

## Uitbreiding bedrijventerreinen Tubbergen

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023, nr. 12 A; gelet op het advies van de raadscommissie van 6 juni 2023

gelet op artikel op het bepaalde in artikel 108, eerste lid, juncto artikel 147, tweede lid van de Gemeentewet;

### besluit:

1. Het rapport 'Ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Tubbergen' samen met de regionale programmeringsafspraken als uitgangspunt te hanteren voor de ontwikkeling van uitbreidingsplannen voor bedrijventerreinen;
2. De "Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen gemeente Tubbergen" in te trekken.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2023

de waarnemend griffier,  
Drs. J.B. Zijlstra MMC

de waarnemend voorzitter  
J.H.M. Hermans-Vloedveld

### Ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Tubbergen Verdiepend onderzoek en advies over beleid en strategie

#### 1. Inleiding

##### 1.1 Aanleiding en onderzoeksvragen

De interesse voor- en uitgifte van bedrijfskavels is de afgelopen jaren onverwacht sterk toegenomen in de gemeente Tubbergen. Waar u als gemeente op basis van provinciale behoeferaming bedrijventerreinen en de regionale programmeringsafspraken had verwacht nog tot 2030 voldoende te hebben aan de bestaande kavels en plannen voor uitbreiding, dreigt nu de situatie dat u 'nee' moet verkopen aan bedrijven met een vraag voor een bouwkaavel. Het aantal beschikbare bouw kavels wordt steeds beperkter en niet in iedere (grote) kern zijn nog kavels aanwezig.

Om bovenstaande reden overweegt u als gemeente nieuwe uitbreidingsplannen te ontwikkelen en hiervoor grond aan te kopen. Om daarover een weloverwogen beslissing te nemen, hebt u behoefte aan meer inzicht in de omvang (kwantiteit) en aard (kwaliteit) van de ruimtebehoefte op langere termijn én advies over de wijze hoe op een goede manier in deze behoefte te voorzien en nieuwe initiatieven af te wegen. U hebt ons, Stec Groep, gevraagd om hiervoor een verdiepend onderzoek uit te voeren. De resultaten van dit onderzoek treft u in dit rapport aan.

#### ONDERZOEKSVRAGEN

- Hoeveel behoefte is er aan nieuwe bedrijfskavels in de gemeente Tubbergen?
- Welk type bedrijven heeft deze behoefte en om wat voor type ruimtegebruik gaat dat dan?
- In welke kernen doet deze behoefte zich voor?
- Wat betekent het voorgaande voor het wel of niet investeren in nieuwe bedrijfsgrond als gemeente?
- In hoeverre is het zinvol om, conform het huidige beleid, de behoefte van bedrijven primair in de drie verzorgingskernen Albergen, Geesteren en Tubbergen te faciliteren?

#### 1.2 Aanpak

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen hebben we drie analyses uitgevoerd:

- Als eerste hebben we, ter inventarisatie van de ambities en plannen van het lokale bedrijfsleven, een online enquête uitgevoerd, die bedrijven gedurende een periode van vier weken in april en mei konden invullen. De enquête is verspreid via de gemeentelijke kanalen, lokale ondernemersverenigingen en het lokale nieuws om een zo hoog mogelijke respons te genereren. In de enquête stelden we vragen over hun ambities en eventuele plannen voor uitbreiding of verplaatsing, aard

- en omvang van de benodigde kavel en vastgoed, eventuele voorkeurslocaties en -kernen, en voor de bedrijven relevante afwegingen en motieven.
- Als tweede hebben we een deskanalyse uitgevoerd naar de lange termijn ruimtebehoefte van bedrijven op basis van modelscenario's. Daarvoor is aangesloten bij de methodiek van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. Ter aanvulling op de enquête geeft deze modelmatige analyse een 'geobjectiveerd' beeld van de lange termijn ruimtevraag. Door beide methoden te combineren krijgen we een goed beeld en zo betrouwbaar mogelijk beeld van de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte.
  - Als derde hebben we het bestaande kavel- en vastgoedaanbod in beeld gebracht en geïnventariseerd waar herontwikkelingsmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen zich voordoen. De resultaten hiervan zijn geconfronteerd met de vraaganalyse om tot onze definitieve conclusies en advies te komen.

### **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 stellen we een overzicht op in de bedrijventerreinen van de gemeente Tubbergen. We daarbij als eerste in op enkele ruimtelijk-economische aspecten, zoals werkgelegenheid, sectorverdeling, arbeidspendel en marktregio. Daarnaast duiden we de ontwikkelingen en gronduitgifte van de laatste jaren en zetten deze in het perspectief van de provinciale prognose en regionale programmeringsafspraken. Tot slot zetten we het beschikbare aanbod en de actuele leegstand uiteen.

In hoofdstuk 3 werken we de vraaganalyse uit. Daarbij zetten we de resultaten uiteen van de 'top-down' modelmatige aanpak en de 'bottom-up' aanpak, waarvoor we een enquête onder lokale ondernemers hebben uitgevoerd. We gaan daarbij in op de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte. Ook werken we de situatie van de grotere kernen uitgebreider uit.

In hoofdstuk 4 geven we tot slot antwoord op de geformuleerde onderzoeksvragen. Daarnaast geven we een aantal aanvullende adviezen over het grond- en uitgiftebeleid van de gemeente en het beleid rondom bedrijventerreinen en ruimte in algemeen.

## **2 Overzicht van de bedrijventerreinen in Tubbergen**

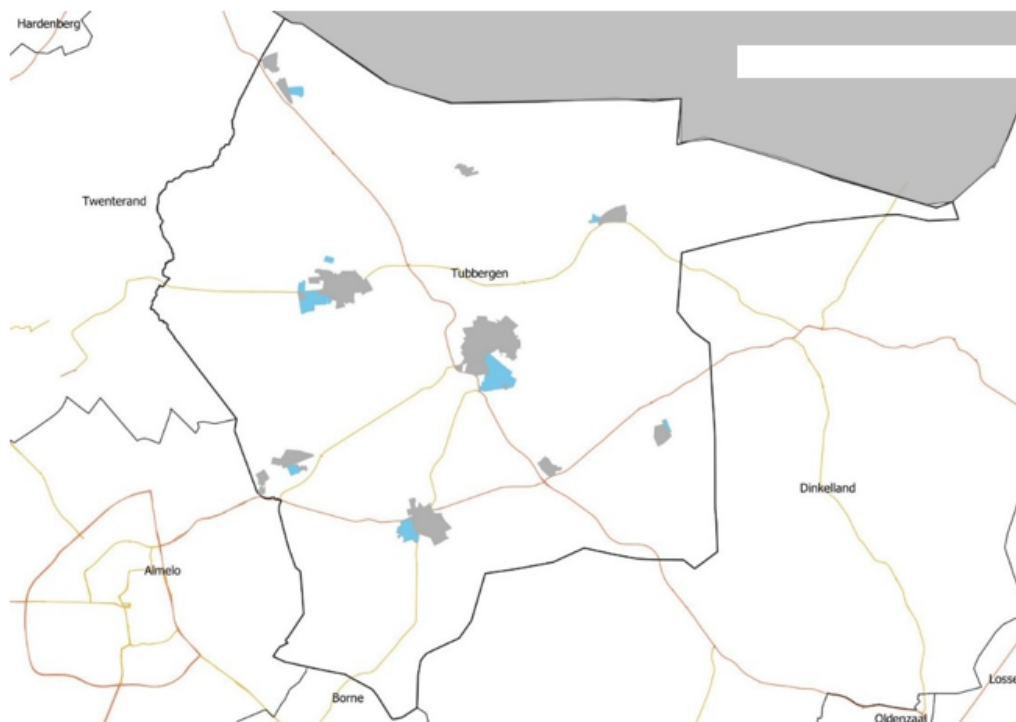
In dit hoofdstuk geven we een overall beeld van de bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen. Daartoe gaan we in de eerste paragraaf in op de activiteiten op de bedrijventerreinen, de doelgroepen en marktregio die zij bedienen, en het ruimtegebruik. In de tweede paragraaf kijken we naar enkele relevante ontwikkelingen van de laatste jaren, namelijk gronduitgifte en de parameters uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen: werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt. In de derde paragraaf gaan we in op het bestaande aanbod en de leegstand op de bedrijventerreinen.

### **2.1 Ruimtelijk-economisch beeld**

#### **Vrijwel alle kernen een eigen bedrijventerrein( tje )**

De gemeente Tubbergen beschikt over acht bedrijventerreinen in zeven kernen, zie onderstaand overzicht en kaartbeeld. In de praktijk hebben veel kernen van oudsher een eigen bedrijventerrein(tje), waar bedrijven uit die kern of met een voorkeur voor die kern zich hebben kunnen vestigen. In haar beleid focust de gemeente Tubbergen zich op concentratie: nieuwe ontwikkelingen van bedrijventerreinen werd geconcentreerd in Albergen, Geesteren en Tubbergen, zodat versnippering, problemen met ontsluiting en aantasting van het landschap werd beperkt. Uitbreiding buiten deze kernen werd alleen bij uitzondering op basis van lokaal maatwerk mogelijk.

#### **Figuur 1: Overzicht en kaartbeeld bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen**



Bron: IBIS (2021); MOB (2021)

| Kern         | Bedrijventerrein           |
|--------------|----------------------------|
| Albergen     | Bedrijventerrein Albergen  |
| Geesteren    | Bedrijventerrein Lutkeberg |
|              | Ten Cate                   |
| Harbrinkhoek | De Krön                    |
| Langeveen    | Bedrijventerrein Langeveen |
| Reutum       | Bedrijventerrein Reutum    |
| Tubbergen    | Bedrijventerrein Tubbergen |
| Vasse        | Voortsweg                  |

#### Bedrijventerreinen in Albergen, Geesteren en Tubbergen huisvesten meeste bedrijven

De bedrijventerreinen in de (concentratie)kernen Albergen, Geesteren en Tubbergen zijn het grootst van omvang, huisvesten van alle bedrijventerreinen het grootste aantal vestigingen en de meeste werkgelegenheid. Dat lijkt een logisch gevolg van een combinatie van drie variabelen: (1) Albergen, Geesteren en Tubbergen zijn in inwoneraantal en beroepsbevolking de grootste kernen van de gemeente, (2) de bedrijventerreinen zijn goed ontsloten aan de belangrijkste hoofdwegen binnen de gemeente en (3) het concentratiebeleid dat binnen de gemeente wordt gevoerd.

De bedrijventerreinen in de overige kernen zijn aanzienlijk kleiner. Deze bedrijventerreinen huisvesten ieder slechts een handvol, vaak van oudsher lokaal gewortelde bedrijven.

Tabel 1: Arbeidsplaatsen en vestigingen op bedrijventerrein per kern

| Kern      | Arbeidsplaatsen bedrijventerrein(en) | Vestigingen bedrijventerrein(en) |
|-----------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Albergen  | 545                                  | 50                               |
| Geesteren | 400                                  | 60                               |

|              |       |     |
|--------------|-------|-----|
| Harbrinkhoek | 30    | 10  |
| Langeveen    | 20    | < 5 |
| Reutum       | 75    | < 5 |
| Tubbergen    | 860   | 85  |
| Vasse        | 30    | < 5 |
| Totaal       | 1.965 | 215 |

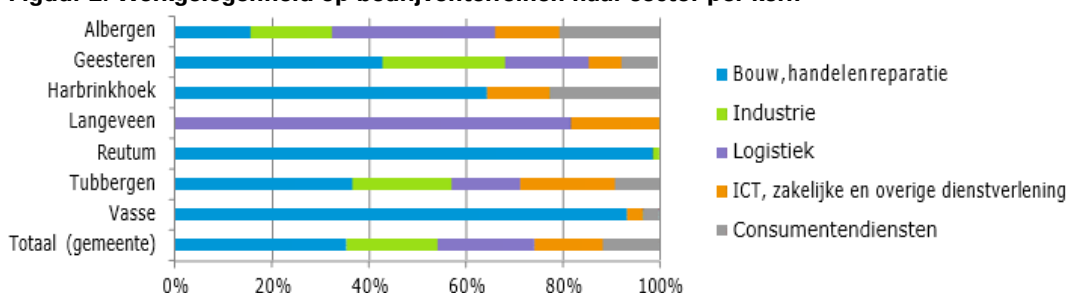
Bron: BIRO (2021); afgerond op vijftallen

### Bedrijventerreinen onderscheiden zich niet op basis van doelgroep

De bedrijventerreinen in de (concentratie)kernen Albergen, Geesteren en Tubbergen zijn gemengde bedrijventerreinen: we zien hier een gebalanceerde combinatie van de sectoren 'bouw, handel en reparatie', 'industrie', 'logistiek', 'ICT, zakelijke en overige dienstverlening' en 'consumentendiensten'. Op basis van doelgroep of sector onderscheiden de grotere bedrijventerreinen zich niet van elkaar. In ieder geval niet in die mate dat er sprake is van een onderscheidend profiel en uitstraling. Ook op basis van omvang van bedrijven zien we geen verschil.

Op de kleinere bedrijventerreinen in de andere kernen zien we vaak wel een dominante doelgroep, maar in dat geval gaat het om één of twee grotere bedrijven op het (relatief kleine) bedrijventerrein. Het gaat niet om een cluster van bedrijven dat bijdraagt aan een onderscheidend profiel en uitstraling van de locatie.

**Figuur 2: Werkgelegenheid op bedrijventerreinen naar sector per kern**



Bron: BIRO (2021); bewerking Stec Groep (2021)

### Alle bedrijventerreinen hebben een lokaal tot zeer lokaal marktverzorgingsgebied

De bedrijventerreinen in de gemeente onderscheiden zich primair op basis van hun verzorgingsgebied. De bedrijventerreinen faciliteren primair bedrijven die binnen de gemeente of zelfs kern (zijn) ontstaan of al zijn gevestigd. Daar onderscheiden de bedrijventerreinen zich met name van elkaar: de zeer lokale markt en het sentiment van de eigen kern. We benoemen drie ontwikkelingen:

- Op het gebied van werkgelegenheid heeft de gemeente Tubbergen geen regionaal verzorgende functie. In totaal heeft de gemeente Tubbergen ongeveer 59 arbeidsplaatsen per 100 personen beroepsbevolking; onder het Twentse gemiddelde van 68 arbeidsplaatsen per 100 personen beroepsbevolking<sup>1</sup>. Het arbeidspendelsaldo van de gemeente Tubbergen is dan ook negatief, wat betekent dat er meer mensen van binnen naar buiten de gemeente reizen voor hun werk dan dat er mensen van buiten naar binnen de gemeente reizen. De meeste woon-werkdynamiek zien we met de nabijgelegen steden – Almelo, Hengelo, Enschede en Oldenzaal – maar ook met buurgemeenten Dinkelland en Twenterand.

**Tabel 2: Top 10 gemeenten met arbeidspendel van/naar de gemeente Tubbergen**

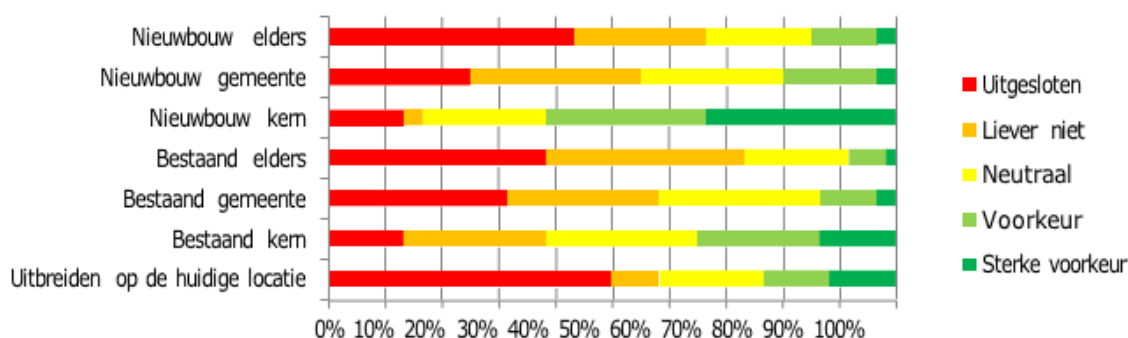
| Gemeente   | Totale pendel | Inkomend | Uitgaand | Saldo   |
|------------|---------------|----------|----------|---------|
| Almelo     | 2.400         | 500      | 1.900    | - 1.400 |
| Dinkelland | 1.300         | 600      | 700      | - 100   |
| Hengelo    | 1.000         | 100      | 900      | - 800   |
| Enschede   | 900           | 100      | 800      | - 700   |
| Twenterand | 700           | 300      | 400      | - 100   |

1) BIRO (2020); CBS (2020)

|             |     |     |     |       |
|-------------|-----|-----|-----|-------|
| Oldenzaal   | 600 | 200 | 400 | - 200 |
| Hardenberg  | 300 | 200 | 100 | 100   |
| Borne       | 300 | 100 | 200 | - 100 |
| Hellendoorn | 300 | 100 | 200 | - 100 |
| Zwolle      | 200 | 0   | 200 | - 200 |

2. Van alle bedrijfsverhuizingen op de bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen in de laatste 10 jaar was ongeveer 90% afkomstig van binnen de eigen gemeentegrenzen, zelfs van binnen de eigen kern (op enkele uitzonderingen na)<sup>2</sup>. Verhuisdynamiek tussen de (concentratie)kernen Albergen, Geesteren en Tubbergen is er vrijwel niet. In enkele gevallen is er sprake van verplaatsing van een kleinere kern naar één van de concentratiekernen, conform het gemeentelijk beleid.

**Figuur 3: Voorkeuren van bedrijven met een uitbreidings- of verhuishwens (NB. Dit is de reactie op een multiple choice-vraag in de enquête. De antwoorden zijn dus onder voorbehoud van enige nuance.)**



Bron: Stec Groep (2021)

3. Ook uit de enquête blijkt – meer hierover in het volgende hoofdstuk – dat bedrijven met een uitbreidings- of verhuishwens bij voorkeur binnen de eigen kern blijven. Wanneer de eigen kern geen optie is, wordt verplaatsing naar een locatie buiten de gemeente als een even reële optie gezien als verplaatsing naar één van de andere kernen binnen de gemeente.

## 2.2 Ontwikkelingen prognose en uitgifte

### Uitgifte van bedrijfskavels gaat sneller dan verwacht

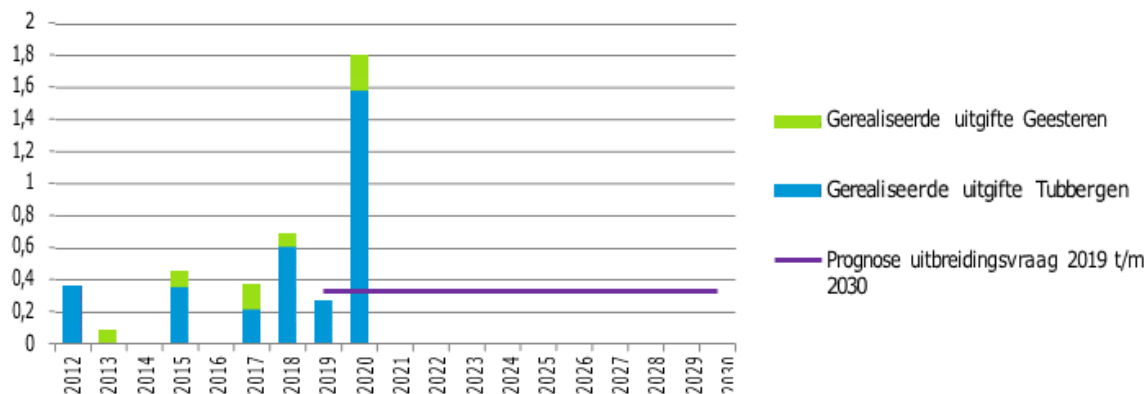
Op basis van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen (2019) hebben de Twentse gemeenten regionale programmeringsafspraken gemaakt, waarin zij vraag naar- en aanbod van bedrijfskavels voor de periode van begin 2019 tot en met 2030 met elkaar hebben afgestemd. In deze programmeringsafspraken werd voor de gemeente Tubbergen van begin 2019 tot en met 2030 een uitbreidingsvraag van 4,0 hectare verwacht. Dat wil zeggen: de verwachting was dat er in totaal 4,0 hectare aan bedrijfskavels nodig was om in de uitbreidings- en verhuishwensen van bedrijven te kunnen voorzien. Deze ruimte kon, conform de afspraken, geboden worden op nog beschikbare kavels op de bedrijventerreinen<sup>3</sup> en via de uitbreiding van bedrijventerrein De Krön in Harbrinkhoek.

De afgelopen twee jaar, en met name in 2020, is de uitgifte van bedrijfskavels echter sterk toegenomen. In totaal is in twee jaar tijd al ongeveer 2 hectare uitgegeven, voor het grootste deel in op het bedrijventerrein in Tubbergen. Daarbovenop komt nog de uitgifte van de kavels na de uitbreiding van De Krön, waarvoor al de ruimte interesse is getoond en waarvan de verwachting is dat deze kavels vrijwel direct worden verkocht. Op basis van de verwachtingen van twee jaar geleden is de ruimte tot en met 2030 nu vergeven en drogen de uitbreidings- en verhuisplannen van bedrijven op. Hoewel dat in theorie nog steeds een scenario is, lijkt het gezien de grote lijst van geïnteresseerde bedrijven niet realistisch. Ook lokale ondernemersverenigingen laten zich horen en geven aan dat er krapte wordt ervaren: er zijn geen kavels meer beschikbaar en de leegstand is laag.

**Figuur 4: Historische uitgifte per kern ten opzichte van de jaarlijkse prognose**

2) Vastgoeddata (2021)

3) Overigens was niet op alle bedrijventerreinen nog aanbod beschikbaar. In de kern Albergen is er bijvoorbeeld al meerdere jaren geen mogelijkheid meer tot uitbreiding of nieuwbouw. In onze eerdere analyse lieten we al zien dat bedrijven uit Albergen als gevolg hiervan zich nog niet elders in de gemeente hebben gevestigd.



Bron: Gemeente Tubbergen (2021)

Voorgaande geeft voldoende aanleiding om te kijken naar alternatieve scenario's voor de ruimtevraag. Daarvoor kijken we hieronder eerst naar de redenen waarom de uitgifte afwijkt van de prognose. Daarvoor analyseren we de drie parameters van de provinciale prognose: werkgelegenheidsontwikkeling, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt.

### Werkgelegenheid zit sinds de crisis in de lift

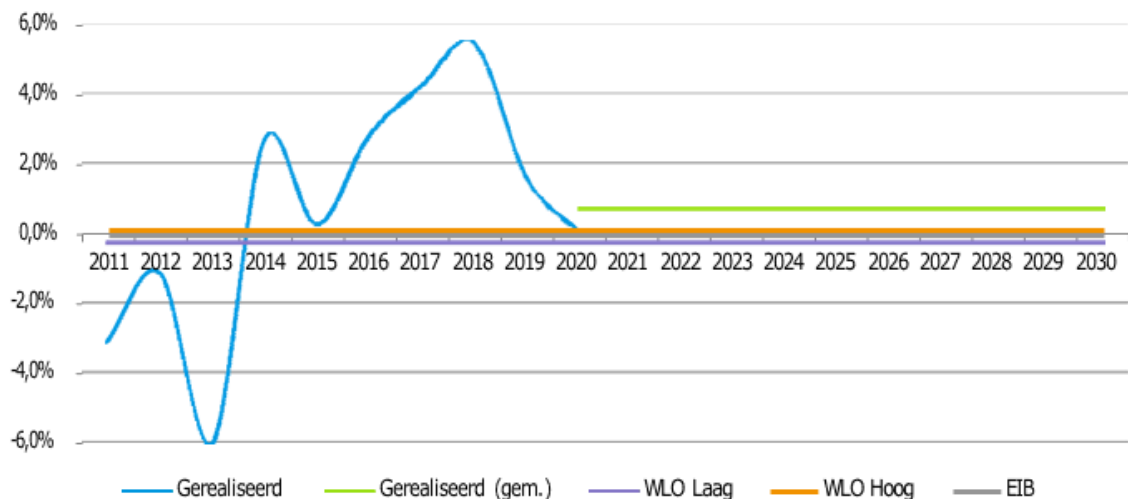
Sinds 2013 is de werkgelegenheid in de gemeente Tubbergen ieder jaar toegenomen. Deze groei zien we zowel terug in de gemeente als totaal als op de bedrijventerreinen in de gemeente. In dat kader was 2018 een piekjaar. In 2020 was er voor het eerst vrijwel geen stijging in de werkgelegenheid zichtbaar, maar dat was vanwege de start van de coronacrisis dan ook een bijzonder jaar.

In de laatste 10 jaar (2011 t/m 2020) is de werkgelegenheid in de gemeente Tubbergen jaarlijks met gemiddeld 0,7% gegroeid. Voor de prognoseperiode (2019 t/m 2030) zijn de voorspellingen die ten grondslag liggen aan de provinciale prognose een stuk pessimistischer. Daar wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse groei van +/- 0,3% tot 0,1% voor de gehele regio Twente. De verwachting is dus eerder stabilisatie of krimp dan groei. Onder deze voorspelling liggen de verwachtingen dat de bevolking vergrijst, de beroepsbevolking krimpt.

De prestaties van de gemeente in 2019 (+ 1,6%) en 2020 (+ 0,1%) geven nog niet direct aanleiding om de prognose te herzien, maar wel om dit aspect goed te blijven monitoren. De prestaties in de regio Twente lagen gemiddeld nog iets hoger in 2019 (+ 2,0%) en 2020 (+ 0,4%) en geven bij een vergelijkbare prestatie in 2021 in ieder geval aanleiding om de prognose als regio tegen het licht te houden.

Tegelijk met deze groei van de werkgelegenheid is het werkloosheidscijfer in de gemeente (en de regio) de laatste jaren gedaald. Inmiddels is er zelfs sprake van een historisch lage werkloosheid. Dat maakt het steeds lastiger om de werkgelegenheidsgroei vol te houden. Het is steeds hierdoor moeilijker om lokale werkzoekenden te mobiliseren. Om het 'aanbod van arbeid' niet de bottleneck voor groei te laten worden is hard nodig om talent in de regio te behouden, mensen elders uit de regio de regio te mobiliseren en/of mensen van buiten de regio te mobiliseren.

**Figuur 5: Gerealiseerde jaarlijkse werkgelegenheidsontwikkeling ten opzicht van de prognose**



Bron: BIRO (2021); Stec Groep (2019)

### Werkgelegenheid op bedrijventerreinen groeit harder dan het gemeentelijk gemiddelde

De tweede parameter van de prognose is de locatietypevoorkeur: het aandeel van de werkgelegenheid dat zich op bedrijventerreinen bevindt. Dat aandeel is in de gemeente Tubbergen laag: in 2020 ongeveer 21% ten opzichte van een regionaal gemiddelde van ongeveer 35%. Bedrijventerreinen hebben in de gemeente Tubbergen dus een relatief klein aandeel in de economie, gemeten in werkgelegenheid. In de (concentratie)kernen Albergen (39%), Geesteren (21%) en Tubbergen (29%) is dat aandeel overigens aanzienlijk hoger dan in de andere kernen (tussen 6 en 12%).

De werkgelegenheid op de bedrijventerreinen is de laatste jaren harder gegroeid dan daarbuiten. De zogenaamde 'locatietypevoorkeur' is gestegen van ruim 19% in 2015 naar bijna 21% in 2021. In de provinciale behoefteraming wordt voor de komende jaren echter een fors zwakkere groei van het aandeel van bedrijventerreinen in de werkgelegenheid voorspeld.

### Bedrijven in de gemeente Tubbergen zijn relatief ruimte-extensief

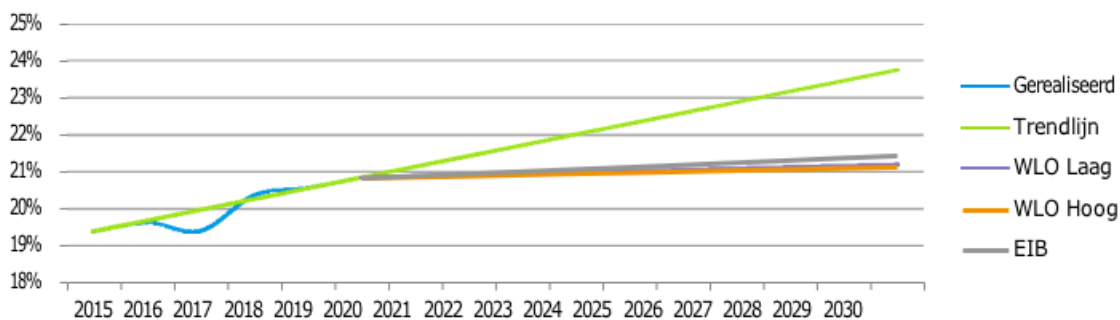
De bedrijven op de bedrijventerreinen zijn gemiddeld ruimte-extensiever (389 m<sup>2</sup> kavel per werknemer) dan het regionaal gemiddelde (269 m<sup>2</sup> kavel per werknemer). Het gevolg van deze hoge terreinquotiënt is dat werkgelegenheidsgroei in de gemeente Tubbergen een relatief grotere impact heeft op het ruimtegebruik dan gemiddeld in de regio. Eén baan neemt immers relatief veel ruimte in. Dat heeft impact op de relatie prognose en uitgifte.

Deze hoge 'terreinquotiënt' is enerzijds het gevolg van de economische structuur van de gemeente: in de gemeente Tubbergen is bijvoorbeeld relatief minder dienstverlening en individuele kantoorruimte op de bedrijventerreinen gevestigd. In kernen waar relatief meer consumentendiensten en dienstverlening op de bedrijventerreinen zitten, zoals Albergen (226 m<sup>2</sup> kavel per werknemer) is deze parameter dan ook lager dan in ander kernen, zoals Tubbergen (365 m<sup>2</sup> kavel per werknemer) en Geesteren (506 m<sup>2</sup> kavel per werknemer).

Anderzijds roept een hoge terreinquotiënt de vraag op in hoeverre de beschikbare ruimte nog efficiënter kan worden gebruikt, bijvoorbeeld door meerlaags te bouwen, door bijvoorbeeld kantoorruimte van bedrijven op de verdieping te realiseren of door opslag meerlaags te realiseren. Het is verstandig richting de toekomst (in hoeverre niet al gebruikelijk) om, op zowel de bestaande terreinen als bij eventuele nieuwe ontwikkelingen, aandacht te (blijven) geven aan duurzaam ruimtegebruik. NB. Een dergelijke intensivering is al meegenomen in variant 3 van de vraaganalyse (zie hoofdstuk 4)..

**Figuur 6: Gerealiseerde locatietypevoorkeur ten opzichte van de prognoses**





Bron: BIRO (2021); Stec Groep (2019)

De vraag of de beschikbare ruimte nog efficiënter kan worden gebruikt wordt luider wanneer we kijken naar de 'floor space index' (fsi) van bedrijven. De fsi is de verhouding tussen m<sup>2</sup> vloeroppervlakte van het vastgoed en de oppervlakte (in m<sup>2</sup>) van de kavel. Waar de fsi op bedrijventerreinen landelijk gemiddeld ongeveer 55% bedraagt, ligt deze in de gemeente Tubbergen ongeveer 42%. De uitgegeven kavels wordt dus relatief beperkt benut voor bebouwing.

### 2.3 Aanbod op de bedrijventerreinen Geen bedrijfskavels meer beschikbaar

Op dit moment beschikt de gemeente Tubbergen niet meer over uitgeefbare kavels. Aan het begin van het peiljaar 2021 waren er daarnaast nog enkele kavels in particulier eigendom beschikbaar (ongeveer 0,5 hectare), maar ook de verkoopaktes voor deze kavels zijn inmiddels getekend. In de kern Albergen is al jaren geen grond meer uitgeefbaar en in de kernen Geesteren en Tubbergen zijn in 2020 de laatste koopovereenkomsten gesloten of gereserveerd. Alleen het bestemmingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Krön in de kern Harbrinkhoek is op dit moment nog in procedure. Dat levert nog circa 1 hectare aan aanbod op, die op voorhand al vrijwel geheel is verkocht aan de geïnteresseerde ondernemers met een intentieovereenkomst. Op dit moment kan de gemeente dus geen nieuwe initiatieven meer faciliteren binnen het bestaande aanbod.

**Tabel 3: Aanbod bedrijfskavels**

| Kern         | Bedrijventerrein           | Aanbod (2020) | Bijzonderheden (2021)        |
|--------------|----------------------------|---------------|------------------------------|
| Geesteren    | Bedrijventerrein Lutkeberg | 0,22 ha       | Reeds verkocht               |
| Harbrinkhoek | De Krön                    | 1,00 ha       | Bestemmingsplan in procedure |
| Tubbergen    | Bedrijventerrein Tubbergen | 1,22 ha       | Reeds verkocht               |

### Geen sprake van overmatige leegstand

Over het algemeen wordt een leegstandspercentage van 5% in de markt beschouwd als een gezond percentage. Hierbij heeft leegstand geen negatieve werking op de directe omgeving, maar is er wel sprake van voldoende schuifruimte voor verhuizende en groeiende bedrijven. Op dit moment bevindt de leegstand in de gemeente Tubbergen zich tussen de 2,8% en 6% van het aanbod. De 2,8% volgt uit een actuele meting van het zichtbare aanbod via fundainbusiness.nl, zie hieronder; de 6% volgt uit een meting van het CBS op peildatum 1 januari 2020. Op basis van deze leegstandscijfers is er geen noodzaak tot herinvulling of herontwikkeling van leegstand vastgoed.

Op kernniveau constateren we dat de leegstand hoger is in Tubbergen dan in de andere kernen. Het gaat om acht panden die aangeboden worden op het bedrijventerrein. Drie bedrijfshallen hebben een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup>, waarvan één met een oppervlakte van circa 3.350 goed is voor een derde van het totale aanbod. Van de acht panden worden er twee kantoorruimtes aangeboden (van in totaal circa 900 m<sup>2</sup>). Het is belangrijk om de ontwikkeling hiervan te blijven monitoren, maar noopt nu nog niet direct tot actie. Met name de bedrijventerreinen in de kleinere kernen vormen een risico, evenals de bedrijventerreinen met relatief ouder vastgoed, zoals de oudste delen van de bedrijventerreinen in Albergen, Geesteren en Tubbergen. Het zou onwenselijk zijn dat er door eigenaren en gebruikers niet meer wordt geïnvesteerd in dit vastgoed en de leegstand daardoor structureel wordt, terwijl er wel ruimte wordt geboden voor nieuwbouw elders. Investeren in bestaand en nieuw hoort hand-in-hand te gaan.

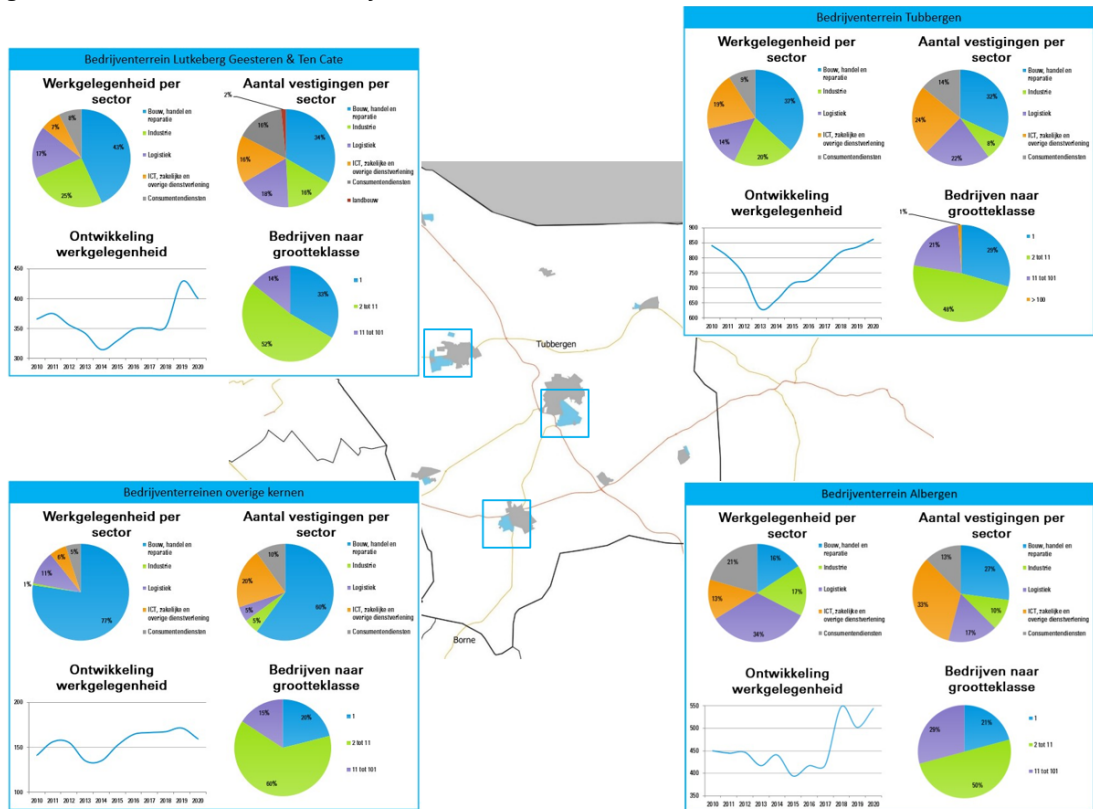
**Tabel 4: Leegstand per bedrijventerrein**



| Kern      | Bedrijventerrein           | Aantal panden | Leegstand | Percentage |
|-----------|----------------------------|---------------|-----------|------------|
| Albergen  | Bedrijventerrein Albergen  | 1             | 75 m2     | 0,1%       |
| Tubbergen | Bedrijventerrein Tubbergen | 8             | 8.977 m2  | 6,5%       |

Bron: BAG (2021); fundainbusiness.nl (juli 2021)

**Figuur 7: Kenmerken van de bedrijventerreinen in verschillende kernen**



### 3 Vraaganalyse

In het vorige hoofdstuk constateerden we dat de ontwikkelingen in de gemeente Tubbergen in 2019 en 2020 aanleiding geven voor het onderzoeken van alternatieve scenario's voor de ruimtevraag. In dit hoofdstuk werken we deze uit op basis van twee methoden: een top-down raming op basis van modelcijfers en een bottom-up raming op basis van een enquête onder ondernemers.

#### 3.1 Top-down Doorrekening van drie prognosevarianten

In het vorige hoofdstuk constateerden we enerzijds dat de uitgifte van bedrijfskavels harder gaat dan verwacht op basis van het hoogste groeiscenario in de regionale programmering en anderzijds dat de prognoseparameters en de recente ontwikkelingen hiervan in de gemeente Tubbergen significant afwijken van het regionaal gemiddelde. Deze constatering gaven nog geen aanleiding om de bestaande, gebruikte prognose en programmering volledig te herzien – er is bijvoorbeeld nog geen reden om de onderliggende lange termijntrendanalyse te herzien – maar wel om alternatieve varianten en groeivoeten door te rekenen.

In deze paragraaf rekenen we drie verschillende prognosevarianten door, die samen een robuuste bandbreedte geven van de ruimtevraag in de gemeente Tubbergen voor de komende jaren. We rekenen met een tijdshorizon t/m 2035: ruim 10 jaar vooruit. Binnen ieder van de drie varianten rekenen we drie scenario's door, die vergelijkbaar zijn met de scenario's uit de provinciale behoefteraming: WLO Laag (laag), WLO Hoog (midden) en EIB (hoog). Hieronder de drie varianten:

#### 1. Bestaande prognose en programmering

Deze variant is het basisscenario en het meest pessimistische scenario. In deze variant blijven de bestaande provinciale behoefteraming en regionale programmering in stand. Dat betekent dat de ruimte-vraag van bedrijven in de gemeente Tubbergen de komende periode netto niet meer groeit. Voor ieder bedrijf dat meer ruimte nodig heeft, zal ook een bedrijf minder ruimte nodig hebben. Het huidige aanbod volstaat kwantitatief om in de vraag op lange termijn te voldoen. Aanvullend is er hoogstens maatwerk nodig om concrete initiatieven te faciliteren die in de knel komen, omdat de beschikbare ruimte kwalitatief niet voldoet. Bijvoorbeeld omdat het in een andere kern is gesitueerd of versnipperd ligt.

In deze variant bedraagt de ruimte-vraag in de gemeente Tubbergen voor de periode 2019 t/m 2030 in totaal 4,0 hectare. Daarvan is reeds ongeveer 2,0 hectare uitgegeven in de periode 2019 t/m 2020, dus voor de periode 2021 t/m 2030 blijft nog 2,0 hectare ruimte-vraag over. Voor de periode 2031 t/m 2035 wordt er geen aanvullende ruimte-vraag verwacht.

| Scenario | Uitbreidingsvraag (2021 t/m 2035) |
|----------|-----------------------------------|
| EIB      | 2,0 ha                            |

## 2. De bedrijfsruimtemarkt normaliseert

In deze variant beschouwen we de extreem hoge uitgifte in 2019 en met name 2020 als een unicum, ingegeven door enkele jaren van historisch lage rentestanden, waardoor een uniek 'nu-of-nooit'-sentiment bij ondernemers naar boven is gekomen. In deze variant gaan we ervan uit dat de markt zich de komende jaren weer normaliseert en zich alsnog conform de groeiscenario's uit de bestaande provinciale behoefteraming zal gaan ontwikkelen. Daarbij houden we echter wel rekening met specifieke kenmerken van de bedrijventerreinenmarkt in de gemeente Tubbergen (i.t.t. de regionale gemiddelden), in het bijzonder het relatief extensieve ruimtegebruik op de bedrijventerreinen.

| Scenario | Uitbreidingsvraag (2021 t/m 2035) |
|----------|-----------------------------------|
| WLO Laag | 2,9 ha                            |
| WLO Hoog | 6,0 ha                            |
| EIB      | 7,5 ha                            |

## 3. Tubbergen zet de positieve lijn van de laatste jaren door

In deze variant gaan we ervan uit dat de gemeente Tubbergen de positieve ontwikkelingen van de laatste jaren door kan blijven zetten, in het bijzonder de hogere werkgelegenheidsgroei. In deze variant weet de gemeente Tubbergen een antwoord te vinden op de in de prognoses verwachte afnemende groei van de beroepsbevolking en blijven de bedrijven groeien. De trend van de laatste jaren zet echter niet lineair door: de groeicijfers zijn een gemiddelde van datgene wat de laatste jaren is gerealiseerd en datgene wat er in de prognose werd verwacht, omdat achterliggende marktontwikkelingen uit de provinciale behoefteraming wel bewaarheid worden. De positieve ontwikkelingen van de laatste jaren leiden daarentegen wel tot een positiever beeld.

| Scenario | Uitbreidingsvraag (2021 t/m 2035) |
|----------|-----------------------------------|
| WLO Laag | 4,9 ha                            |
| WLO Hoog | 6,8 ha                            |
| EIB      | 9,1 ha                            |

### Verwachtingen op kernniveau

Variante 2 en 3 zijn dus varianten waarbij de huidige prognoses is geactualiseerd. Binnen variant 2 en 3 hebben we drie groeiscenario's in beeld gebracht (WLO Laag, WLO Hoog, EIB). Het EIB-scenario is telkens het maximale scenario. Dit scenario wordt door de regio nu ook als uitgangspunt gehanteerd voor de programmering. Voor de overzichtelijkheid zullen we in het vervolg van deze paragraaf telkens deze maxima gebruiken in tabellen en toelichting. Dit is aan de 'onderkant' van de bandbreedte het EIB scenario in variant 2 en aan de 'bovenkant' van de bandbreedte het EIB scenario van variant 3. Dit maximum geeft aan wat we in de hoge ontwikkelscenario's verwachten. We stellen de scenario's op niet met de gedachte om er één te kiezen, maar met de gedachte om hier het strategische gesprek over te voeren: hoe is de gemeente voorbereid op verschillende toekomstige ontwikkelingen?

Dit maximum is niet noodzakelijkerwijs wat het meest realistisch is en wat je direct zou moeten programmeren. Wel zijn dit de scenario's waar je al voorbereidend over na zou moeten denken: hoe gaan we deze vraag faciliteren als de toekomst zich zou ontwikkelen als in de hoge scenario's? In dat kader kan het bijvoorbeeld verstandig zijn om juist niet direct de verwachtingen uit het hoge scenario vast te

leggen in plancapaciteit, maar juist gefaseerd te werken. Door niet direct op het hoge scenario te programmeren is de gemeente minder kwetsbaar bij economische tegenslag en houdt zij ruimte om flexibel in te spelen op nieuwe marktontwikkelingen en initiatieven die zich aandienen. Met name dat laatste is moeilijk als het hoge scenario reeds in plancapaciteit is vastgelegd.

De totale bandbreedte bedraagt dan:

- Scenario 'laag' 2,0 hectare netto van 2021 t/m 2035
- Scenario 'midden' 7,5 hectare netto van 2021 t/m 2035
- Scenario 'hoog' 9,1 hectare netto van 2021 t/m 2035

Op basis van historische marktaandelen, de economische structuur van de kernen en toekomstverwachtingen per sector maken we een indicatieve inschatting van de ruimtevraag voor de verschillende kernen in de gemeente Tubbergen, zie hieronder. Op basis van deze analyse verwachten we dat het gros van de uitbreidingsvraag zich manifesteert in de drie (concentratie)kernen Albergen, Geesteren en Tubbergen, waarvan de kern Tubbergen de grootste ruimtevraag kan verwachten.

**Tabel 5: Indicatie ruimtevraag op kernniveau in het midden- en hoge scenario**

| Kern      | % totaal areaal uitgegeven bedrijventerreinen | % banen op bedrijven-terreinen | % banen in kern als geheel | Gemiddelde van voorgaande indicatoren | % groei- verwachting op basis van prognose per sector <sup>4</sup> | Gemiddelde toetaal | Netto uitbreidings- vraag 2021 t/m 2035 in hectare |
|-----------|---|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|--|--------------------|--|
| Albergen  | 16%   | 25%                            | 15%                        | 19%                                   | 31%  | 25%                | 1,9 – 2,3  |
| Geesteren | 29%   | 24%                            | 20%                        | 24%                                   | 20%  | 22%                | 1,7 – 2,0  |
| Tubbergen | 41%   | 42%                            | 33%                        | 39%                                   | 40%  | 40%                | 3,0 – 3,6  |
| Overig    | 14%   | 9%                             | 33%                        | 18%                                   | 8%   | 13%                | 1,0 – 1,2  |
| Totaal    | <b>100%</b>                                   | <b>100%</b>                    | <b>100%</b>                | <b>100%</b>                           | <b>100%</b>  | <b>100%</b>        | <b>7,5 – 9,1</b>                                   |

Bron: BIRO (2021); MOB (2021); Stec Groep (2018); bewerking Stec Groep (2021)

### 3.2 Bottom-up

#### Online enquête

Aan de hand van een online enquête, die bedrijven gedurende een periode van vier weken in april en mei konden invullen, verfijnen we de data-analyse uit de vorige paragraaf. De resultaten van de enquête geven met name informatie over de omvang van de ruimtevraag die nu al in beeld is en geeft veel kwalitatieve input over de overwegingen, aard en omvang van uitbreidings-en/of verhuisplannen en voorkeurslocaties van bedrijven. De mogelijkheid om de enquête in te vullen is onder de aandacht gebracht bij bedrijven via mail, de gemeentelijke nieuwsbrief, het lokale nieuws en via de communicatiekanalen van de ondernemersverenigingen. In totaal hebben 126 bedrijven uit de gemeente Tubbergen de enquête ingevuld.

#### Kwantitatieve ruimtevraag op basis vanuit drie perspectieven

Als eerste gaan we in op de kwantitatieve ruimtevraag die uit de enquête volgt. In de enquête is aan iedere respondent gevraagd of zij uitbreidings- en/of verhuisplannen hebben, wat de huidige omvang van het bedrijf is, wat de beoogde omvang van het bedrijf is, hoe concreet deze plannen zijn en op welke termijn deze plannen zich naar verwachting vertalen in een concrete vraag. Op basis van deze informatie is een taxatie gemaakt van de concrete ruimtevraag die voor de komende jaren al in beeld is. Deze informatie kan worden beschouwd als een concretisering van de lange termijnprognose uit de vorige paragraaf. Het geeft voornamelijk inzicht in het deel van de ruimtevraag dat nu al concreet in beeld is en waar derhalve zonder al te grote risico's plannen voor ontwikkeld kunnen worden.

De resultaten van deze analyse presenteren we in drie perspectieven, die samen een compleet beeld geven van de omvang van de marktvraag voor de komende jaren. Hieronder een toelichting op de drie perspectieven:

#### 1. Volledig nieuwbouw

4) Hiervoor is per kern gekeken naar de economische structuur: het aandeel van verschillende bedrijfssectoren in de lokale economie. Per bedrijfssector is aan de hand van de regionale groeiverwachtingen (bron: provinciale behoefteraming bedrijventerreinen) een indicatie gemaakt van de verwachte ruimtelijke groei. Deze kolom geeft hiervoor het aandeel per kern in de gehele gemeente weer.

Dit perspectief geeft een beeld van de volledige omvang van de ruimtevrage die op basis van de enquête nu in beeld is. Daarvoor rekenen we fictief met het scenario waarop alle ruimtevrage die zich voordoet op een nieuwbouwkavel wordt gefaciliteerd. Bestaand, vrijkomend vastgoed wordt niet opnieuw ingevuld en iedereen krijgt alle ruimte. Dat maakt dit perspectief ook direct niet realistisch. In de praktijk wil niet ieder bedrijf nieuwbouwen en is het vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') ook helemaal niet wenselijk en mogelijk dat iedereen gaat nieuwbouwen.

**2. Maximaal benutten van vrijkomende bebouwing**

In dit perspectief gaan we ervan uit dat vrijkomende bebouwing, mits kwalitatief ook passend (omvang, kern), opnieuw wordt ingevuld. Alleen dat deel van de bedrijven die kwalitatief geen geschikte ruimte kan vinden, worden gefaciliteerd op een nieuwbouwkavel. Dit perspectief is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') het meest wenselijk en geeft de meest realistische weergave van de benodigde ruimte om de initiatieven te kunnen faciliteren die op dit moment concreet zijn.

**3. Netto ontwikkeling**

In dit perspectief kijken we alleen naar de netto groei van bedrijven, ofwel de ruimte die zij meer nodig hebben dan in de bestaande situatie. In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat vrijkomend vastgoed maximaal wordt ingevuld én/of geherstructureerd om tot een passende invulling te komen: volledig efficiënt ruimtegebruik dus. Van de drie perspectieven zijn de cijfers uit dit perspectief het beste één-op-één te vergelijken met de 'uitbreidingsvraag' die in de vorige paragraaf modelmatig is berekend.

Voor een beeld van de huidige, concrete ruimtevrage gaan we primair uit van het tweede perspectief om de hierboven genoemde reden. We constateren middels de enquête dat 4,7 à 6,7 hectare van de totale ruimtevrage op dit moment concreet in beeld is. Hier is overigens de vraag naar kavels op De Krön inbegrepen. Dit is het deel van de ruimtevrage dat zonder al te grote ontwikkelingsrisico's geprogrammeerd kan worden, onder voorbehoud van de afwegingen die volgen uit de kwalitatieve verdieping (zie volgende paragraaf). De dynamiek doet zich in ieder van de drie concentratiekernen voor, maar laat zich ook in de overige kernen zien, in het bijzonder in de kern Harbrinkhoek, waarvoor dan ook De Krön in ontwikkeling wordt gebracht.

**Tabel 6: Overzicht kwantitatieve ruimte op basis van de enquête**

| Kern      | 1. Volledig nieuwbouw |        | 2. Maximaal benutten |        | 3. Netto ontwikkeling |        |
|-----------|-----------------------|--------|----------------------|--------|-----------------------|--------|
|           | Min.                  | Max.   | Min.                 | Max.   | Min.                  | Max.   |
| Albergen  | 0,9 ha                | 2,0 ha | 0,7 ha               | 1,4 ha | 0,6 ha                | 1,2 ha |
| Geesteren | 1,6 ha                | 3,1 ha | 1,1 ha               | 2,1 ha | 0,6 ha                | 1,1 ha |
| Tubbergen | 0,9 ha                | 2,2 ha | 0,6 ha               | 1,4 ha | 0,5 ha                | 1,1 ha |
| Overig    | 1,1 ha                | 2,3 ha | 0,9 ha               | 1,8 ha | 0,8 ha                | 1,3 ha |
| Totaal    | 4,5 ha                | 9,6 ha | 3,3 ha               | 6,7 ha | 2,5 ha                | 4,7 ha |

Bron: Stec Groep (2021)

**Kwalitatieve ruimtevrage**

In deze paragraaf gaan we per kern in op de kwalitatieve aspecten van de ruimtevrage. In het bijzonder kijken we per kern naar de locatievoorkeuren, beweegredenen voor de uitbreidings- of verhuisplannen en de beoogde bedrijfsomvang en vastgoedtype.

| Albergen          |   |
|-------------------|---|
| Locatievoorkeuren | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedrijven hebben geen uitgesproken voorkeur voor nieuwbouw of bestaand vastgoed, maar ook geen uitgesproken voorkeur om bij uitbreiding of verhuizing in de eigen kernte blijven. Vestiging op een locatie elders in de gemeente of in enkele gevallen zelfs buiten de gemeente – in het bijzonder Almelo wordt genoemd – is een reële optie. Enige voorzichtigheid is dus geboden bij uitbreiding van het bedrijventerrein areaal in Albergen. Het is verstandig om te werken op basis van concreet commitment en intentieovereenkomsten van geïnteresseerde ondernemers, en op basis hiervan maatwerk te leveren (i.t.t. ontwikkeling op risico).</li> <li>Voor enkele bedrijven geldt dat zij nu in de bebouwde kom zijn gevestigd in een kantoorpand en aangeven niet noodzakelijkerwijs naa een bedrijventerrein te hoe-</li> </ul> |

|                        |  |
|------------------------|--|
|                        | <p>ven te verhuizen. Upgrading vande huidige locatie voorziet mogelijk in deze behoefte.</p>   |
| Beweegredenen          | <ul style="list-style-type: none"> <li>De voornaamste reden (&gt;55%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg behoefte aan een groter of kleiner pand. Daarnaast word took de wens voor duurzamer vastgoed (≈ 30%), een representatievere locatie (≈30%) en eenzichtslocatie (&gt; 40%) genoemd. Daar zit niet altijd overlap in. Voor het deel van de bedrijven dat niet noodzakelijkerwijs méér ruimte nodig heeft (&gt; 40%), maar wel representatiever of duurzamer wil vestigen, is het interessant om met de betreffende ondernemer en vastgoedeigenaar te inventariseren wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling of upgrading van het vastgoed. Dat is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief meer wenselijk dan nieuwbouw.</li> </ul>   |
| Omvang en vastgoedtype | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het gros vande ruimtevragers (≈ 60%) is relatief kleinen heeft behoefte aan een pand &lt; 5.000 m<sup>2</sup>. Voor enkele individuele gevallen gaat hetook om grote panden (&gt; 10.000 m<sup>2</sup>), met een vraag die voortkomt uit het samenvoegen van meerdere vestigingen en/of groei vanhet bedrijf. Omdat dit om enkele gevallen gaat met individuele voorkeuren – één bedrijf noemt specifiek Almelo als voorkeurslocatie – is hetverstandig om hiervoor voor de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waardergelijke bedrijvigheid kan vestigen.</li> <li>Slechts ≈ 40% vande ruimtevragers heeftbehoefte aan vastgoed dat men inde regel op een bedrijventerrein terugvindt: een bedrijfshal met/zonder ondergeschikte kantoorruimte. Een groter deel (≈60%) heeft behoefte aan showroomruimte ofkantoorruimte. Dat zijntype ontwikkelingen (en activiteiten) die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein thuis horen, maar ookin de bebouwde kom of solitair aan één vande hoofdwegen op een zichtlocatie kunnen worden gefaciliteerd. Ofwel, op locaties diebeter aansluiten op de ontwikkeling van het dorp alsgeheel en/of inde toekomst ookvoor andere functies een rol kunnen vervullen. We adviseren om hiervoor brederte kijken danalleen de mogelijkheden op bedrijventerreinen. Dit is bovendien eens te meerreden om in Albergen eerdere werken opbasis van concreet commitment en intentieovereenkomsten, en op basis hiervan maatwerk te leveren (i.t.t. ontwikkeling op risico).</li> </ul> |

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Geesteren</b>  |  |
| Locatievoorkeuren | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedrijven hebben een uitgesproken voorkeur om bij uitbreiding of verhuizing in de eigen kern te blijven, of zelfs op hun bestaande locatie uit te breiden. Bedrijven hebben een lichte voorkeur voor nieuwbouw. Verhuizing naar een andere kern of zelfs buiten de gemeente wordt bijvoorbeeld vooral een optie op het moment dat de nieuwbouwmogelijkheden daar ruimer zijn dan in Geesteren zelf. Daarmee is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuw bouwka- vels in Geesteren.</li> <li>Voor enkele bedrijven geldt dat zij nu in het buitengebied zijn gevestigd en de stap willen maken naar een bestaand pand of nieuwbouw op een andere locatie, waarbij een bedrijventerrein een reële optie is. Mogelijke dynamiek van bedrijven in de bebouwde kom komt vrijwel niet uit de enquête naar voren.</li> </ul>  |
| Beweegredenen     | <ul style="list-style-type: none"> <li>De voornaamste reden (&gt;70%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg behoefte aan een groter of kleiner pand. Daarnaast wordt ookde wens voor duurzamer vastgoed (≈ 30%), of een beter bereikbare locatie (&gt;30%) genoemd.</li> <li>Voor het deel vande bedrijven dat niet noodzakelijkerwijs méér ruimte nodig heeft (&lt; 30%), geldt dat duurzaamheid en een betere bereikbaarheid meermaals worden genoemd. Voor dergelijke bedrijven is het interessant om met de betreffende ondernemer en vastgoed eigenaar te inventariseren wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling of upgrading van de locatie. Dat is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief meer wenselijk dan nieuwbouw.</li> <li>Voor enkele bedrijven geldt dat in de toekomst niet noodzakelijkerwijs meer fysieke ruimte nodig is, maar wel behoefte aan meer milieu gebruiksruimte. Vanwege de hoge uniciteit van deze initiatieven is het verstandig om hiervoor met de ini-</li> </ul> |

|                        |  |
|------------------------|--|
|                        | <p>tiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke 'zware' bedrijvigheid kan vestigen.</p>   |
| Omvang en vastgoedtype | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het gros van de ruimtevragers (≈80%) is relatief klein en heeft behoefte aan een pand &lt;5.000 m<sup>2</sup>. Voor enkele individuele gevallen gaat het ook om grote panden (&gt; 5.000m<sup>2</sup>). Omdat dit om enkele gevallen gaat met individuele voorkeuren, is het verstandig om hiervoor met de initiatiefnemer(s) maatwerk te leveren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke grootschalige bedrijvigheid kan vestigen.</li> <li>• Het gros van de ruimtevragers (≈70%) heeft behoefte aan een bedrijfshal met/zonder ondergeschikte kantoorruimte. In combinatie met het voorgaande is er een relatief solidebasis voor het realiseren van enkele nieuw bouwkavels in Geesteren.</li> <li>• Daarnaast wordt in enkele gevallen ook een kantoorpand genoemd, maar zonder uitzondering met de opmerking dat deze ook in de bebouwde kom gefaciliteerd kan worden. Dat lijkt ons ruimtelijk ook wenselijker. Ook wordt in enkele gevallen een bedrijfsverzamelgebouw genoemd, maar niet in die mate en concreetheid dat ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw (voor meerdere bedrijven) in Geesteren een succesvol toekomstperspectief lijkt.</li> <li>• In enkele gevallen wordt ook behoefte aan buitenopslag genoemd, maar zonder uitzondering met de opmerking dat deze ook in het buitengebied gefaciliteerd kan worden. Dat lijkt ons ruimtelijk een reëel alternatief teneinde de relatief schaarse en dure grond aansluitend op het bestaande bedrijventerrein zo efficiënt mogelijk te benutten voor andere doelgroepen. Die mogelijkheid is echter ook afhankelijk van het ruimtelijk beleid en wat omgeving en landschap daar kunnen dragen.</li> </ul> |

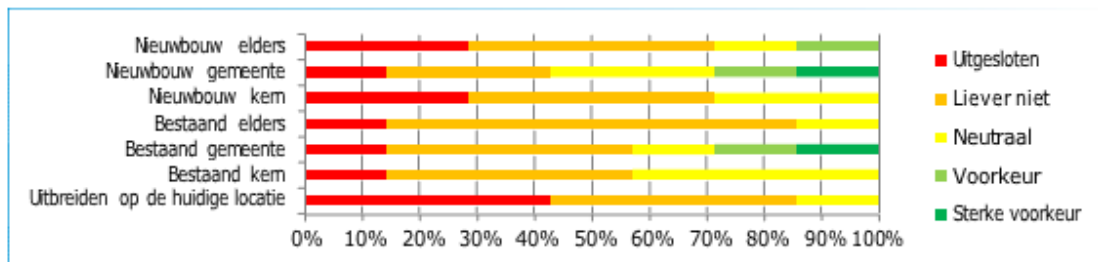
| Tubbergen              |   |
|------------------------|---|
| Locatievoorkeuren      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijven hebben een uitgesproken voorkeur om bij uitbreiding of verhuizing in de eigen kern te blijven. Bedrijven hebben daarbij een lichte voorkeur voor nieuwbouw. Verhuizing naar een andere kern of zelfs buiten de gemeente wordt bijvoorbeeld vooral een optie op het moment dat de nieuwbouwmogelijkheden daar ruimer zijn dan in Tubbergen zelf, maar bij voorkeur blijven bedrijven in dat geval binnen de eigen gemeente. Daarmee is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuw bouwkavels in Tubbergen.</li> <li>• Voor enkele bedrijven geldt dat zij nu in het buitengebied zijn gevestigd en de stap willen maken naar een bestaand pand of nieuwbouw op een andere locatie, waarbij een bedrijventerrein een reële optie is. Dat zijn zonder uitzondering bedrijven die aangeven ook verder te kijken dan alleen de kern Tubbergen.</li> <li>• Daarnaast geldt voor dat zij nu in de bebouwde kom zijn gevestigd en aangeven niet noodzakelijkerwijs naar een bedrijventerrein te hoeven te verhuizen. Upgrading van de huidige locatie voorziet mogelijk in deze behoefte.</li> </ul>  |
| Beweegredenen          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De voornaamste reden (&gt;75%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg behoefte aan een groter of kleiner pand. Daarnaast wordt ook de wens voor een zichtlocatie (&gt; 30%) genoemd. In enkele gevallen komen ook andere beweegredenen naar voren.</li> <li>• Voor het deel van de bedrijven dat niet noodzakelijkerwijs méér ruimte nodig heeft (&lt; 25%), worden uiteenlopende redenen genoemd: niet meer willen huren, duurzamer vastgoed, een representatievere plek of een beter bereikbare locatie. Voor deze bedrijven is het interessant om met de betreffende ondernemer en vastgoedeigenaar te inventariseren wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling of upgrading van de locatie. Dat is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief meer wenselijk dan nieuwbouw.</li> <li>• Voor enkele bedrijven geldt dat in de toekomst niet noodzakelijkerwijs meer fysieke ruimte nodig is, maar wel behoefte aan meer milieugebruiksruimte. Vanwege de hoge uniciteit van deze initiatieven is het verstandig om hiervoor met de initiatiefnemer(s) maatwerk te leveren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke 'zware' bedrijvigheid kan vestigen.</li> </ul> |
| Omvang en vastgoedtype | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het gros vande ruimtevragers (≈95%) is relatief klein en heeft behoefte aan een pand &lt; 5.000 m2. In een enkel geval gaat het om meer ruimte (&gt;10.000 m<sup>2</sup>), maar omdat dit om een enkel geval gaat met individuele voorkeuren, is het verstan-</li> </ul>   |



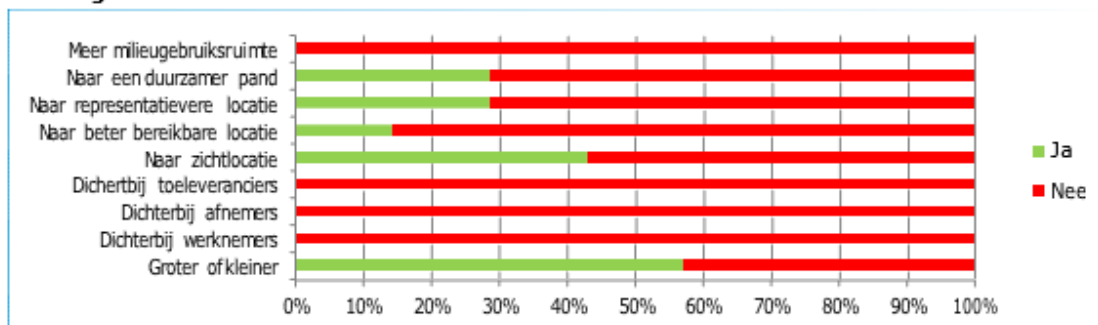
|  |  |
|--|--|
|  | <p>dig om hiervoor met de initiatiefnemer(s) maatwerk te leveren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke grootschalige bedrijvigheid kan vestigen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Het gros van de ruimtevragers (≈ 85%) heeft behoefte aan een bedrijfshal met/zonder ondergeschikte kantoorruimte. In combinatie met het voorgaande is er een relatief zeer solide basis voor het realiseren van enkele nieuw bouwkvavels in Tubbergen.</li><li>• Daarnaast wordt in enkele gevallen een winkelpand genoemd, maar zonder uitzondering met de opmerking dat deze ook in de bebouwde kom gefaciliteerd kan worden. Dat lijkt ons ruimtelijk ook wenselijker. Ook wordt in enkele gevallen een bedrijfsverzamelgebouw genoemd, maar niet in die mate en concreetheid dat ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw (voor meerdere bedrijven) in Tubbergen een succesvol toekomstperspectief lijkt.</li><li>• Daarnaast wordt in enkele gevallen een showroomruimte genoemd. Ook dat zijn ontwikkelingen (en activiteiten) die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein hoeven te vestigen, maar ook in de bebouwde kom of solitair aan één vande hoofdwegen op een zichtlocatie kunnen worden gefaciliteerd. Ofwel, op locaties die beter aansluiten op de ontwikkeling van het dorp als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen. We adviseren om hiervoor breder te kijken dan alleen de mogelijkheden op bedrijventerreinen.</li><li>• Tot slot wordt in enkele gevallen behoefte aan buitenopslag genoemd, maar daarvoor stellen we ons de vraag of daarvoor een reëel alternatief elders wenselijk is, bijvoorbeeld in een VAB, teneinde de relatief schaarse en dure grond aansluitend op het bestaande bedrijventerrein zo efficiënt mogelijk te benutten voor andere doelgroepen. Die mogelijkheid is echter ook afhankelijk van het ruimtelijk beleid (bijvoorbeeld gebaseerd op wat omgeving en landschap in het buitengebied kunnen dragen) en vestiging van een VAB. Niet alle VAB is even geschikt; voor een bedrijf is immers ook de bereikbaarheid en afstand tot afzetmarkt en personeel belangrijk.</li></ul> |
|--|--|

**Albergen  
Voorkeuren**

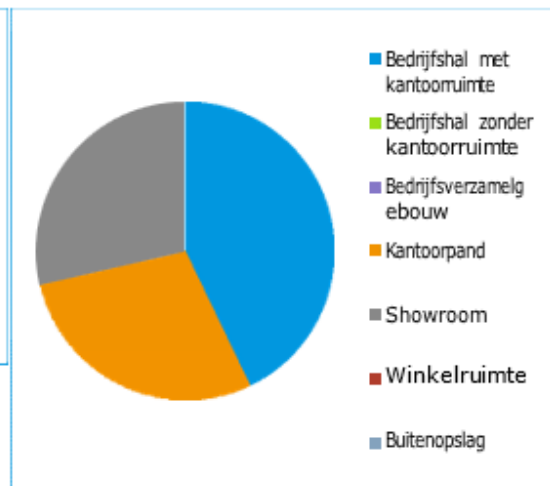
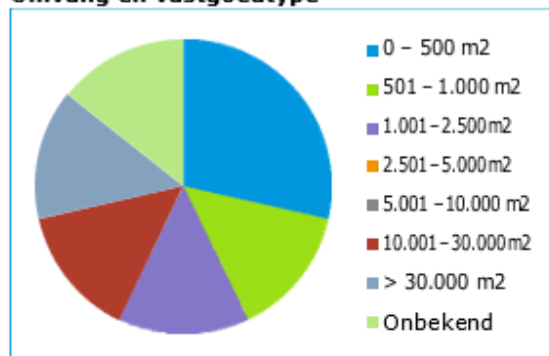




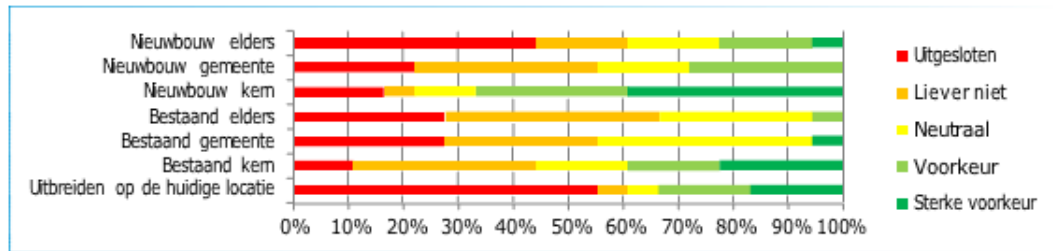
### Bewegredenen



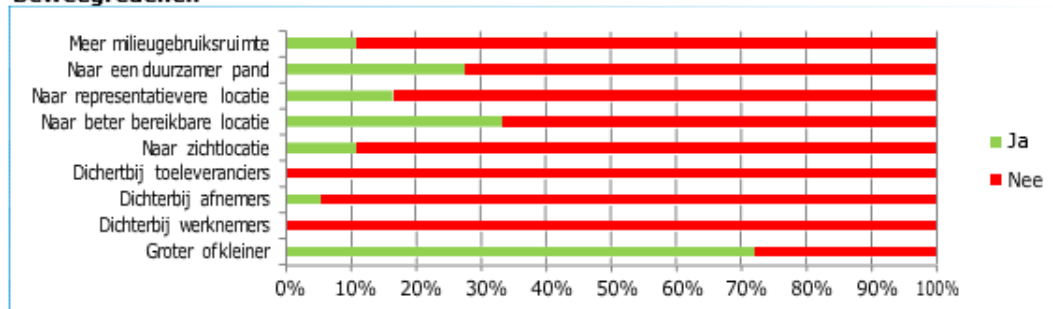
### Omvang en vastgoedtype



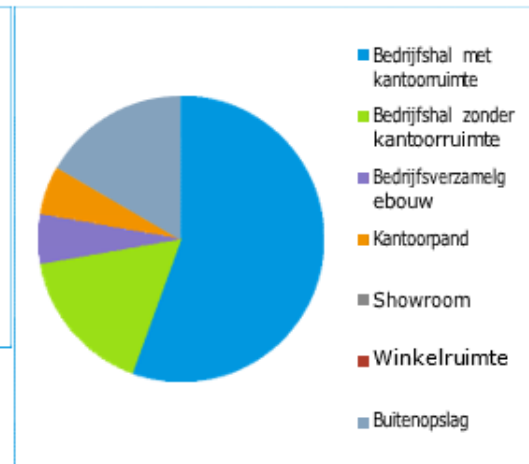
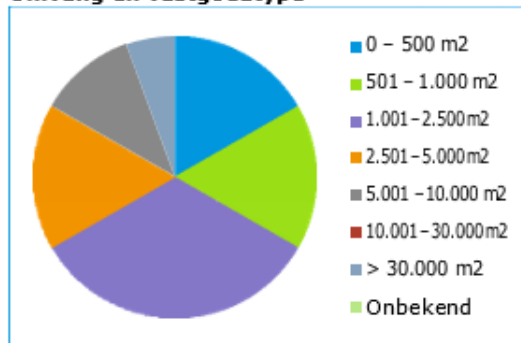
### Geestere Voorkeuren



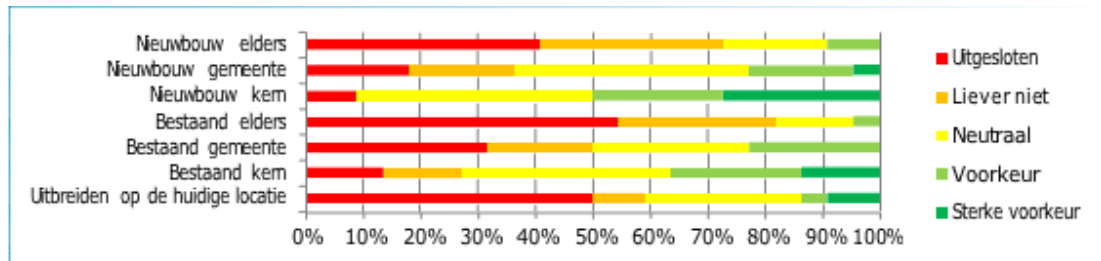
### Beweegredenen



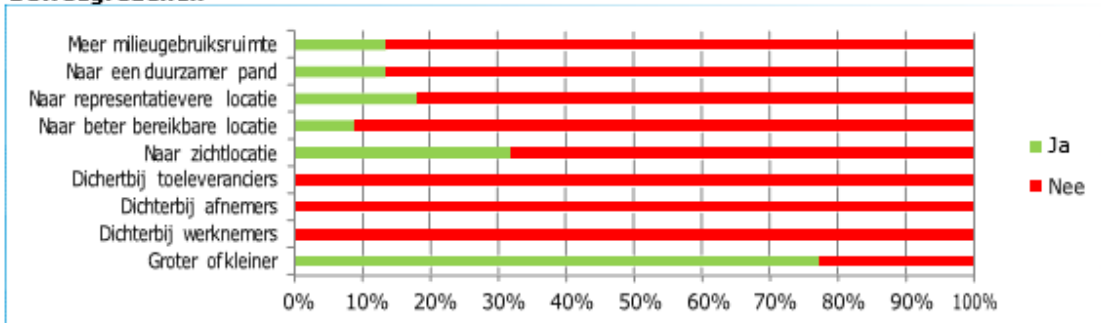
### Omvang en vastgoedtype



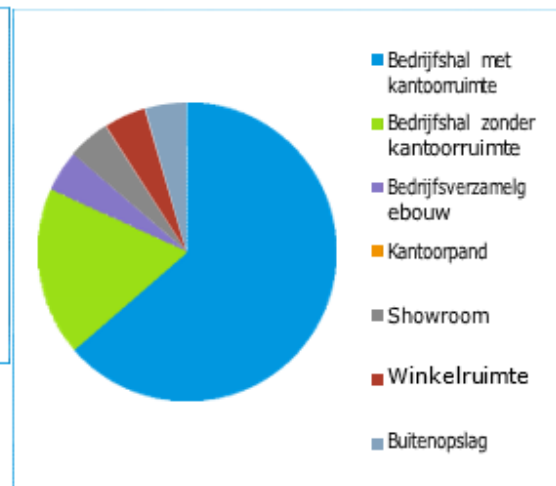
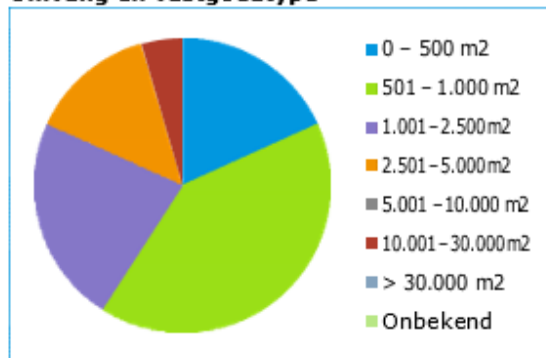
**Tubbergen**  
**Voorkeuren**



#### Bewegredenen



#### Omvang en vastgoedtype



## 4 Conclusies en advies

In dit hoofdstuk geven we expliciet antwoord op de onderzoeksvragen die aan ons zijn gesteld. Daarvoor zullen we in enkele gevallen samenvatten wat er al eerder in dit rapport is geschreven. In andere gevallen geven we hier een aanvullende interpretatie op de hiervoor gepresenteerde resultaten. Aanvullend geven we nog enkele aanvullende adviezen over zaken die ons gedurende het onderzoek zijn opgevallen.

### 4.1 Beantwoording onderzoeksvragen

#### Hoeveel behoefte is er aan nieuwe bedrijfskavels in de gemeente Tubbergen?

Op dit moment zijn er in de gemeente Tubbergen geen bedrijfskavels meer beschikbaar om nieuwe initiatieven te faciliteren. Daarnaast is er ook geen sprake van bovenmatige leegstand, waardoor de schuifruimte binnen het bestaande vastgoed grotendeels ontbreekt. Alleen het bestemmingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Krön in de kern Harbrinkhoek is op dit moment nog in procedure. Dat levert nog circa 1 hectare aan aanbod op, die op voorhand al vrijwel geheel is verkocht aan de geïnteresseerde ondernemers met een intentieovereenkomst. Op basis van de enquête lijkt de behoefte in Harbrinkhoek daarmee voorlopig te worden ingevuld.

In de verzorgingskernen Albergen, Geesteren en Tubbergen is er in het middelste en hoge groeiscenario nog behoefte aan ruimte. Op de middellange termijn gaat dat over enkele hectares: naar verwachting ca. 2 hectare in zowel Albergen als Geesteren, tot ca. 3 hectare in Tubbergen. Daarvan is ongeveer een derde tot de helft op dit moment concreet in beeld op basis van de enquêteresultaten.

**Tabel 7: Confrontatie vraag en aanbod per kern**

| Kern      | Uitbreidingsvraag (2021 t/m 2035) |        | Concreet in beeld (enquête) |        | Aanbod <sup>5</sup> | Behoeftte aan netto hectare bedrijventerrein |
|-----------|-----------------------------------|--------|-----------------------------|--------|---------------------|--|
|           | Min.                              | Max.   | Min.                        | Max.   |                     |  |
| Albergen  | 1,9 ha                            | 2,3 ha | 0,7 ha                      | 1,4 ha | -                   | 1,9 – 2,3 ha                                 |
| Geesteren | 1,7 ha                            | 2,0 ha | 1,1 ha                      | 2,1 ha | -                   | 1,7 – 2,0 ha                                 |
| Tubbergen | 3,0 ha                            | 3,6 ha | 0,6 ha                      | 1,4 ha | -                   | 3,0 – 3,6 ha                                 |
| Overig    | 1,0 ha                            | 1,2 ha | 0,9 ha                      | 1,8 ha | -                   | 1,0 – 1,2 ha                                 |

#### Welk type bedrijven heeft deze behoefte en om wat voor type ruimtegebruik gaat dat dan?

Het grootste deel (> 75%) van de bedrijven met een ruimtevraag is afkomstig uit de 'klassieke' bedrijventerreinsectoren, bouw, (groot)handel, industrie, logistiek en transport. Daarnaast is nog een deel van de bedrijven (> 15%) afkomstig uit de sectoren ICT en de (zakelijke) dienstverlening.

Het grootste deel van de ruimtevraag is kleinschalige van aard (> 85%), tot een pand van maximaal 5.000 m<sup>2</sup> en/of heeft behoefte aan een bedrijfshal, al dan niet met kantoorruimte (> 75%). In enkele gevallen komt daarnaast de behoefte naar solitaire kantoorruimte, een showroom, winkelruimte of buitenopslag naar voren. In veel gevallen wordt daarover opgemerkt dat een vestiging elders in de bebouwde kom of in het buitengebied ook tot de mogelijkheden behoort. Ook vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief zijn dat type ontwikkelingen die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein gefaciliteerd hoeven te worden, maar ook in de bebouwde kom of solitair aan één van de hoofdwegen op een zichtlocatie kunnen worden gefaciliteerd. Ofwel, op locaties die beter aansluiten op de ontwikkeling van het dorp als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen. We adviseren voor dergelijke ruimtevragers – circa 20% van het totaal – breder te kijken dan alleen de mogelijkheden op bedrijventerreinen en ook alternatieven af te wegen op bijvoorbeeld de bestaande locatie van het bedrijf, in het centrum van de kern of in een VAB.

Daarnaast wordt in enkele gevallen een bedrijfsverzamelgebouw genoemd als gewenste vestigingslocatie (< 5%), maar niet in die mate en concreetheid dat ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw (voor meerdere bedrijven) in één van de kernen een succesvol toekomstperspectief lijkt.

Tot slot is er in enkele gevallen sprake van een bedrijf met behoefte aan meer milieugebruiksruimte (ca. 10%) en/of bedrijven met behoefte aan een kavel met een relatief grote omvang (> 10.000 m<sup>2</sup>; ca. 5%). Vanwege de hoge uniciteit van deze initiatieven én de uiteenlopende individuele voorkeuren van de verschillende initiatieven is het verstandig om hiervoor met de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke 'zware' of grote bedrijvigheid kan vestigen.

#### In welke kernen doet deze behoefte zich voor?

Op de middellang termijn (t/m 2035) verwachten we dat de behoefte zich in ieder geval in de drie concentratiekernen van de gemeente voordoet: Albergen, Geesteren en Tubbergen. Dat gaat over enkele hectares: naar verwachting ca. 2 hectare in zowel Albergen als Geesteren, tot ca. 3 à 4 hectare in Tubbergen.

Op basis van de enquête doet de behoefte voor uitbreiding van het bedrijventerrein zich op korte termijn het meest concreet voor in de kernen Geesteren en Tubbergen. Het gaat om meerdere bedrijven, die bovendien voor een groot deel passen op een bedrijventerreinontwikkeling: er is behoefte aan een bedrijfshal met/zonder ondergeschikte kantoorruimte. In deze kernen kan een uitbreiding van het bedrijventerrein voor een deel van de ruimtevraag (ca. 1 à 2 hectare) dan ook dan ook zonder al te grote ontwikkelingsrisico's geprogrammeerd worden<sup>6</sup>. Uiteraard is het desalniettemin verstandig om zoveel

5) De ontwikkeling van De Krón is in deze tabel nog niet als aanbod meegenomen, omdat het plan nog in procedure is, maar deze ontwikkeling beantwoordt potentieel aan de vraag die we op dit moment ramen voor de overige kernen

6) Met dien verstande dat niet ieder bedrijf met een ruimtevraag noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein hoeft te vestigen. Voor sommige bedrijven heeft een vestiging in de bebouwde kom of in het buitengebied de voorkeur, dan wel is dat vanuit ruimtelijke

mogelijk commitment van ondernemers aan de voorkant te hebben, zodat maatwerk geleverd kan worden in kavelomvang en terreinopzet.

Ook in de kern Albergen voorzien we op korte termijn een ruimtebehoefte, maar deze is diverser van aard en omvang. De bedrijven die daar op korte termijn een ruimtevraag hebben (1) zien een vestiging elders in de gemeente of buiten de gemeente in meerdere gevallen als reëel alternatief, (2) in meer dan de helft van de gevallen gaat het om een behoefte aan showroom- of kantoorruimte die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein gefaciliteerd hoeft te worden, en (3) in bijna de helft van de gevallen de ruimtevraag zich niet voor vanwege fysieke groei, maar omdat de voorkeur uitgaat naar een duurzamer of representatiever pand. Dat maakt dat uitbreiding van een bedrijventerrein risicovoller wordt. Het is verstandiger om te werken op basis van concreet commitment en intentieovereenkomsten van geïnteresseerde ondernemers, en op basis hiervan maatwerk te leveren (i.t.t. ontwikkeling op risico).

Buiten de verzorgingskernen doet zich vooral een concrete ruimtevraag voor in de kern Harbrinkhoek, maar deze wordt naar verwachting voldoende gefaciliteerd met de in procedure zijnde uitbreiding van bedrijventerrein De Krön. In de andere kleinere kernen gaat het hoogstens om individuele gevallen, waarvoor op basis van maatwerk een oplossing gevonden kan worden. Op voorhand is hier in principe geen noodzaak tot andere uitbreidingen.

### **Wat betekent het voorgaande voor het wel of niet investeren in nieuwe bedrijfsgrond als gemeente?**

In zowel de kernen Albergen, Geesteren en Tubbergen is het verstandig om de mogelijkheden tot uitbreiding van het bedrijventerrein te inventariseren. Op de middellange termijn voorzien we in al deze kernen namelijk een uitbreidingsbehoefte. Voor de korte termijn is het vooral te overwegen om te investeren in nieuwe bedrijfsgrond in de kernen Geesteren en Tubbergen. De kwantitatieve én kwalitatieve behoefte sluiten hier het beste aan bij een eventuele uitbreiding van een bedrijventerrein.

Om de behoefte te kunnen faciliteren, kan de gemeente kiezen voor actief grondbeleid. Daarmee kan zij evident de meeste regie op een efficiënte van de beschikbare ruimte en het ontwikkelen van een toekomstbestendig bedrijventerrein. Daarnaast kan de gemeente strategisch uitgeven: bij de uitgifte rekening houden met het totale ruimtelijke plaatje en het creëren van de grootste economisch- maatschappelijke meerwaarde. Overigens is er ook niets op tegen om als gemeente niet zozeer te investeren in grond, maar vooral ontwikkeling te faciliteren, waarbij een private ontwikkelaar de ontwikkeling en uitgifte op zich neemt. Het is wel van belang om op voorhand goede afspraken te maken over uitgitevoorwaarden en prijssegmenten. Het is namelijk zeer onwenselijk dat een ontwikkelaar een locatie ontwikkelt waarmee de lokale markt niet voldoende bediend kan worden (en daarmee de sociaaleconomische ambities van de gemeente worden geschaad) en/of waarmee een opgave ontstaat elders in het gemeentelijk beleid (duurzaamheid, mobiliteit, etc.).

Daarnaast is het verstandig om de mogelijkheid (en wenselijkheid) te inventariseren om verschillende functies (kantoorruimte, showroom, winkels) op een plek buiten de bedrijventerreinen te faciliteren. Op die manier wordt zorgvuldig met de schaarse ruimte voor monofunctionele bedrijventerreinen omgegaan en bovendien kunnen dergelijke functies op een andere plek bijdragen aan een vitale kern.

NB. Op enig moment wordt in dit rapport opgemerkt dat voor enkele functies ook het buitengebied en/of vrijkomende agrarische bebouwingen (VAB's) kunnen worden overwogen. Daarvoor moet worden opgemerkt dat deze geen volwaardig alternatief zijn voor de volledige omvang van de ruimtevraag. Het gaat slechts om een klein deel van de ruimtevraag, bijvoorbeeld bedrijven die er al zijn gevestigd of bedrijven die u als gemeente om ruimtelijke redenen niet op een bedrijventerrein wilt faciliteren. Dat laatste doet de markt niet zelf. Uit analyse van de historische verhuisdynamiek en de gehouden enquête blijkt bijvoorbeeld dat er historisch weinig verhuisdynamiek is tussen de bedrijventerreinen en het buitengebied. Wel zien we in sommige gevallen dat bedrijven die momenteel in het buitengebied gevestigd zijn, die aangeven dat niet alleen vestiging op een bedrijventerrein, maar ook in het buitengebied een vergelijkbare voorkeur geniet.

### **In hoeverre is het zinvol om, conform het huidige beleid, de behoefte van bedrijven primair in de drie verzorgingskernen Albergen, Geesteren en Tubbergen te faciliteren?**

We adviseren om dit beleid voort te zetten. Niet alleen worden hiermee versnippering, problemen met ontsluiting en aantasting van het landschap voorkomen, maar ook sluit de focus op deze drie kernen aan op de marktbehoefte voor de komende jaren. Verdere concentratie is niet per se wenselijk. Hoewel in theorie uitwisseling tussen deze kernen niet onoverkomelijk zou moeten zijn voor bedrijven, constateren we dat dat afwijkt van de voorkeuren die de bedrijven zelf hebben. Omwille van het behoud van economie binnen de gemeente en een evenwichtige ontwikkeling van deze kernen – waarbij ruimte is

---

orderingsperspectief wenselijk. Het verschil dat dit oplevert gaat echter hooguit om enkele tienden van hectares en leidt dus niet tot wezenlijk andere conclusies.

voor wonen én werken – is het daarom een logische keuze om in alle kernen zoveel mogelijk in de lokale behoefte te voorzien. Mocht verdere concentratie desalniettemin worden overwogen, bijvoorbeeld omdat uitbreiding in één van de andere kernen ruimtelijk niet meer mogelijk of wenselijk is, lijkt de kern Tubbergen op basis van de enquête het meest reële alternatief als ‘centrum’ van de gemeente.

Een onderlinge profilering van de kernen ten opzichte van elkaar, bijvoorbeeld waarin een bepaalde sector en/of bedrijven van een bepaalde omvang in één kern worden geclusterd, lijkt ons vanuit marktperspectief niet zinvol.

Bovenstaande betekent niet dat de andere kernen ‘op slot’ hoeven. We adviseren hier echter terughoudend met initiatieven om te gaan. Alleen uitbreiding van bestaande bedrijven zou in beginsel wenselijk moeten zijn, onder voorwaarde dat dat geen knelpunten oplevert op het gebied van ontsluiting en omgevingshinder, en onder de voorwaarde dat er geen alternatieve wenselijke invulling voor het gebied is (woningbouw). In andere gevallen heeft het sturen van een bedrijf naar een bestaand pand elders, een VAB of vestiging in één van de drie concentratiekernen de voorkeur.

#### **4.2 Aanvullende adviezen**

##### **Denk breder dan bedrijventerreinen: wat draagt bij aan een sterke en robuuste kern?**

Uitgifte en groei van bedrijventerreinen moet nooit een doel op zichzelf zijn. Het is het resultaat van het willen faciliteren van groeiende economie, groeiende bedrijven of verhuizende bedrijven. Vanuit de klassieke ruimtelijke ordening wordt dan snel naar bedrijventerreinen gekeken, maar er is geen regel die dat verplicht. Sterker nog, voor sommige functies (kantoren, opslag, showrooms, winkels) kan het juist ruimtelijk heel aantrekkelijk zijn om alternatieven te overwegen: het centrum, herontwikkelingslocaties of een VAB. Uiteraard altijd indien dat geen problemen veroorzaakt ten aanzien van zaken als omgevingshinder en ontsluiting. Vestiging van dergelijke functies buiten bedrijventerreinen kan bijdragen aan levendige, vitale kernen en helpt om zuinig om te gaan met de (schaarse) grond die beschikbaar is om bedrijventerreinen te realiseren.

Bij voorkeur wordt gekozen voor plekken die in de toekomst mogelijk ook een andere functie kunnen vervullen. De markt in de kernen in de gemeente Tubbergen is niet groot, dus het is nuttig om locaties te ontwikkelen die afhankelijk van de ontwikkeling van de economie (en na relatief lichte ingrepen) gebruikt kunnen worden als winkelruimte, kantoorruimte of potentiële woonruimte. Vaak is dat op bedrijventerreinen moeilijk dan op eerder genoemde locaties. Bij voorkeur worden bedrijventerreinen dus primair benut voor bedrijven die écht niet op een andere plek passen. Dat gaat weliswaar ten koste van het uitgiftecijfer, maar draagt bij aan het creëren van sterke en robuuste kernen.

##### **Stuur op efficiënt en intensief gebruik van de (schaarse) grond**

De zogenaamde ‘terreinquotiënt’ (m<sup>2</sup> kavel per werknemer) is in de gemeente Tubbergen relatief hoog ten opzichte van de rest van de regio Twente (terwijl de regio hoog scoort ten opzichte van de rest van Nederland). Daarnaast is ook de zogenaamde ‘floor space index’ (m<sup>2</sup> vloeroppervlakte bebouwing per m<sup>2</sup> kavel) relatief laag ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde op bedrijventerreinen. Dit komt voornamelijk door de aanwezige sectoren in de gemeente - in de gemeente Tubbergen is bijvoorbeeld relatief minder dienstverlening en individuele kantoorruimte op de bedrijventerreinen gevestigd – maar zou wel een waarschuwing moeten zijn. De ruimte voor uitbreiding van bedrijventerreinen is schaars en wordt steeds schaarser.

Het is daarom wenselijk om te sturen op zo intensief mogelijk gebruik van de beschikbare ruimte op de bedrijventerreinen (met de juiste inpassing van parkeer- en groenvoorzieningen). Dat kan bijvoorbeeld door bij individuele initiatieven tot uitbreiding en/of verhuizing actief mee te denken en -helpen over de mogelijkheden tot intensivering op de bestaande kavel of herontwikkeling van naastgelegen kavels. Daarnaast kunnen strengere eisen worden gesteld aan nieuwbouw. Niet alleen ten aanzien van aantal werknemers per hectare, zoals al in de huidige Integrale Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen is opgenomen, maar bijvoorbeeld ook ten aanzien ‘floor space index’.

##### **Hanteer duurzame uitgiftevoorwaarden: maak investeren in bestaande vastgoed aantrekkelijk**

Aanvullend adviseren we om strengere eisen die betrekking hebben op bijvoorbeeld de benodigde investeringen in circulariteit en duurzaamheid van pand en kavel. Op die manier zorgt u ervoor dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen op de korte termijn profijtelijk zijn, maar ook toekomstbestendig zijn en over een relatief lange termijn hun waarde behouden. Vanuit een pessimistisch perspectief: op die manier voorkomt u dat de ontwikkelingen van nu niet de problemen opleveren van over 10 à 15 jaar. Bovendien zorgt u er op die manier voor dat voor bedrijven investeren in het bestaande pand relatief aantrekkelijker wordt ten opzichte van nieuwbouwen. Dat is ook een positieve prikkel voor het gedeelte van de ondernemers dat in de enquête heeft aangegeven te willen verhuizen niet vanwege fysieke groei, maar vanwege de wens voor een duurzamer pand of representatiever pand. Bovendien gaan uitbreiding van locaties én investeren in het bestaande beleidsmatig hand-in-hand.



### **Houd regionaal de programmering tegen het licht**

Voorgaand onderzoek heeft betrekking op de gemeente Tubbergen en de positie van de gemeente Tubbergen in de regio. De resultaten, conclusies en adviezen van dit onderzoek geven aanleiding om de regionale programmering tegen het licht te houden. Daarvoor is momentum. In de huidige regionale programmeringsafspraken is al afgesproken dat deze uiterlijk in 2022 worden geëvalueerd en herzien. In deze afspraken zouden vanuit het perspectief van dit onderzoek twee zaken terug moeten komen:

1. De verdeling tussen vraag en aanbod, en in het bijzonder de ruimte die gemeenten krijgen om nieuw plannen in procedure te brengen. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking', die is opgenomen in de nationale wetgeving, vraagt expliciet om regionale afstemming en een onderbouwing die verder reikt dan de eigen gemeentegrenzen. Het is dan ook wenselijk om regionaal overeenstemming te bereiken over de te hanteren scenario's en cijfers. Als er licht zit tussen de gemeentelijke uitgangspunten en de regionale uitgangspunten, ontstaat namelijk al snel (onnodige) twijfel over de onderbouwing van ruimtelijke plannen.
2. De eisen die worden gesteld aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Het is onwenselijk dat de gemeenten in de regio tegen elkaar uit worden gespeeld, omdat zij allen andere eisen stellen aan nieuwe ontwikkelingen en/of daarbij een andere grondprijssystematiek hanteren. De regionale afspraken zouden moeten voorzien in een 'level playing field' op dat gebied.

### **Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente 2023 t/m 2026**

#### **1 Inleiding**

##### **Programmeringsafspraken: voortzetting bestaande samenwerking en werkwijze**

Voor u liggen de programmeringsafspraken bedrijventerreinen voor de regio Twente voor de periode 2023 tot en met 2026. Deze afspraken bouwen voort op de bestaande samenwerking van de Twentse gemeenten en de provincie in het Bestuurlijk Overleg Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Twente. In dit overleg hebben de deelnemers zich bij het opstellen van de eerste regionale programmeringsafspraken in 2017 tot doel gesteld om te streven naar een balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen (bestaand en nieuw) en te voorzien in de (boven)regionale en de lokale vraag naar ruimte voor nieuwvestiging en/of uitbreiding. Daarmee dragen we namelijk bij aan waarde behoud van bedrijventerreinen en een zuinig en zorgvuldig gebruik van de kostbare ruimte in onze regio. Omdat dit bij uitstek om een gezamenlijke inspanning vraagt – de economische dynamiek gaat immers over gemeentegrenzen heen – maken de gemeenten en de provincie periodiek regionale programmeringsafspraken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen en de kaders die daarbij gelden.

Ten tijde van de eerste programmeringsafspraken in 2017 stonden het voorkomen van overaanbod aan nieuwe plannen en de wettelijke vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking centraal. Op hoofdlijnen houdt de Ladder in dat de gemeenten de vraag voor nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen volgens een vast stramien moeten onderbouwen, en dat aangetoond moet worden dat deze vraag niet gefaciliteerd kan worden binnen bestaande plannen elders in de regio. De afgelopen jaren is gebleken dat de regionale programmeringsafspraken het opstellen van deze onderbouwing sterk vergemakkelijken en dat op die manier snel en adequaat kan worden ingespeeld op de actuele vraag vanuit de markt.

Door snel en sterk veranderde marktomstandigheden – o.a. economische groei, toenemende vraag naar grotere kavels en schaarste in het midden en westen van het land – is de situatie gekanteld. Er zijn nu juist zorgen over de beschikbaarheid van bedrijventerreinen in alle segmenten: klein- en groot-schalig, lokaal en regionaal. We zien dat economische groei en de ontwikkeling van een lineaire economie naar een circulaire economie leidt tot een nieuwe ruimtevraag, nieuwe businessmodellen en andere locatiekeuzes en -eisen van bedrijven. Tegelijkertijd staan we voor grote maatschappelijke opgaven die hun weerslag hebben op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, zoals de klimaatopgave en de opgaven rondom bodem en water. Daarnaast zijn er meer functies die ruimte vragen – o.a. woningbouw, energie, landbouw en natuur – en dat dwingt ons steeds vaker om keuzes te maken en slimmer om te gaan met de ruimte die er is. Al deze ontwikkelingen vragen om regionale programmeringsafspraken met een vernieuwde insteek: adaptief, flexibel en ambitieus. We hebben behoefte aan een regionale lijn om antwoord te geven op de grotere vraagstukken, maar moeten ruimte hebben voor lokaal maatwerk en afwegingen en ook snel in kunnen springen op veranderende wet- en regelgeving. Deze nieuwe regionale programmeringsafspraken voorzien daarin. Behoud van een gezonde balans tussen vraag en aanbod als basis voor een krachtige regionale en lokale economie is nog steeds een uitgangspunt, maar daarnaast ligt de nadruk op de ambitie van de gemeenten om toekomstbestendige bedrijventerreinen te ontwikkelen en ondernemers te kunnen bedienen.

##### **Programmeringsafspraken: resultaat van een gezamenlijk proces**

Deze programmeringsafspraken zijn het resultaat van een gezamenlijk proces van de Twentse gemeenten en de provincie Overijssel, onder begeleiding van Stec Groep. Aan de basis van de afspraken liggen



het analyserapport 'Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel', een advies van de Stichting Building for Good, en het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie. De programmeringsafspraken zijn in de periode van september 2022 t/m februari 2023 uitgewerkt tijdens diverse regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen en meerdere themawerksessies en een marktpanel (bedrijfsleven, HMO en Saxion).

### **Samen aan de slag met een regionale ruimtelijk-economische visie**

Gedurende het opstellen van deze regionale programmeringsafspraken zijn we tot de constatering gekomen dat een ruimtelijk-economisch toekomstbeeld van de regio ontbreekt: hoe geven we ruimtelijk invulling aan onze economische ambities, welke bedrijven willen we wel en niet kunnen huisvesten en onder welke voorwaarden, en wat zijn dan in onze regio de beste ontwikkellocaties voor deze bedrijven? In deze programmeringsafspraken zijn we al een richting ingeslagen voor de beantwoording van deze vragen, maar een uitgewerkt antwoord hierop geeft ons de handvatten om de afspraken de komende jaren verder in te kleuren. Daarom spreken we als eerste af om met de gemeenten en provincie gezamenlijk een ruimtelijk-economische visie voor de regio op te stellen. Wanneer deze ruimtelijk-economische visie vervolgens aanleiding geeft om de inhoud van deze regionale programmeringsafspraken te herzien, doen we dit.

## **2 Context**

### **Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie**

De grote opgaven voor verstedelijking, mobiliteit, landbouw, natuur, klimaat en de energietransitie leiden tot nieuwe beleidsinzichten bij zowel het Rijk, provincies als gemeenten. Deze onderwerpen komen terug in de omgevingsvisies van gemeenten, verstedelijkingsstrategieën, de NOVI en NOVEX, en ook in de nieuwe Provinciale Omgevingsvisie<sup>1</sup>. De provincie Overijssel heeft de uitgangspunten en beleidsprincipes voor de grote opgaven vastgelegd in het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie, dat als voorgenomen beleid is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Voor de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn hierin de volgende principes opgenomen:

- Maximaal benutten van bestaande locaties (inbreiding);
- Sturen op het verbeteren van het bodem- en watersysteem;
- Sturen op duurzaamheid en een gezonde leefomgeving;
- Sturen op het clusteren van grootschalige bedrijvigheid op goed bereikbare, multimodale locaties.

Hierbij staat voorop dat er ruimte is voor economische ontwikkeling op duurzame en toekomstbestendige werklocaties als basis voor een optimaal economisch vestigingsklimaat.

Meer specifiek zijn in het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie de volgende beleidskeuzes opgenomen die richtinggevend zijn voor deze nieuwe programmeringsafspraken:

- We werken mee aan grootschalige nieuwe bedrijventerreinen voor kavelgrootte > 5 ha als de sociaaleconomische regionale meerwaarde is aangetoond (ja, mits);
- We werken niet mee aan nieuwe bedrijventerreinen voor datacentra > 5 ha, tenzij de sociaaleconomische regionale meerwaarde is aangetoond (nee, tenzij);
- We hanteren 'clustering' als uitgangspunt voor nieuwe terreinen voor grootschalige kavels >5 ha op de regionale (multimodaal bereikbare) bedrijventerreinen in stedelijk gebied gelegen aan de corridors A1/A35 en A28;
- We werken mee aan nieuwe bedrijventerreinen voor regionale en lokale ruimtevraag voor kavelgrootte < 5 ha als de actuele markt vraag is aangetoond en herontwikkeling van bestaande locaties is uitgesloten;
- We maken regionale afspraken over de kwaliteitseisen aan de fysiek-ruimtelijke inpassing om en op nieuwe bedrijventerreinen zodat de ruimtelijke impact zo klein mogelijk is;
- We maken regionale afspraken over vergelijkbare ontwikkel- en uitgiftevoorwaarden op het vlak van energie, klimaat, groen, circulariteit, duurzame brandstof, voorzieningen (o.a. parkeren, huisvesting arbeidsmigranten), verplicht lidmaatschap parkmanagement en koppeling tussen oude en nieuwe locaties.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking<sup>2</sup> is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. De Ladder is er om het risico op overaanbod te beperken en onnodig ruimtebeslag op de groene omgeving tegen te gaan. De motivering van de Ladder moet worden opgenomen in het bestemmings- of omgevingsplan. In de huidige wetgeving is de Ladder opgenomen in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

1) <https://www.overijssel.nl/onderwerpen/omgeving/omgevingsvisie-overijssel/op-weg-naar-een-nieuwe-omgevingsvisie/>

2) <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/>

*“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

De Ladder is van toepassing op vrijwel ieder plan voor een nieuw bedrijventerrein. Dat betekent dat de behoefte aan dit plan gemotiveerd moet worden volgens de gebruikelijke richtlijnen en jurisprudentie. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

### Didam-arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Dit arrest bepaalt dat overheidsorganen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht dienen te nemen. Uit dit gelijkheidsbeginsel volgt dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak, waaronder bouw kavels voor bedrijven, alle (potentiële) gegadigden een gelijke kans moet bieden. Dat betekent dat een voornemen tot bijvoorbeeld de verkoop van bouw kavels voor bedrijven tijdig openbaar bekend moet worden gemaakt en dat er vooraf objectieve, redelijke en toetsbare criteria worden geformuleerd op basis waarvan, bij meerdere gegadigden voor dezelfde bouw kavel, een keuze wordt gemaakt wie de eerste optie tot koop (of huur of erfpacht) krijgt. Voor de exacte reikwijdte en uitzonderingsregels verwijzen we naar het advies van de landsadvocaat<sup>3</sup>.

## 3 Afspraken

### Werkwijze voor adaptief programmeren

1. De programmering<sup>4</sup> is opgebouwd uit plannen waarvan we vinden dat deze de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio<sup>5</sup> op een goede manier invullen. Ofwel, dat het gaat om ontwikkelingen die toekomstbestendig zijn en die bijdragen aan het realiseren van de regionale economische ambities. Deze programmering bestaat uit een overzicht van plannen die een verschillende (kleuren)status hebben:
  - *Groen*: het plan heeft kwantitatief en kwalitatief bestuurlijke instemming verkregen conform de programmeringsafspraken, de betreffende gemeente voldoet daarmee aan het onderdeel programmering binnen de ruimtelijk en juridisch planologische procedures;
  - *Geel*: het plan heeft (eventueel onder voorwaarden) kwantitatief bestuurlijke instemming verkregen conform de programmeringsafspraken, maar de invulling van de kwalitatieve afspraken moeten nog bestuurlijk regionaal afgestemd worden;
  - *Oranje*: het plan is nog niet akkoord en moet zowel kwantitatief als kwalitatief nog regionaal afgestemd worden.

De programmering wordt ieder half jaar geactualiseerd en vastgesteld in het regionale bestuurlijke overleg. Op die manier hebben we een doorlopend en actueel overzicht van plannen die in de pijplijn zitten. De gemeenten zijn hierbij gezamenlijk verantwoordelijk voor het op groen, geel en oranje zetten van nieuwe plannen. Het is aan het regionaal bestuurlijk overleg om daar, aan de hand van deze afspraken, een gedeeld oordeel over te vormen.

2. We zetten in op het zoveel mogelijk faseren van ontwikkelingen, zodat er ruimte blijft in de programmering en er flexibel ingespeeld kan worden op veranderende marktomstandigheden, acute principeverzoeken en nieuwe initiatieven. Op die manier wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte in de regio en wordt voorkomen dat Ladder voor duurzame verstedelijking een obstakel gaat vormen doordat er overaanbod ontstaat. Als richtlijn voor fasering gaan we uit van een maximale omvang van 10 hectare netto per ontwikkelfase, maar daarvoor kan per individueel plan gemotiveerd van worden afgeweken.
3. Een plan met een totale netto omvang  $\geq 3$  hectare wordt afgestemd in het regionaal bestuurlijk overleg, zodat daar een besluit kan worden genomen over of deze ontwikkeling op ‘geel’ en vervolgens ‘groen’ komt te staan in de regionale programmering.
4. Voor een plan met een totale netto omvang  $< 3$  hectare hoeft enkel een melding te worden gemaakt in het regionaal bestuurlijk overleg, zodat deze opgenomen kan worden in de programmering. Op die manier kunnen we bij kleinere plannen sneller schakelen. Daarbij mogen gemeenten op

3) <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/01/10/factsheet-didam-arrest---advies-van-landsadvocaat-https://vng.nl/nieuws/handreiking-over-gronduitgifte-na-didam-arrest>

4) Deze programmering is, als halfjaarlijks te actualiseren overzicht, opgenomen in hoofdstuk 4 van deze afspraken.

5) Zie hiervoor het overzicht in de bijlagen van deze afspraken.

elkaar vertrouwen dat een dergelijk plan wel aan alle afspraken over kwaliteit uit deze programmeringsafspraken (afpraak 6 t/m 8) voldoet.

5. Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'geel' of 'groen' gezet te worden, wordt geaccordeerd als geen van de gemeenten een tegenstem heeft uitgebracht. Indien één of meerdere gemeenten tegen een verzoek stemt om een plan op 'geel' of 'groen' te zetten, bepaalt de provincie of het plan wordt aangehouden of dat het alsnog op 'geel' of 'groen' komt te staan.

#### **Afspraken over kwaliteitsambities**

6. We streven naar toekomstbestendige bedrijventerreinen, met een kwaliteitsniveau dat aansluit bij de landelijke en Europese ambities ten aanzien van duurzaamheid en daaruit volgende wet- en regelgeving. Daarmee dragen we bij aan een goed vestigingsklimaat voor de bedrijven in onze regio. Deze stip op de horizon hebben we geoperationaliseerd in een overzicht van ambities voor nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen, zie bijlage C.

Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'groen' gezet te worden, wordt voorzien van een toelichting op hoofdlijnen over hoe op deze ambities zal worden gestuurd. Wanneer een ambitie om welke reden dan ook als niet geheel haalbaar is voor het betreffende plan, motiveert de betreffende gemeente waarom dat het geval is.

7. Het bodem- en watersysteem is sturend voor de locatie en ruimtelijke invulling van plannen. Hierbij staan vier principes centraal. De toepassing van deze principes vraagt om maatwerk per plan en de afweging hiervoor wordt op zijn minst gemaakt op het schaalniveau van de gemeente die het plan opstelt. Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'groen' gezet te worden, wordt voorzien van een toelichting op hoofdlijnen over hoe aan deze principes zal worden voldaan:

- Problemen omtrent het bodem- en watersysteem worden bij ontwikkelingen niet afgewenteld in ruimte, tijd en geld, maar opgelost in de gebiedsontwikkeling zelf;
- Functies volgen het bodem- en watersysteem, zodat wordt voorkomen dat situaties op lange termijn niet houdbaar of aanpasbaar zijn;
- Er wordt gekozen voor een aanpasbare inrichting, waarin rekening wordt gehouden met de (klimaat)omstandigheden in het gebied voor langere termijn;
- Kansen voor herstel van de natuurlijke situatie worden benut, zodat bodemdaling, uitputting van ecosystemen en kwaliteitsverslechtering van de natuur wordt tegengegaan;
- Verstoor de bodem zo min mogelijk en verwerk grond zoveel mogelijk lokaal en hoogwaardig.

8. In het verlengde van voorgaande afspraak, vermijden we voor nieuwe plannen zoveel als mogelijk locaties die buitendijks, in het laagste punt van een polder en in de beekdalen liggen.

#### **Afspraken over uitgifte**

9. We hanteren een marktconforme grondprijs voor onze bedrijventerreinen.
10. We bespreken met ondernemers met een nieuwbouwvraag actief in hoeverre de beoogde plannen ook gerealiseerd kunnen worden door middel van het toekomstbestendig maken en/of beter benutten van de bestaande kavel van het betreffende bedrijf, en faciliteren hen hier zoveel als mogelijk in. Daarmee houden we de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen op peil.
11. Het Didam-arrest vraagt ons om bij de verkoop van nieuwe kavels een transparant proces in te richten, waarbij we, in het geval er meerdere geïnteresseerden zijn voor dezelfde kavel, aan de voorkant op basis van heldere toetsingscriteria duidelijk moeten maken hoe we kiezen welke potentiële koper de eerste optie tot koop (of huur of erfpacht) krijgt. We vinden het verstandig om daarvoor als gemeenten gezamenlijk in de basis dezelfde lijst criteria te hanteren. Door uniform te werken maken we het gronduitgifteproces voor de bedrijven in onze regio duidelijk en minder complex. Daarom hebben we richtlijnen voor dergelijke toetsingscriteria uiteengezet in bijlage Het is aan iedere gemeente waarin de ontwikkeling wordt gerealiseerd om deze richtlijnen nader uit te werken en een plek te geven in het gronduitgiftebeleid en -proces.

#### **Afspraken over kwantiteit**

12. Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'geel' of 'groen' gezet te worden, moet zijn voorzien van een goede onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking<sup>6</sup>, met inachtneming van de nadere invulling die hieraan wordt gegeven in de provinciale omgevingsverordening.
13. De cijfers uit de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen (en uiteengezet in bijlagen A en B van deze programmeringsafspraken) vormen in beginsel de kaders voor de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aanvullend kan op basis van een gedegen lokaal of regionaal onderzoek een nader gespecificeerde uitbreidingsvraag, vervangingsvraag of additionele vraag onderbouwd worden. Van een dergelijk onderzoek wordt verwacht dat deze dezelfde rekenmethode hanteert als de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen, en dat expliciet

6) <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/>

- wordt gemaakt hoe de resultaten zich verhouden tot de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen.
14. In een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden altijd expliciet de Ladder-risico's voor andere gemeenten afgewogen. Wanneer de nieuwe ontwikkeling enkel bedrijven met een individuele kavelomvang van < 3 hectare netto faciliteert, hoeven enkel de Ladder-risico's voor de aangrenzende gemeenten te worden afgewogen. Wanneer de nieuwe ontwikkeling bedrijven met een individuele kavelomvang van  $\geq 3$  hectare netto faciliteert, dienen de Ladder-risico's voor de regio als geheel te worden afgewogen<sup>7</sup>.
- Overige afspraken**
15. We spreken af om halfjaarlijks het overzicht van transformatieplannen te actualiseren en vast te stellen in het regionale ambtelijke en bestuurlijke overleg, zodat er doorlopend een actueel overzicht beschikbaar is van de potentieel te programmeren vervangingsvraag.
  16. Binnen een jaar na ondertekening van deze programmeringsafspraken starten de gemeenten en de provincie Overijssel gezamenlijk een onderzoek naar de mogelijkheden tot intensivering en beter benutten van het bestaande bedrijventerreinenaal, teneinde meer zicht te krijgen op de mogelijkheden hiertoe, de termijn waarbinnen dit welk resultaat op kan leveren, en welk instrumentarium kan worden ingezet om ook daadwerkelijk resultaat te boeken. De mogelijkheden die voortkomen uit het hiervoor genoemde onderzoek worden door de gemeenten in het vervolg altijd afgewogen in de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor nieuwe plannen.
  17. In het regionaal ambtelijk en bestuurlijk overleg (en eventueel in aanvullende bijeenkomsten) worden actief kennis en ervaringen uitgewisseld rondom het toekomstbestendig maken, intensiveren en beter benutten van bedrijventerreinen. Op die manier wordt voorkomen dat iedere gemeente zelf het wiel moet uitvinden en profiteren we van de onderlinge samenwerking. De provincie organiseert en faciliteert deze bijeenkomsten. Om het goede inhoudelijke gesprek met elkaar te kunnen voeren en het hiervoor genoemde leerdoel te bereiken, leggen we plannen met een netto omvang  $\geq 3$  hectare voor aan een Commissie van Expertise en Advies (CEA). Het exacte moment van voorleggen is aan de gemeente, maar gebeurt in ieder geval voordat instemming wordt gevraagd om een plan op 'groen' te zetten. De CEA geeft een eenmalig, niet-bindend advies over de wijze waarop in het plan invulling is gegeven aan de in deze regionale programmeringsafspraken geformuleerde kwaliteitsambities, en doet eventueel aanbevelingen voor de nadere uitwerking hiervan bij het opstellen van het definitieve plan dat aan de regio wordt voorgelegd om de status 'groen' te krijgen. Het advies van de CEA wordt in het regionaal ambtelijk en bestuurlijk overleg met de andere gemeenten gedeeld. Op dit moment is de samenstelling van deze Commissie van Expertise en Advies nog niet bekend. De gemeenten en provincie spreken af binnen een half jaar na ondertekening van deze afspraken een commissie van ten minste drie personen te hebben ingesteld. Tot het moment dat deze Commissie van Expertise en Advies is ingesteld, worden de programmeringsafspraken getoetst door het regionaal bestuurlijk overleg zelf.
  18. Binnen een jaar na ondertekening van deze programmeringsafspraken starten de gemeenten, de provincie gezamenlijk een onderzoek naar de wenselijkheid, mogelijke opzet, inhoud en governance van een regionaal fonds ten behoeve van het toekomstbestendig maken, intensiveren en beter benutten van het bestaande bedrijventerreinenaal.
  19. Binnen een half jaar na ondertekening van deze programmeringsafspraken stellen de gemeenten en de provincie gezamenlijk een sjabloon/format op, dat voor de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen wordt gebruikt voor de onderbouwing van de kwantitatieve afspraken en beschrijving van de wijze waarop de gemeenten invulling geven aan de kwaliteitsambities.

#### 4 Programmering

Hieronder is de programmering van nieuwe plannen opgenomen voor de komende jaren. Dit is een dynamisch overzicht, dat halfjaarlijks bij het regionaal bestuurlijk overleg wordt geactualiseerd. Op die manier hebben we een doorlopend overzicht van plannen die in de pijplijn zitten. Het overzicht bevat alle plannen die op 'geel' en 'oranje' staan. Plannen die op 'groen' staan komen ook in onderstaande tabel voor, wanneer het bestemmings-/omgevingsplan voor deze ontwikkeling nog niet onherroepelijk is. Op het moment dat het bestemmings-/omgevingsplan voor deze ontwikkeling onherroepelijk is, worden een 'groen' plan overgeheveld naar de lijst van harde plannen (bijlage A, tabel 4).

7) Voor zeer grootschalige ontwikkelingen – die een doelgroep van bedrijven met een omvang  $\geq 5$  hectare netto faciliteren – gelden aanvullend de landelijke en provinciale richtlijnen die mogelijk nog volgen uit het landelijke traject 'Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen', waarin interprovinciale afspraken worden gemaakt over de wijze waarop grootschalige ruimtevraag de komende jaren wordt gefaciliteerd in Nederland.

**Tabel 1: Overzicht regionale programmering van nieuwe plannen**

| Ge-meen-te                        | Indicatie-ve vraag tot 2040 <sup>8</sup>                       | Hard Aanbod per 1-1-2023 <sup>9</sup> | Plan               | Om-vang | Ter-mijn | Status <sup>10</sup> | Voorwaarde   |
|-----------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------|---------|----------|----------------------|--|
| Grootschalige vraag <sup>11</sup> |  |                                       |                    |         |          |                      |  |
| Alme-lo                           | 121 – 199 ha (betreft de regio ge-raamde grootscha-lige vraag) | 18,04 ha (XL BP 1)                    | XL Busi-nesspark 2 | 75,0 ha | n.t.b.   |                      | De genoemde ruimteclaim van 75 ha komt voort uit de kadernota van de gemeente Alme-lo en is als voorlopig be-stempeld. De exacte omvang en de fasering van de ontwik-keling volgen uit de gesprek-ken over kwali-teit en profiel die in 2023 worden ge-voerd en waar-over nog regio-nale afstem-ming moet worden bereikt, alvorens de groene status wordt toegekend. |

<sup>10</sup> Zie voor toelichting op de kleuren afspraak 1, pagina 8 van de programmeringsafspraken

<sup>9</sup> Dit betreft het harde planaanbod (exclusief 'in optie' en 'bij notaris'), zoals opgenomen in bijlage A, tabel 4/kolom totaal. Dit overzicht wordt halfjaarlijks geactualiseerd aan de hand van de Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen.

<sup>8</sup> Deze vraag wordt niet enkel ingevuld met de nieuwe plannen die op deze lijst staan, maar ook met de plannen die reeds in de tabel met hard planaanbod zijn opgenomen. Zowel de kolom 'aanbod' als de kolom 'omvang' zijn dus van belang.

<sup>11</sup> Dit betreft de vraag van bedrijven met een individuele omvang  $\geq 3$  hectare voor de regio Twente als geheel, zoals deze is ge-raamd in de nieuwe provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen (2023).




|                                      |            |          |   |        |        |  |   |
|--------------------------------------|------------|----------|---|--------|--------|--|---|
| Mogelijke andere plekken in de regio |            |          | De programmering voorziet nog niet in voldoende ruimte voor de groot-schalige vraag. In het traject van de ruimtelijk-economische visie zal hierover verder worden gesproken. | -      | -      |  |   |
| Kleinschalige vraag <sup>12</sup>    |            |          |   |        |        |  |   |
| Almelo                               | 10 – 40 ha | 16,58 ha | Aadijk Noord  | 5,4 ha | n.t.b. |  | Op het moment dat de huidige exploitatie van het zonnepark eindigt, wordt een nieuwe afweging gemaakt over de benutting van de bedrijfsbestemming alhier. |

<sup>12</sup> Dit betreft de vraag van bedrijven met een individuele omvang < 3 hectare, indicatief onderverdeeld naar gemeente. Deze verdeling is gemaakt door de omvang van de huidige aanwezige sectoren in iedere gemeente te confronteren met de regionale verwachte groei van deze bedrijfssectoren. Deze indicatieve verdeling is dus geen harde wetenschap en dient dan ook hooguit als handvat voor de gesprekken in de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen over welke ontwikkelingen de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio op een goede manier kunnen faciliteren. Indien inhoudelijk onderbouwd, kan van deze verdeling worden afgeweken en kan de ruimtevraag ook in samenwerking met bijvoorbeeld buurgemeenten worden ingevuld.

|  |  |  |                  |        |        |  |   |
|--|--|--|------------------|--------|--------|--|---|
|  |  |  | Buitenhaven West | 7,0 ha | n.t.b. |  | - |
|--|--|--|------------------|--------|--------|--|---|

| Ge-meente   | Indicatievraag tot 2040 <sup>8</sup> | Hard Aanbod per 1-1-2023 <sup>9</sup> | Plan                 | Om-vang | Ter-mijn | Status <sup>10</sup> | Voorwaarde   |
|-------------|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|---------|----------|----------------------|--|
| Borne       | 0 – 10 ha                            | 6,91 ha                               | -                    | -       | -        | -                    | -  |
| Dinkel-land | 0 – 10 ha                            | 0,79 ha                               | Uitbrei-ding De Mors | 1,0 ha  | n.t.b.   |                      | Reeds in de vorige pro-grammering (2019) op 'groen' gezet. |



|                       |               |   |                                |            |        |  |  |
|-----------------------|---------------|---|--------------------------------|------------|--------|--|--|
|                       |               |   | Uitbrei-<br>ding De-<br>nekamp | 0,5<br>ha  | n.t.b. |    | Reeds in de<br>vorige pro-<br>grammering<br>(2019) op<br>'groen' gezet.  |
| En-<br>sche-<br>de    | 15 – 45<br>ha | 16,63 ha<br>(Techba-<br>se, (bo-<br>ven- re-<br>gionaal<br>ter-<br>rein dat<br>voor-<br>ziet in<br>additio-<br>nele<br>vraag)<br>19,03 ha | Zoekge-<br>bied                | 40,0<br>ha | n.t.b. |   | Nader in te<br>vullen ruimte-<br>claim, waar-<br>van halfjaar-<br>lijks wordt<br>herijkt of deze<br>nog actueel is<br>en als reserve-<br>ring in de pro-<br>grammering<br>blijft staan.<br>Definitieve<br>plannen warden<br>nader be-<br>oordeeld. |
| Haaks-<br>ber-<br>gen | 5 – 15 ha     | 0,58 ha   | Stepel-<br>erveld<br>2         | 7,5<br>ha  | n.t.b. |  | Reeds in de<br>vorige pro-<br>grammering<br>(2019) op<br>'groen' gezet.  |

|                  |           |         |                  |           |        |  |   |
|------------------|-----------|---------|------------------|-----------|--------|--|---|
| Hellen-<br>doorn | 5 – 15 ha | 1,04 ha | Hellen-<br>doorn | 2,5<br>ha | n.t.b. |  | - |
|------------------|-----------|---------|------------------|-----------|--------|--|---|

|  |  |  |  |           |        |  |   |
|--|--|--|--|-----------|--------|--|---|
|  |  |  | Textile<br>Cam-<br>pus Ad-<br>vanced<br>Materi-<br>als | 3,0<br>ha | n.t.b. |  | - |
|--|--|--|--|-----------|--------|--|---|

|         |            |          |                   |        |        |   |   |
|---------|------------|----------|-------------------|--------|--------|---|---|
|         |            |          | Nijverdal fase I  | 5,0 ha | n.t.b. |   | -   |
|         |            |          | Nijverdal fase II | 8,0 ha | n.t.b. |   | Voldoende uitzicht op volledige uitgifte van Nijverdal fase I |
| Hengelo | 10 – 50 ha | 18,39 ha | -                 | -      | -      | - | -   |

|                |           |          |                                       |        |        |  |   |
|----------------|-----------|----------|---------------------------------------|--------|--------|--|---|
| Hof van Twente | 5 – 15 ha | 11,88 ha | Uitbreiding Hengevelde                | 3.0 ha | n.t.b. |  | Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet. |
|                |           |          | Industrieterrein Twentekanaal Markelo | 1,9 ha | n.t.b. |  | -   |

|                |               |         |                                   |           |        |   |  |   |
|----------------|---------------|---------|-----------------------------------|-----------|--------|---|--|---|
|                |               |         | Zenkel-<br>dams-<br>hoek<br>Noord | 2,0<br>ha | n.t.b. |   |  | -   |
| Losser         | 0 – 10 ha     | -       | -                                 | -         | -      | - |  | -   |
| Olden-<br>zaal | 10 – 25<br>ha | 9,41 ha | Hanze-<br>poort<br>West           | 3,0<br>ha | n.t.b. |   |  | Reeds in de<br>vorige pro-<br>grammering<br>(2019) op<br>'groen' gezet. |

|               |            |         |                     |         |        |  |  |
|---------------|------------|---------|---------------------|---------|--------|--|--|
|               |            |         | Jufferbeek Noord    | 12,0 ha | n.t.b. |  | Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet. Gebiedsvisie Jufferbeek Noord is vastgesteld.  |
| Rijsen-Holten | 10 – 30 ha | 3,65 ha | Ligtenbergveld Oost | 18,0 ha | n.t.b. |  | -  |
|               |            |         | Vletgaarsmaten II C | 6,0 ha  | n.t.b. |  | Bij vaststelling van deze afspraken wordt het plan 'op groen' gezet onder verwijzing naar de onderbouwende memo van de gemeente Rijssen-Holten en het ontwerp bestemmingsplan. |
| Tubbergen     | 0 – 10 ha  | -       | Uitbreiding De Krön | 1,5 ha  | n.t.b. |  | Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.  |



|            |           |          |                   |         |        |  |  |
|------------|-----------|----------|-------------------|---------|--------|--|--|
| Twenterand | 0 – 10 ha | 12,85 ha | Oosterweilanden 3 | 12,2 ha | n.t.b. |  | Op het moment dat de huidige exploitatie van het zonnepark eindigt (mogelijk |
|------------|-----------|----------|-------------------|---------|--------|--|--|

| Gemeente | Indicatieve vraag tot 2040 <sup>8</sup> | Hard Aanbod per 1-1-2023 <sup>9</sup> | Plan                    | Omvang  | Termijn | Status <sup>10</sup> | Voorwaarde  |
|----------|---|---------------------------------------|-------------------------|---------|---------|----------------------|---|
|          |   |                                       |                         |         |         |                      | vanaf 2034) , wordt een nieuwe afwijking gemaakt over de benutting van de bedrijfsbestemming. |
|          |   |                                       | Oosterweilanden 4       | 30,0 ha | n.t.b.  |                      | Regionale instemming over omvang ruimteclaim en beoogde profiel van de ontwikkeling.          |
|          |   |                                       | Vroomschoop-Oost Fase 3 | 3,0 ha  | n.t.b.  |                      | Regionale instemming over omvang en beoogde profiel van de ontwikkeling                       |

|              |           |      |                                      |            |        |  |   |
|--------------|-----------|------|--------------------------------------|------------|--------|--|---|
|              |           |      | Uitbrei-<br>ding<br>Kroezen-<br>hoek | 0,6<br>ha  | n.t.b. |  | Reeds in de vorige<br>programmering<br>(2019) op 'groen'<br>gezet.  |
|              |           |      | Garste-<br>landen<br>3               | 2,0<br>ha  | n.t.b. |  | Regionale instem-<br>ming over omvang<br>en beoogde profiel<br>van de ontwikkeling  |
| Wier-<br>den | 5 – 15 ha | 0,46 | Zoekge-<br>bied                      | 15,0<br>ha | n.t.b. |  | Nader in te vullen<br>ruimteclaim, waar-<br>van halfjaarlijks<br>wordt herijkt of deze<br>nog actueel is en als<br>reservering in de<br>programmering<br>blijft staan. Definitie-<br>ve plannen worden<br>nader beoordeeld. |

## 5 Juridisch kader

Deze programmeringsafspraken leggen de afspraken van de gemeenten in Twente en de provincie Overijssel vast over de programmering van gemeentelijke plannen die voorzien in de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Daarin zijn ook afspraken vastgelegd over de kwaliteitsambities die de gemeenten in Twente nastreven bij de ontwikkeling en uitgifte van de bedrijventerreinen. Daarmee richten de programmeringsafspraken zich in deze ronde niet alleen op de hoeveelheid te ontwikkelen nieuw bedrijventerrein, maar ook op de kwalitatieve aspecten van het aanbod.

Bij 'nieuw bedrijventerrein' gaat het om locaties waarvoor eerst het geldende bestemmingsplan moet worden aangepast voordat de vestiging van bedrijvigheid kan worden toegestaan.

De programmeringsafspraken gaan uit van het principe van adaptief programmeren. Dat betekent dat een deel van de totale regionale behoefte aan bedrijventerrein nog niet is toebedeeld aan de gemeenten, maar op een later moment in regionale afstemming kan worden toebedeeld. Daarmee kan worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen in de markt.

De programmeringsafspraken worden vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in Twente en door Gedeputeerde Staten van Overijssel en indien nodig door de raad van deze gemeenten.

De programmeringsafspraken bestaan uit bestuurlijke afspraken waarmee partijen zich verbinden aan de gezamenlijk gemaakte programmeringsafspraken voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein in Twente. Deze afspraken gelden voor de periode 2023-2026.

De programmeringsafspraken bevatten de afspraken over de regionale programmering bedrijventerrein als bedoeld in artikel 2.3.1 onder e van de provinciale Omgevingsverordening Overijssel. Op grond van artikel 2.3.2, lid 4 van Omgevingsverordening wordt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein geacht te zijn aangetoond als de ontwikkeling daarvan past binnen de programmeringsafspraken. In dat geval wordt ook voldaan aan de verplichting op grond van de Omgevingsverordening om regionaal af te stemmen. Voor de overige relevante instructieregels van de Omgevingsverordening zal nog wel onderbouwd moeten worden hoe daarmee rekening wordt gehouden.

De programmering bedrijventerreinen is aangemerkt als provinciaal belang. In het ruimtelijk (voor)overleg met de provincie is dit een van de aspecten waarop de provincie gemeentelijke plannen beoordeelt.

Doel van de programmeringsafspraken bedrijventerreinen regio Twente is:

- Duidelijkheid bieden over het kader dat van toepassing is op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein binnen de gemeenten in de regio, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht;
- Input leveren voor de onderbouwing van gemeentelijke plannen die voorzien in nieuw bedrijventerrein in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking;
- Duidelijkheid bieden over de wijze van afstemmen van gemeentelijke plannen voor bedrijventerreinontwikkeling die nieuw of afwijkend zijn ten opzichte van de gemeentelijke plannen waarvoor in het kader de RPB instemming is verleend;

Met de vaststelling van de Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente 2023-2026 vervalt het tot dan geldende afsprakenkader 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019-2022'.

## Bijlagen

### A. Provinciale behoefte­raming bedrijventerreinen

De nieuwe provinciale behoefte­raming bedrijventerreinen<sup>13</sup> vormt het uitgangspunt voor in ieder geval het kwantitatieve deel van deze afspraken. De behoefte definiëren we als de totale ruimte­vraag minus het netto harde planaanbod. Het harde planaanbod definiëren we daarbij het totaal aan kavels dat over een bedrijfs- of bedrijventerreinbestemming beschikt, maar nog niet in eigendom is van een eindgebruiker met concrete bouwplannen. De totale ruimte­vraag onderscheiden we daarbij in uitbreidings­vraag, vervangings­vraag en additionele vraag.

Hieronder lichten we deze aspecten afzonderlijk nader toe. Voor een uitgebreide toelichting op de methode, de definities van begrippen en de resultaten van de provinciale behoefte­raming bedrijventerreinen verwijzen we naar het betreffende rapport.

#### Uitbreidings­vraag

De uitbreidings­vraag betreft de verwachte groei van de regionale economie, op basis van de autonome groei van de diverse sectoren en de verwachte bedrijfsmigratie. In de nieuwe provinciale behoefte­raming bedrijventerreinen is voor de regio Twente voor de periode van 2023 tot en met 2040 een uitbreidings­vraag geraamd van 223 hectare (laag scenario) tot 443 hectare (hoog scenario). Uitgesplitst naar verschillende marktsegmenten geeft de behoefte­raming het volgende beeld:

**Tabel 2: Uitbreidings­vraag Twente van 2023 tot en met 2040 naar marktsegmenten en grootte­klassen**

| Marktsegment                       | Laag   | Hoog   | Grootte­klasse  | Laag   | Hoog   |
|------------------------------------|--------|--------|-----------------|--------|--------|
| Campus / Innovatiedistrict         | 4 ha   | 14 ha  | 0 tot 3 hectare | 101 ha | 245 ha |
| Gemengd-stedelijk                  | 0 ha   | 24 ha  | 3 tot 5 hectare | 37 ha  | 67 ha  |
| Regulier                           | 72 ha  | 139 ha | > 5 hectare     | 85 ha  | 132 ha |
| Grootschalige productie (> 1 ha)   | 39 ha  | 104 ha | Totaal          | 223 ha | 443 ha |
| Grootschalige distributie (> 3 ha) | 108 ha | 162 ha |                 |        |        |
| Totaal                             | 223 ha | 443 ha |                 |        |        |

#### Vervangings­vraag

Bovenop de hiervoor genoemde uitbreidings­vraag is er de komende jaren mogelijk ook nog sprake van een vervangings­vraag, die voortkomt uit onttrekking van bestaand bedrijventerreinenaanbod. Hieronder is de vervangings­vraag voor de komende jaren uiteengezet, voor zover deze op dit moment bekend is. Dit overzicht wordt ieder half jaar geactualiseerd in het regionale ambtelijke overleg en bestuurlijke overleg. Verschillende plannen in verschillende gemeenten hebben immers uiteenlopende plannings­tijden. Door het overzicht regelmatig te actualiseren, maken de gemeenten altijd keuzes op basis van de meest recente cijfers.

**Tabel 3: Vervangings­vraag Twente (ter halfjaarlijkse actualisatie)**

| Gemeente       | Locatie               | Planning | Vervangings­vraag |
|----------------|-----------------------|----------|-------------------|
| Hellendoorn    | Ten Cate Hoge Dijk    | < 2025   | 3,3 ha            |
| Hof van Twente | Twentse Stoomblekerij | < 2025   | 11,1 ha           |
| Tubbergen      | Ten Cate, Geesteren   | < 2025   | 3,0 ha            |
| Totaal         |                       |          | 17,4 ha           |

#### Additionele vraag

Bovenop de hiervoor genoemde uitbreidings­vraag en vervangings­vraag is er de komende jaren mogelijk ook nog sprake van een additionele vraag, die bestaat uit economische groei die geen onderdeel is van in de uitbreidings­vraag meegenomen autonome groei van sectoren in de regio en de verwachte bedrijfsmigratie. Het betreft onder meer evident uitzonderlijke ontwikkelingen, zoals hyperscale datacenters, de vestiging van een uitzonderlijk grootschalig, (inter)nationaal bedrijf.

Daarnaast kan een additionele vraag ook voortkomen uit beleidskeuzes en actieve ingrepen die beogen een nieuwe bedrijfsdoelgroep faciliteren of een bestaande bedrijfsdoelgroep aanzienlijk beter te faciliteren dan dat op dit moment gebeurt. Het gaat bijvoorbeeld om het realiseren van uniek aanbod dat

<sup>13</sup>Stec Groep, 2023

een voor de regio nieuwe doelgroep aantrekt, de circulaire transitie van een haven of de realisatie van een spoorterminal.

De additionele vraag is niet geraamd in de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen. De gemeenten bepalen én onderbouwen gezamenlijk wanneer een ontwikkeling aanspraak maakt op het toekennen van 'additionele vraag' binnen de programmeringsafspraken. Daarvoor is een goede onderbouwing noodzakelijk en is de definitie van additionele vraag uit de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen leidend.

### Hard planaanbod

Het harde planaanbod omvat de op dit moment vrij beschikbare kavels met een bedrijfsbestemming, waaronder de kavels die reeds in optie zijn genomen door een potentiële eindgebruiker. De kavels waarvoor de grondeigenaar in (verregaand) gesprek is met een potentiële eindgebruiker en de kavels die reeds zijn verkocht, maar waarvan de akte nog niet is gepasseerd bij de notaris.

Op de volgende pagina is het harde planaanbod uiteengezet, voor zover deze op dit moment bekend is. Dit overzicht wordt ieder half jaar geactualiseerd in het regionale ambtelijke overleg en bestuurlijke overleg op basis van de Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen van de provincie Overijssel. Door het overzicht regelmatig te actualiseren, maken de gemeenten altijd keuzes op basis van de meest recente cijfers.

**Tabel 4: Overzicht van harde plannen in Twente (d.d. 1 januari 2023)**  
Gebaseerd op de Monitoring Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB)

| Gemeen-<br>te    | Bedrijventerrein                | Status | Omvang |          |                  |        |
|------------------|---------------------------------|--------|--------|----------|------------------|--------|
|                  |                                 |        | Vrij   | In optie | Bij no-<br>taris | Totaal |
| Almelo           | BP Twente-Noord                 | Hard   | 3,00   | 3,60     | 6,21             | 12,81  |
|                  | Turfkade                        | Hard   | -      | 2,92     | -                | 2,92   |
|                  | A1 Electronics                  | Hard   | 0,74   | -        | -                | 0,74   |
|                  | Buitenhaven                     | Hard   | 0,11   | -        | -                | 0,11   |
|                  | XL Businesspark 1 <sup>14</sup> | Hard   | 6,43   | 11,61    | -                | 18,04  |
| Borne            | Westermaat / Veldkamp           | Hard   | 6,91   | -        | -                | 6,91   |
| Dinkel-<br>land  | De Mors                         | Hard   | -      | 0,79     | -                | 0,79   |
| Ensche-<br>de    | De Bleekerij                    | Hard   | 0,86   | -        | -                | 0,86   |
|                  | De Plooy                        | Hard   | 0,55   | -        | -                | 0,55   |
|                  | Euregio BP                      | Hard   | 2,43   | -        | -                | 2,43   |
|                  | Havengebied                     | Hard   | -      | 0,62     | -                | 0,62   |
|                  | Josink Es                       | Hard   | 1,05   | -        | 0,52             | 1,57   |
|                  | Technology Base <sup>15</sup>   | Hard   | 16,63  | -        | -                | 16,63  |
|                  | Usseler Es                      | Hard   | 10,10  | 0,20     | -                | 10,30  |
| Haaksber-<br>gen | Zuiderval Kotmanplaats          | Hard   | 2,70   | -        | -                | 2,70   |
|                  | De Greune                       | Hard   | 0,17   | -        | -                | 0,17   |
|                  | De Pas                          | Hard   | 0,09   | -        | -                | 0,09   |
| Hellen-<br>doorn | Stepelerveld I                  | Hard   | 0,32   | -        | -                | 0,32   |
|                  | 't Lochter III                  | Hard   | 0,42   | -        | -                | 0,42   |
|                  | Bloemeweide                     | Hard   | 0,62   | -        | -                | 0,62   |
| Hengelo          | Anninks Nijhofshok              | Hard   | 0,23   | -        | -                | 0,23   |
|                  | Oosterveld                      | Hard   | 2,67   | -        | -                | 2,67   |
|                  | Twentekanaal Noord              | Hard   | 0,90   | -        | -                | 0,90   |

<sup>14</sup> Dit is een regionaal bedrijventerrein die in de regionale vraag in Twente voorziet.

<sup>15</sup> Dit plan bedient een voor de regio 'additionele, (boven)regionale vraag' en wordt zodoende buiten de reguliere vraag-aanbodconfrontatie gehouden.

|                |                          |      |       |       |       |        |
|----------------|--------------------------|------|-------|-------|-------|--------|
|                | Twentekanaal Zuid        | Hard | 0,77  | -     | -     | 0,77   |
|                | Westermaat Campus        | Hard | 7,29  | -     | -     | 7,29   |
|                | Westermaat KW II         | Hard | 5,46  | -     | -     | 5,46   |
|                | Westermaat Zuidoost      | Hard | 1,07  | -     | -     | 1,07   |
| Hof van Twente | De Whee                  | Hard | 0,25  | -     | -     | 0,25   |
|                | Het Wegdam               | Hard | 0,10  | -     | -     | 0,10   |
|                | Spechthorst              | Hard | 1,55  | -     | -     | 1,55   |
|                | TSB-terrein              | Hard | 0,32  | -     | -     | 0,32   |
|                | Zenkeldamshoek           | Hard | 7,40  | -     | -     | 7,40   |
|                | Langenstraat (Elementis) | Hard | 2,26  | -     | -     | 2,26   |
| Oldenzaal      | Jufferbeek Zuid          | Hard | 2,00  | 7,20  |       | 9,20   |
|                | Eekte-Hazewinkel         | Hard | 0,21  | -     | -     | 0,21   |
| Rijssen-Holten | Vletgaarsmaten II        | Hard | -     | -     | 3,34  | 3,34   |
|                | Bedrijventerrein Rijssen | Hard | 0,31  | -     | -     | 0,31   |
| Twen-terand    | Almeloseweg Oost         | Hard | 0,74  | 0,34  | -     | 1,08   |
|                | Garstweg                 | Hard | 0,24  | -     | -     | 0,24   |
|                | Kroezenhoek West II      | Hard | 0,68  | -     | -     | 0,68   |
|                | Oosterweilanden          | Hard | 4,8   | 0,1   | -     | 4,90   |
|                | Vroomshoop Oost          | Hard | 0,23  | 0,32  | -     | 0,55   |
|                | Vroomshoop Oost II       | Hard | 2,9   | 2,5   | -     | 5,40   |
| Wierden        | Kluinveen                | Hard | -     | -     | 0,32  | 0,32   |
|                | Weuste-Noord             | Hard | -     | -     | 0,14  | 0,14   |
| Totaal         |                          |      | 95,51 | 30,20 | 10,53 | 136,24 |

### B. Indicatieve verdeling van de uitbreidingsvraag naar gemeenten

In de nieuwe manier van (kwantitatief) programmeren wordt de ruimtevraag niet onderverdeeld naar individuele gemeenten, zoals dat in het verleden wel is gedaan. Wel is als handvat voor de regionale gesprekken een indicatieve verdeling gemaakt van de ruimtevraag, exclusief de vraag vanuit bedrijvigheid met een individuele kavelomvang van  $\geq 3$  hectare. Deze verdeling is gemaakt door de omvang van de huidige aanwezige sectoren in iedere gemeente te vermenigvuldigen met de regionale verwachte groei van deze bedrijfssectoren. Deze indicatieve verdeling gaat dus uit van een vergelijkbare economische groei van iedere individuele gemeente en houdt geen rekening met beleidsambities en regionale ruimtelijke ordening. Deze indicatieve verdeling is dan ook geen harde wetenschap en dient dan ook hooguit als handvat voor de gesprekken in de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen over welke plannen de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio op een goede manier kunnen faciliteren. Indien inhoudelijk onderbouwd, kan van deze verdeling worden afgeweken.

**Tabel 5: Indicatieve verdeling van de uitbreidingsvraag van 2023 tot en met 2040, exclusief de vraag vanuit bedrijvigheid met een individuele kavelomvang van  $\geq 3$  hectare**

| Gemeente   | Indicatieve, kleinschalige vraag (in scenario laag en hoog) | Hard planaanbod <sup>16</sup> | Plannen op groen |
|------------|---|-------------------------------|------------------|
| Almelo     | 10 – 40 ha  | 16,58 ha <sup>17</sup>        | -                |
| Borne      | 0 – 10 ha   | 6,91 ha                       | -                |
| Dinkelland | 0 – 10 ha   | 0,79 ha                       | 1,5 ha           |
| Enschede   | 15 – 45 ha  | 19,03 ha                      | -                |
|            |   | 16,63 ha <sup>18</sup>        |                  |

<sup>16</sup> Dit betreft de cijfers met een peildatum 1 januari 2023 (per 1 april 2023: 30,2 ha in optie en 10,53 ha bij notaris)

<sup>17</sup> Dit is exclusief het beschikbare regionale aanbod voor grootschalige bedrijvigheid op XL Businesspark.

<sup>18</sup> Dit betreft het beschikbare (boven)regionale aanbod op Technology Bas dat zich richt op bijzondere doelgroep (additionele vraag)

|                |            |          |         |
|----------------|------------|----------|---------|
| Haaksbergen    | 5 – 15 ha  | 0,58 ha  | 7,5 ha  |
| Hellendoorn    | 5 – 15 ha  | 1,04 ha  | -       |
| Hengelo        | 10 – 50 ha | 18,39 ha | -       |
| Hof van Twente | 5 – 15 ha  | 11,88 ha | 3,0 ha  |
| Losser         | 10 – 25 ha | -        | -       |
| Oldenzaal      | 10 – 25 ha | 9,41 ha  | 15,0 ha |
| Rijssen-Holten | 10 – 30 ha | 3,65 ha  | 6 ha    |
| Tubbergen      | 0 – 10 ha  | -        | 1,5 ha  |
| Twenterand     | 0 – 10 ha  | 12,85 ha | 0,6 ha  |
| Wierden        | 5 – 15 ha  | 0,46 ha  | -       |

### C. Overzicht van kwaliteitsambities voor nieuwe plannen

Voor alle nieuwe plannen – ongeacht omvang en doelgroep – hebben we onderstaande kwaliteitsambities geformuleerd. Het is aan de betreffende gemeente waarin de ontwikkeling wordt gerealiseerd om deze ambitie te sturen via het bestemmings-/omgevingsplan, anterieure overeenkomsten, het grondbeleid en/of andere manieren van formele, informele sturing. Voor ieder plan staat het de gemeente vrij om aanvullende of zwaardere ambities te formuleren.

**Tabel 6: Kwaliteitsambities voor alle nieuwe plannen**

| Thema                          | Kwaliteitsambitie   |
|--------------------------------|---|
| Bodem en water                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijven gebruiken voor hun bedrijfsactiviteiten zo min mogelijk drink- en zoetwater, maken daarbij gebruik van de laatstestand van duurzame techniek en strevencirculair watergebruik na.</li> </ul>   |
| Circulair bouwen               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeenten stimuleren bedrijven actief om circulair te bouwen vooruitlopend op aanscherping van wet- en regelgeving. (De verwachting is dat ook bij bedrijfspanden de MilieuPrestatieGebouwen (MPG) in het bouwbesluit opgenomen gaat worden. De MPG is nu al een vereiste om in aanmerking te komen voor fiscaal voordeel of subsidies).</li> </ul>  |
| Duurzaam gebruik               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de gebruiksfase van het gebied wordt zichtbaar nagedacht over de manier waarop grondstoffen opnieuw hoogwaardig in de grondstofketen kunnen worden teruggebracht.</li> </ul>  |
| Gezonde en groene leefomgeving | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling houdt rekening met het creëren van een aantrekkelijke, toekomstbestendige en gezonde leefomgeving voor mens en dier.</li> <li>• Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling bevat maatregelen ten aanzien van voldoende waterberging, het voorkomen van hittestress en versterking van biodiversiteit.</li> </ul>  |
| Groene energie                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling beschikt niet over een aardgas aansluiting, tenzij dat gemotiveerd noodzakelijk is voor de betreffende bedrijfsvoering. In het laatstgenoemde geval gaat een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling altijd gepaard met een plan voor een niet-fossiele alternatieve energiebron op termijn.</li> <li>• PV-panelen zijn verplicht voor zover het energienetwerk dit toelaat. In andere gevallen stellen we als eis dat de dakconstructie van nieuwe bebouwing wordt geschikt gemaakt voor het dragen van PV-panelen.</li> <li>• Bij de inrichting van de bedrijfskavel is de opwek van groene energie het uitgangspunt, tenzij dit gemotiveerd onmogelijk is.</li> <li>• Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling houdt rekening met de (mogelijke) realisatie van smart-grid oplossingen en/of energy-hubs, teneinde netcapaciteitsproblematiek te beperken.</li> </ul> |
| Zorgvuldig ruimtegebruik       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gronden worden in erfpacht uitgegeven en/of enkel verkocht aan eindgebruikers, al dan niet in combinatie met een ontwikkelaar die met hengezamenlijk ontwikkelt, teneinde grip te houden op de voorraad.</li> </ul>  |

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>De minimale FSI (bruto vloeroppervlakte hoofdbebouwing t.o.v. nettoomvang kavel) van individuele kavels bedraagt 50%, tenzij dat goed gemotiveerd onmogelijk is voor de betreffende, gewenste bedrijfsvoering.</li> </ul> |
|--|--|

Voor plannen met een totale netto omvang  $\geq 3$  hectare waar meer dan één bedrijf wordt gehuisvest, hebben we een aanvullende kwaliteitsambitie geformuleerd.

**Tabel 7: Aanvullende kwaliteitsambities voor alle plannen met een totale netto omvang  $\geq 3$  hectare waar meer dan één bedrijf wordt gehuisvest**

| Thema            | Kwaliteitsambitie   |
|------------------|---|
| Organisatiegraad | <ul style="list-style-type: none"> <li>Opzet en verplicht lidmaatmaatschap van een collectief op het bedrijventerrein, zoals een ondernemersvereniging of parkmanagement als platform voor versterking van toekomstbestendige doelen en gezamenlijke belangen in de openbare ruimte.</li> </ul> |

| Thema                   | Kwaliteitsambitie   |
|-------------------------|---|
| Goede huisvesting       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt bij de ontwikkeling integraal zorg gedragen, of moet op een andere manier gewaarborgd zijn, en wordt voldaan aan de SNF-norm voor huisvesting van arbeidsmigranten .</li> </ul> |
| Tegengaan van congestie | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voor het lang-en nachtparkeren van vrachtwagens wordt bij de ontwikkeling integraal zorg gedragen, of moet op een andere manier gewaarborgd zijn.</li> </ul>   |

#### D. Overzicht van richtlijnen bij de verkoop van kavels

Voor alle nieuwe kavels die moeten voorzien in de ruimtevrage van kleinschalige bedrijven – hier gedefinieerd als bedrijven met een individuele kavelomvang  $< 3$  hectare netto – hebben we onderstaande richtlijnen geformuleerd. Deze richtlijnen vormen voor alle gemeenten het fundament om invulling te geven aan het Didam-arrest. We kiezen voor prioriterende richtlijnen, waarop enkel wordt getoetst wanneer, conform het Didam-arrest, een transparante keuze moet worden gemaakt tussen meerdere geïnteresseerden voor hetzelfde kavel. Op basis van deze richtlijnen worden er dus geen bedrijven op voorhand uitgesloten van vestiging.

NB. Het staat het een gemeente vrij om op basis van de lokale situatie aanvullende criteria te formuleren op hetgeen waar deze richtlijnen naar verwijzen. Denkbaar is bijvoorbeeld een voorrangregeling voor bedrijven die moeten verplaatsen vanwege een knelpunt op hun bestaande locatie.

**Tabel 8: Richtlijnen voor kavels die voorzien in de ruimtevrage van kleinschalige bedrijven**

| Ambitie  | Richtlijn   | Meeteenheid   | Type richtlijn |
|--|---|---|----------------|
| Bijdragen aan een sterke, toekomstbestendige regio | Het bedrijf levert met haar activiteiten een bijdrage aan de belangrijkste regionale opgaven en economische ambities zoals deze zijn geformuleerd in de ruimtelijk-economische visie of andere actuele documenten | Ja / Nee  | Prioriterend   |
|  | Samenwerking of bereidheid om samen te werken met lokale en regionale onderwijsinstellingen   | Ja / Nee  | Prioriterend   |
| Lokale binding                                     | Het bedrijf biedt werk aan mensen die in de gemeente of vlakbij wonen   | Het % werknemers dat woonachtig is in de gemeente van vestiging en aangrenzende gemeenten | Prioriterend   |
| Sturen op symbiose                                 | Het bedrijf heeft voor haar bedrijfsactiviteiten baat bij direct samenwerking met andere,   | Ja / Nee  | Prioriterend   |



|   |  |                                 |              |
|---|--|---------------------------------|--------------|
|   | reeds gevestigde bedrijven op het bedrijventerreinen (indien al aanwezig)  |                                 |              |
| Versterken van regionale clusters en ketens | Het bedrijf werkt direct samen met andere bedrijven uit de regio, bijvoorbeeld afnemers, dienstverleners en/of toeleveranciers | Absolute (in €) omzet en kosten | Prioriterend |

Voor alle nieuwe kavels die moeten voorzien in de ruimtevraag van grootschalige bedrijven – hier gedefinieerd als bedrijven met een individuele kavelomvang van  $\geq 3$  hectare netto – hebben we onderstaande toetsingscriteria geformuleerd. We kiezen daarbij naast prioriterende criteria ook voor enkele uitsluitende criteria. Dat betekent dat grootschalige bedrijven die hier niet aan voldoen, zich ook niet in de regio kunnen vestigen.

Tabel 9: Richtlijnen voor kavels die voorzien in de ruimtevraag van grootschalige bedrijven

| Ambitie  | Richtlijn   | Meeteenheid                                  | Type criterium |
|--|---|--|----------------|
| Bijdragen aan een sterke, toekomstbestendige regio | Het bedrijf levert met haar activiteiten een bijdrage aan de belangrijkste regionale opgaven en economische ambities zoals deze zijn geformuleerd in de ruimtelijk-economische visie of andere actuele documenten | Ja / Nee                                     | Uitsluitend    |
|  | Samenwerking of bereidheid om samen te werken met lokale en regionale onderwijsinstellingen   | Ja / Nee                                     | Uitsluitend    |
| Regionale binding                                  | Het bedrijf biedt werk aan mensen die in de regio wonen   | Het % werknemers dat woonachtig is in Twente | Prioriterend   |
| Sturen op symbiose                                 | Het bedrijf heeft voor haar bedrijfsactiviteiten baat bij direct samenwerking met andere, reeds gevestigde bedrijven op het bedrijventerreinen (indien al aanwezig)   | Ja / Nee                                     | Prioriterend   |
| Versterken van regionale clusters en ketens        | Het bedrijf werkt direct samen met andere bedrijven uit de regio, bijvoorbeeld afnemers, dienstverleners en/of toeleveranciers  | Absolute (in €) omzet en kosten              | Prioriterend   |

Voor alle nieuwe kavels met een unieke kwaliteit of een uniek profiel worden, aanvullend op voorgaande overzichten, deze unieke kwaliteiten of dit uniek profiel ook als toetsingscriterium gehanteerd voor het bepalen welk bedrijf zich hier mag vestigen. In hoeverre er sprake is van een unieke kwaliteit of een uniek profiel wordt per plan individueel afgewogen. Op voorhand denken we bijvoorbeeld aan een mogelijkheid voor op- en overslag via water of spoor, de mogelijkheid tot vestiging van een hoge milieucategorie, een zichtlocatie of bedrijventerreinen met een specifiek campusprofiel of predicaat Topwerklocatie.

Het betreft voor deze kavels een uitsluitend toetsingscriterium. Dat betekent dat bedrijven die hier niet aan voldoen, zich ook niet op deze kavel kunnen vestigen. Op die manier benutten we de schaarse ruimte in de regio op de best mogelijke manier.

Tabel 10: Aanvullend toetsingscriterium voor kavels met een unieke kwaliteit

| Ambitie                                     | Criterium  | Meeteenheid | Type criterium |
|---|--|-------------|----------------|
| Goed benutten van unieke locatiekwaliteiten | Het bedrijf benut (bijvoorbeeld) de aanwezige mogelijkheden voor op- en overslag via water of spoor, de mogelijkheid tot vestiging van een hoge milieucategorie, de zichtlocatie en/of campusfaciliteiten voor haar bedrijfsactiviteiten | Ja / Nee    | Uitsluitend    |