van Enschede, met een keurige doch gemiddelde regulier-gemengde uitstraling, waar voor bedrijven voldoende hinderruimte beschikbaar is. Het moet een locatie worden waar modern en duurzaam belangrijke kernwaarden zijn.

De visie werklocaties in 10 punten:

1. Vanuit de ambitie voor excellente werklocaties bijdragen aan versterken van het structurele groeivermogen van de Enschedese economie en daarmee aan de strategische opgaven (Meer talent aantrekken en vasthouden, Verbeteren van de bereikbaarheid van banen, Een duurzame groene stad, Een inclusieve samenleving, Goed bestuur: een goede samenwerking tussen overheid, inwoners en partners) van Enschede.
2. Kwaliteit boven kwantiteit, resulterend in excellente werklocaties, die passen bij ondernemers, investeerders en bijdragen aan duurzaamheidsopgaven.
3. Inzetten op ketenversterking (en onderlinge samenhang) tussen de afzonderlijke werklocaties zowel ruimtelijk als organisatorisch en op samenwerking tussen en met ondernemers. We zetten in op samenwerking van de 4 O's – Ondernemers, Overheid, Onderzoek en Onderwijs – op alle werklocaties. Novel-T is daarvoor de aangewezen partij en die dagen we uit deze rol nog zichtbaarder op zich te nemen.
4. Inzetten op de sectoren hightech, ICT, dienstverlening en het lokaal gewortelde midden- en kleinbedrijf.
5. Voor onze kantoorlocaties zien we een kwalitatieve opgave en geen kwantitatieve. Dit past bij ons uitgangspunt kwaliteit boven kwantiteit. Dat betekent prioriteren van alleen goede locaties en modernisering en verduurzaming (minimaal energielabel C) van de portefeuille.
6. Behouden van betaalbare binnenstedelijke werklocaties en ruimte voor werken-aan-huis, voor zover het geen onevenredige impact heeft op het woon- en leefklimaat.
7. Startups moeten ruimte krijgen op de plekken waar ze het liefste willen zitten. Daarvoor werken we ook aan enkele hotspots als belangrijke clusterlocaties, die ieder een eigen doelgroep binnen het creatieve- en startupklimaat bedienen.
8. Zorgen voor voldoende groei-ruimte voor bedrijven naar de toekomst door bestaande locaties te optimaliseren, het realiseren van circa 10 hectare schuifruimte en het behouden van onze strategische voorraad (zie paragraaf 4.3 voor begrippen).
9. Deze visie vraagt van ons om meer samenwerking, ondernemersgericht werken en gebruik maken van de investeringskracht van onze partners in de stad.
10. Dit doen we door samen met onze partners, zoals ondernemers en instellingen te werken aan een uitvoeringsagenda, die we jaarlijks samen bijstellen.

De uitvoeringsagenda in 10 punten:

1. Het vertalen visie werklocaties in de omgevingsvisie, bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten om de beleidsdoelen te realiseren.
2. In samenwerking met ondernemers uitwerken van de gebiedsprofielen uit deze visie. Hiervoor per locatie een gebiedsgerichte agenda opstellen gericht op waardeversterking van de locatie, het bestendigen van het gekozen profiel, kruisbestuiving en kennisvalorisatie (zoals kennisuitwisseling en het benutten van nieuwe kennis in producten of processen) tussen de verschillende werklocaties.
3. Nog meer aan elkaar verbinden van ondernemers en ondernemersverenigingen en koepels, zowel binnen de gemeente, de regio en met Duitse partners. De verbinding nog meer leggen tussen de 4 O's: Overheid, Ondernemers, Onderwijs en Onderzoek.
4. Investeren in verduurzaming van vastgoed en omgeving samen met partners in de stad. Dat doen we door aan de slag te gaan met energieprofielen per werklocatie en het onderzoeken van mogelijkheden en het benutten van kansen op het gebied van circulaire economie. Daarbij nemen we ook de aanbevelingen van het rekenkameronderzoek 'Duurzaam in bedrijf?' mee.
5. Opstellen van een kansenkaart voor kantoorpanden en met vastgoedeigenaren, waar mogelijk werken aan herstructureren of transformeren van incurante (kansarme) kantoorgebouwen.
6. Werken aan onderscheidende creatieve- en start-up-milieus samen met betreffende projectmanagers, ontwikkelaars en andere betrokken partijen.
7. Onderzoeken waar in samenwerking met private en publieke partners als de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) kansen zijn voor financiering van herstructurering.
8. Als gemeentelijke organisatie meer inzetten op opgave- en ondernemersgericht werken door actiever contact tussen ondernemers en gemeente te organiseren en voortdurend zicht te houden op (lokale) marktontwikkelingen.

9. Invulling geven aan een strategie voor het optimaliseren van bestaande terreinen en behoud van voldoende schuifruimte en strategische voorraad op de kwalitatief beste locaties om tegelijkertijd invulling te geven aan de afspraken met betrekking tot de regionale herprogrammeringsopgave.
10. Jaarlijks de uitvoeringsagenda actualiseren en bijstellen waar nodig vanuit nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

Vastgesteld door de Raad te Enschede op 13 mei 2019

Bijlage Enschede kiest voor kwaliteit : toekomstbestendige duurzame werklocaties (Volledige tekst Visie Werklocaties)