



Marktperspectief bedrijventerreinen

Onderzoek en advies

Stec Groep aan Gemeente Almelo

Juriën Poulussen & Anneloes Bouma
24 oktober 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.1	Aanpak	3
1.2	Leeswijzer	4
2	Analyse bestaande bedrijventerreinen	5
2.1	Ruimtelijk economisch beeld van de bedrijventerreinen	5
2.2	Ontwikkeling van de uitgifte en de prognose.....	7
2.3	Beschikbare kavels en aangeboden vastgoed.....	8
3	Vraagraming	10
3.1	Top-down vraagraming.....	10
3.2	Kwantitatieve bottom-up vraag	11
3.3	Kwalitatieve bottom-up vraag.....	13
4	Zoekgebieden	16
4.1	Methode.....	16
4.2	Resultaten	16
5	Conclusies	19
6	Adviezen	22
	Bijlage	24
	Bedrijventerreinen gemeente Almelo	24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren is het snel gegaan met de gronduitgifte van de bedrijventerreinen in de gemeente Almelo, als ook in de rest van de regio Twente. Inmiddels is het aanbod van bouwkvavels zeer beperkt. Het einde van de huidige kavelvoorraad komt in zicht en de gemeente voorziet dat het ondernemers met een uitbreidingsvraag op korte termijn niet meer op eigen grond kan faciliteren. Voor sommige doelgroepen knelt de schoen nu al. Grootschalige bedrijven vinden bijvoorbeeld nu al geen geschikte kavel meer en zijn genoopt tot intensivering en herontwikkeling, wat zeker voor deze doelgroep op de bestaande terreinen met het versnipperde eigendom de lage leegstandsniveaus in ieder geval op korte termijn geen soelaas biedt.

De huidige situatie heeft bij de gemeente geleid tot een herziening van de ruimtelijk-economische visie. Onderdeel van deze visie is het antwoord op de volgende vraag: wil de gemeente nieuwe ruimte voor bedrijven realiseren, en waar dan? Om die vraag te beantwoorden is zicht nodig op de behoefte voor de komende jaren, waar de behoefte vandaan komt, hoe deze behoefte zich naar verwachting ruimtelijk manifesteert en welke locaties hiervoor eventueel in aanmerking komen. Vervolgens kunnen naar aanleiding van deze vragen strategische afwegingen worden gemaakt, zoals: wil de gemeente de volledige behoefte zelf faciliteren, of kan dat ook regionaal; en gaat het altijd om uitbreiding, of is inbreiding of het slimmer benutten van bestaande locaties ook een mogelijkheid?

Om dergelijke vragen goed te beantwoorden, heeft de gemeente aan ons, Stec Groep, gevraagd om een verkennend onderzoek uit te voeren naar de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag voor de komende jaren. Parallel aan dit onderzoek wordt ook de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen opgesteld. De provinciale behoefteraming en dit onderzoek sluiten op elkaar aan: we werken met dezelfde aannames en parameters. Dit onderzoek focust zich daarbinnen specifiek op de situatie in Almelo. De resultaten van dit onderzoek moet de gemeente helpen om met een concrete vervolgstappen te kunnen zetten.

ONDERZOEKSVRAGEN

Bij de opdrachtformulering stelde de gemeente Almelo ons de volgende onderzoeksvragen, die wij in dit rapport beantwoorden:

1. Hoeveel behoefte is er de komende jaren aan bedrijfskvavels in de gemeente Almelo?
2. Welk type bedrijven vraagt ruimte en wat voor type ruimte vragen zij?
3. Welke gebieden in Almelo zijn geschikt om de lokale vraag passend in te vullen?

1.1 Aanpak

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen hebben we drie analysespaden gevolgd:

- Als eerste 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. Deze modelmatige analyse geeft een geobjectiverde indicatie van de lange termijn ruimtevraag.
- Als tweede is er een online enquête uitgevoerd, ter inventarisatie van de ambities en plannen van het lokale bedrijfsleven, die bedrijven gedurende een periode van vier weken in januari en februari 2022 konden invullen. De enquête is in samenwerking met de ondernemersverenigingen verspreid 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 voor de bedrijven relevante afwegingen en motieven. Door de enquête te combineren met de modelmatige analyse krijgen we een goed beeld en zo betrouwbaar mogelijk beeld van de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte.

- Als derde en tot slot hebben we het bestaande kavel- en vastgoedaanbod in beeld gebracht en geïnventariseerd waar zicht mogelijk herontwikkelingsmogelijkheden voordoen op bestaande bedrijventerreinen. De resultaten hiervan zijn geconfronteerd met de vraaganalyse om tot onze definitieve conclusies en advies te komen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 stellen we een overzicht op van de bedrijventerreinen in de gemeente Almelo. We gaan daarbij als eerste in op enkele ruimtelijk-economische aspecten, zoals werkgelegenheid, sectorverdeling, arbeidspendel en de marktregio. Ook zetten we het beschikbare aanbod en de actuele leegstand uiteen. In hoofdstuk 3 werken we de vraaganalyse uit en in hoofdstuk 4 maken we de inventarisatie van het beschikbare aanbod. In hoofdstuk 5 geven we tot slot antwoord op de geformuleerde onderzoeksvragen en in hoofdstuk 6 formuleren we aanvullende adviezen.

2 Analyse bestaande bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk geven we een beeld van de bedrijventerreinen en economie in de gemeente Almelo. Daartoe gaan we in de eerste paragraaf in op de activiteiten op de bedrijventerreinen, de doelgroepen, de marktregio die zij bedienen en het ruimtegebruik. In de tweede paragraaf kijken we naar enkele relevante ontwikkelingen op de bedrijventerreinen van de laatste jaren. In de derde paragraaf gaan we in op het bestaande aanbod en de leegstand op de bedrijventerreinen.

2.1 Ruimtelijk economisch beeld van de bedrijventerreinen

Circa 581 hectare bedrijventerrein in de gemeente Almelo

De gemeente Almelo telt 19 bedrijventerreinen, zie het overzicht in onderstaande tabel. De terreinen verschillen qua omvang erg van elkaar. Het grootste bedrijventerrein van de gemeente is bedrijvenpark Twente, met bijna 170 hectare netto uitgegeven oppervlak. In totaal hebben de terreinen een netto uitgegeven oppervlakte van zo'n 581 hectare (bron: IBIS 2022, gemeente Almelo). De meerderheid van de bedrijventerreinen liggen ten noorden en ten zuiden van de stad Almelo. In de bijlage is een kaart toegevoegd waarop de contouren van de verschillende bedrijventerreinen te zien zijn. Het bedrijventerrein Aadijk-Noord laten we in dit rapport buiten beschouwing vanwege het feit dat dit gebied wordt gebruikt als zonnepark en het terrein dus geen ruimte biedt voor bedrijvigheid.

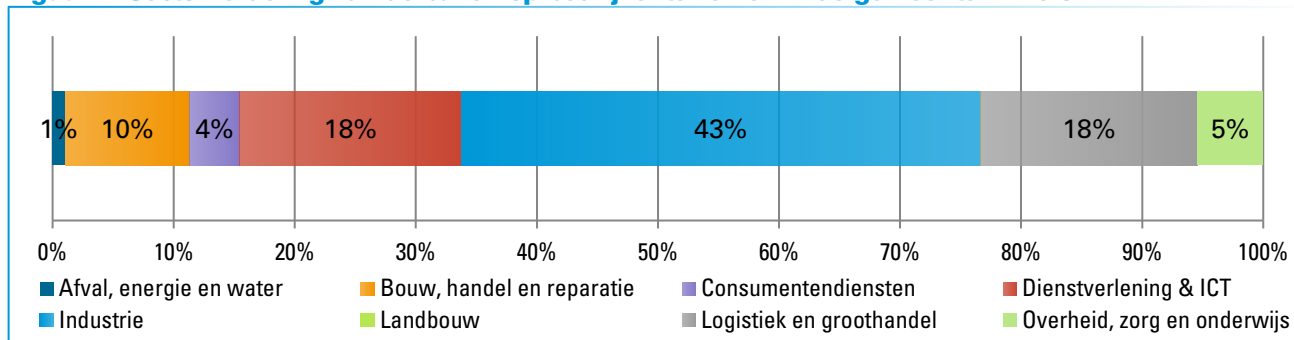
Bedrijventerrein	Netto uitgegeven oppervlakte (in ha)	Bedrijventerrein	Netto uitgegeven oppervlakte (in ha)
Aalderinkshoek	2	Kluppelshuizen	1
Bedrijvenpark Twente	168	Noordbroek	14
Bedrijvenpark Twente- Noord	24	Turfkade	103
Bornsestraat	71	Twentepoort	27
Buitenhaven	15	Uitbreiding Dollegoor	0
De Grenzen (Westerdok)	4	Wendelgoor	7
Dienstengebied	18	Windmolen	4
Dollegoor	36	XL Businesspark Twente	81
George Breitnerstraat	1	Zeearend	3
Jacques Perkstraat	2		

Bron: IBIS (2022), Gemeente Almelo (2022)

De industriële sector is sterk vertegenwoordigd op de bedrijventerreinen in de gemeente Almelo

In totaal werken er 19.300 mensen op de Almelse bedrijventerreinen. Van de circa 19.300 banen op de bedrijventerreinen in de gemeente Almelo bevindt 43% zich in de industriële sector. Daaropvolgend bevinden zich circa 18% van de banen zich in de sector dienstverlening en ICT en nog eens 18% van de banen in de sector logistiek en groothandel. De sector bouw, handel en reparatie is een sector die zich traditioneel gezien vaak op een bedrijventerrein vestigt. Op de bedrijventerreinen in Almelo is deze sector goed voor circa 10% van de banen, dit is een relatief laag aandeel van de banen. In onderstaande figuur is het aandeel banen per sector op de bedrijventerreinen in de gemeente Almelo weergegeven.

Figuur 1: Sectorverdeling van de banen op bedrijventerreinen in de gemeente Almelo



Bron: LISA (2021)

Het marktverzorgingsgebied van de bedrijventerreinen in de gemeente Almelo is lokaal tot regionaal

De meeste bedrijventerreinen in Almelo hebben een lokaal tot regionaal verzorgingsgebied.

Bedrijventerrein XL Businesspark heeft een (boven)regionaal verzorgingsgebied. Dit zie je met name terug door de interactie van bedrijven met omliggende gemeenten. Bedrijven die naar Almelo verhuizen komen vaak uit regiogemeenten, dit geldt ook voor bedrijven die uit Almelo verhuizen. Zij vestigen zich ook vaak in gemeenten in de directe omgeving. Het marktverzorgingsgebied van de Almelse bedrijventerreinen baseren we op basis van een analyse van de verhuisbewegingen en arbeidspendel:

- We zien voor de gemeente Almelo als geheel in zowel verhuisbewegingen als arbeidspendel voornamelijk een relatie met omliggende gemeenten. We zien in onze Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000 – heden) dat er een aantal grootschalige bedrijfsverplaatsingen tussen de gemeente Almelo en omliggende gemeenten is voorgekomen de afgelopen 20 jaar. De meeste interactie vindt plaats tussen Twentse gemeenten. Zo vestigde Poorthuis Packaging zich in 2020 op Bedrijvenpark Noord vanuit Vriezenveen en vertrok Fenceweb in 2021 vanuit Almelo naar het Havengebied in Enschede. We zien in de historische uitgifte cijfers dat er daarnaast veel meer dynamiek van kleinere bedrijven van en naar de gemeente Almelo plaatsvindt. Dit kan bijvoorbeeld komen doordat het personeel uit de omgeving komt en/of doordat belangrijke leveranciers of afnemers in de omgeving gevestigd zijn. We kunnen dus stellen dat het gebied een sterke binding heeft met bedrijven die afkomstig zijn uit de regio.
- Daarnaast zien we de verhuisdynamiek met nabijgelegen gemeenten als Hengelo, Enschede, Twenterand, Wierden en Tubbergen in de cijfers terug. De meeste verhuizingen van bedrijven vinden plaats in de regio. Waar het gaat om bedrijfsverhuizingen naar de gemeente Almelo toe, betreft het voornamelijk verhuizingen vanuit de grotere omliggende steden als Hengelo en Enschede.

Tabel 1: Top 5 gemeenten met de meeste verhuisdynamiek in de periode 2011 t/m 2022

Verhuizingen naar de gemeente Almelo vanuit...	Aantal bedrijfsverplaatsingen	Verhuizingen vanuit de gemeente Almelo naar...	Aantal bedrijfsverplaatsingen
Hengelo	10	Enschede	9
Twenterand	5	Rijssen-Holten	8
Enschede	4	Hengelo	7
Wierden	4	Borne	4
Berkelland	3	Ommen	3

Bron: Vastgoeddata.nl (peildatum maart 2022)

- In de arbeidspendel zien we een variërend beeld van dagelijkse bewegingsstromen van werknemers in de gemeente Almelo. Almelo kent een positieve arbeidspendel en trekt dagelijks meer mensen naar de stad toe dan dat er uit de stad weggaan om te werken. De meeste dagelijkse bewegingsstromen komen van omliggende gemeenten. We zien een positief arbeidspendelsaldo

met de omliggende, doorgaans meer landelijke, gemeenten. Mensen komen vaak vanuit deze gemeenten om in Almelo te werken. De omliggende steden zoals Enschede en Hengelo hebben een voor een negatieve arbeidspendel vanuit Almelo. Dagelijks reizen er dus meer personen naar deze gemeenten vanuit Almelo dan andersom. In onderstaande tabel zijn tien gemeenten met de meest omvangrijke dagelijkse arbeidspendel weergegeven. NB. Deze gegevens gaan over het jaar 2019, zodat er geen vertekening van de gegevens plaatsvindt als gevolg van de coronapandemie.

Tabel 2: Gemeenten met een sterke inkomende en uitgaande arbeidspendel naar Almelo

Gemeente	Totale omvang pendel	Inkomende pendel	Uitgaande pendel	Arbeidspendel saldo
Enschede	5.100	2.100	3.000	-/- 900
Hengelo (O.)	5.100	2.100	3.000	-/- 900
Twenterand	3.800	3.100	700	2.400
Wierden	3.700	2.800	900	1.900
Tubbergen	2.400	1.900	500	1.400
Rijssen-Holten	2.400	1.400	800	600
Hellendoorn	2.100	1.600	500	1.100
Zwolle	1.600	300	1.300	-/- 1.000
Hof van Twente	1.500	1.100	400	700
Hardenberg	1.100	900	200	700

Bron: CBS (2019); bewerking Stec Groep (2022)

2.2 Ontwikkeling van de uitgifte en de prognose

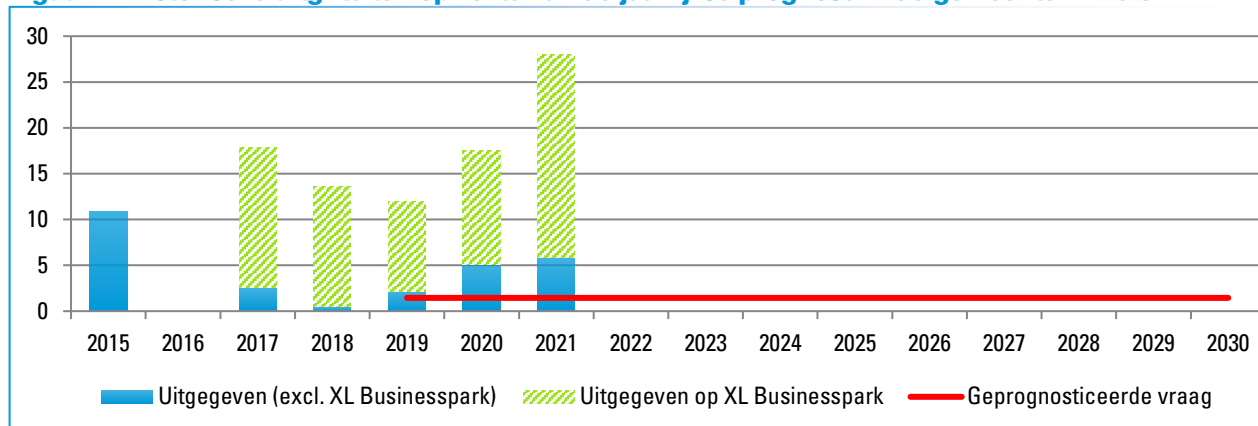
Op basis van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen (2019) hebben de Twentse gemeenten regionale programmeringsafspraken gemaakt, waarin zij vraag naar- en aanbod van bedrijfskavels voor de periode van begin 2019 tot en met 2030 met elkaar hebben afgestemd. In deze programmeringsafspraken werd voor de gemeente Almelo van begin 2019 tot en met 2030 een uitbreidingsvraag van 17,4 hectare verwacht. Dat wil zeggen: de verwachting was dat er in totaal 17,4 hectare aan bedrijfskavels nodig was om in de uitbreidings- en verhuiswensen van bedrijven te kunnen voorzien¹. Voor deze vraag had de gemeente Almelo ten tijde van de afspraken voldoende kavelaanbod beschikbaar.

De uitgifte in de afgelopen drie jaar (2019 t/m 2021) heeft de 17,4 hectare vraag voor de gemeente Almelo al bijna overschreden. In de laatste drie jaren werd er in de gemeente Almelo al 13 hectare uitgegeven (exclusief uitgifte op XL Businesspark). Hiervan werd bijna de helft in het jaar 2021 uitgegeven, zie figuur 2. Met name op Bedrijvenpark Twente en Bedrijvenpark Twente Noord is de afgelopen jaren veel grond verkocht. De uitgifte op XL Businesspark is volledigheidshalve ook in de figuur weergegeven.

De eerste drie jaren sinds de prognose stijgt de uitgifte van bedrijfskavels (exclusief uitgifte op XL Businesspark) dus boven de geprognosticeerde jaarlijkse 1,45 hectare vraag uit. Op basis van de verwachtingen van twee jaar geleden is de ruimte tot en met 2030 nu al bijna vergeven en zouden de uitbreidings- en verhuisplannen van bedrijven nu opdrogen. In de praktijk wordt dat ook gemerkt. De laatste kavels zijn reeds in optie vergeven. Hoewel het scenario uit de vorige prognose in theorie nog mogelijk is, lijkt het gezien de grote lijst van geïnteresseerde bedrijven niet meer realistisch. Daarnaast zien we deze lage leegstand en zeer beperkte hoeveelheid uitgeefbaar aanbod in heel Twente terug.

¹ Deze voornoemde 17,4 hectare is een rekensom exclusief de vraag voor het XL Businesspark, dat ook binnen de gemeente Almelo is gesitueerd. Het XL Businesspark is in de Twentse programmeringsafspraken uit 2019 apart meegenomen in de vraag-aanbod confrontatie per gemeente. Dit terrein is namelijk bedoeld voor grootschalige logistiek en industrie en heeft een gemeente-overstijgend verzorgingsgebied. XL Businesspark is aangewezen als de vestigingsplaats voor dit type bedrijf uit Twente met een ruimtevrage.

Figuur 2: Historische uitgifte ten opzichte van de jaarlijkse prognose in de gemeente Almelo



Bron: Gemeente Almelo (2022), Provincie Overijssel (2019).

2.3 Beschikbare kavels en aangeboden vastgoed

Er zijn in de gemeente Almelo op dit moment geen kavels meer vrij beschikbaar voor uitgifte. Vrijwel het volledige aanbod is op dit moment verkocht, in optie vergeven – in theorie zou dit beperkte aantal kavels wel nog terug kunnen komen op de markt – of staat op het punt om te passeren bij de notaris. Daarnaast ligt er nog een bedrijfsbestemming onder het zonnepark op Aadijk-Noord die in de toekomst mogelijk weer ruimte biedt om bedrijven te faciliteren, maar deze gronden komen gezien de logische exploitatietermijn van een zonnepark naar verwachting pas ten vroegste na 2030 weer beschikbaar.

Tabel 3: Aanwezig aanbod in Almelo per 1 juli 2022

Bedrijventerrein	Omvang			
	Totaal	... waarvan vrij uitgeefbaar	... waarvan in optie of reservering	... waarvan reeds verkocht, maar nog te passeren bij de notaris
A1 Electronics	0,74 ha			0,74 ha
Aadijk-Noord	5,4 ha	5,4 ha ²		
Bedrijvenpark Twente-Noord	15,0 ha		6,6 ha	8,4 ha
Turfkade	2,9 ha		2,9 ha	
Totaal	24,0 ha			

Bron: Gemeente Almelo (2022)

Leegstand bedrijfstvastgoed is door enkele grootschalige panden met 6% rond frictieniveau

Tabel 3 geeft de omvang van de leegstand per bedrijventerrein weer. In totaal wordt er op de bedrijventerreinen in de gemeente 33 pand aangeboden (peilmoment Q1 2022). Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de gemeente bedraagt dus circa 132.580 m² bvo (peildatum Q1 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de gemeente op circa 6%.

Met de genoemde 6% ligt de leegstand ongeveer op frictieniveau. Wanneer we inzoomen op de leegstaande panden zien we dat het totale leegstandsniveau sterk wordt beïnvloed door een aantal grootschalige leegstaande panden. Op XL Businesspark Twente staan bijvoorbeeld een pand van circa 90.000 m² bvo en een pand van circa 12.700 m² bvo leeg. Deze twee panden zijn beide nieuwbouwontwikkelingen en vormen hierdoor geen structurele leegstand. Ze zijn gezamenlijk goed voor ruim driekwart van de leegstand op bedrijventerreinen in de gemeente Almelo. Wanneer we naar het gemiddelde leegstandsniveau op de Almelose bedrijventerreinen exclusief het bedrijventerrein XL Businesspark Twente zien we dat het gemiddelde leegstandsniveau ver onder frictieniveau daalt naar 1,4%.

² Pas beschikbaar na ontmanteling van het hier aanwezige zonnepark.

Ook in de rest van Twente is de leegstand op bedrijventerreinen erg laag. Over het algemeen wordt een leegstandspercentage van 5% in de markt beschouwd als een gezond percentage. Een gezond leegstandsniveau is belangrijk voor het behouden van voldoende schuifruimte voor bedrijven. Een gezond leegstandsniveau geeft bedrijven bijvoorbeeld ruimte om te groeien binnen het bestaande vastgoed en helpt daarmee om de markt in beweging te houden. Met een combinatie van zowel weinig aanbod van bouwgrond als weinig aanbod in het bestaande vastgoed, komt de markt op slot te zitten.

Tabel 4: Leegstand op de bedrijventerreinen

Bedrijventerrein	Omvang aangeboden vastgoed (m² bvo)*	Aandeel aanbod totale voorraad
Aalderinkshoek	0	0%
Bedrijvenpark Twente	7.100	1%
Bedrijvenpark Twente-Noord	100	0%
Bornsestraat	0	0%
Buitenhaven (incl. Graslaan)	550	1%
De Grenzen	0	0%
Dienstengebied	0	0%
Dolleloor	2.110	2%
George Breitnerstraat	0	0%
Jacques Perkstraat	1.820	14%
Kluppelshuizen	0	0%
Noordbroek	6.380	9%
Turfkade	7.730	2%
Twentepoort	2.430	2%
Wendelgoor	0	0%
Windmolen	0	0%
XL Businesspark Twente (RBT)	104.370	55%
Zeearend	0	0%
Gemeente Almelo	132.580	6%
Gemeente Almelo (excl. XL Businesspark Twente)	28.210	1,4%

Bron: Aanbodmonitor Stec Groep (peilmoment Q1 2022), BAG (2022) *Afgerond op tientallen

3 Vraagaming

In dit hoofdstuk werken we een vraagaming 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. We ramen de lokale vraag, dat is de vraag die voort komt uit de groei van Almelose ondernemers. Deze vraagaming is exclusief de vraag die voort komt uit de ondernemers op XL Businesspark omdat dit bedrijventerrein regionaal is aangewezen als de locatie voor grootschalige bedrijven en dus bedrijvigheid uit heel Twente huisvest.

3.1 Top-down vraagaming

Omdat de uitgifte de in 2018 geprognosticeerde vraag in heel Overijssel heeft overtroffen, is de provincie op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe prognose naar de behoefte aan bedrijventerreinen. Ten grondslagen aan de nieuwe prognose ligt de werkgelegenheidsprognose van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) die in opdracht van het Ministerie van EZK in 2022 werd gepubliceerd. De werkgelegenheidsprognose bestaat uit twee scenario's, EIB Laag en EIB Hoog. Binnen deze scenario's wordt onder andere op COROP schaalniveau een prognose van het aantal banen per sector in 2032 en 2040 opgenomen.

Op basis van de huidige economische structuur in de gemeente Almelo kunnen we met de EIB scenario's prognosticeren hoe de Almelose economie (op bedrijventerreinen) en de daarmee gepaarde ruimtevraag zich gaat ontwikkelen. Daarbij wordt ingeschat welk deel van de groei in werkgelegenheid in de gemeente op een bedrijventerrein landt en de hoeveelheid ruimte er per werknemer te verwachten valt. Dit gebeurt op basis van dezelfde methoden en uitgangspunten die bij het opstellen van de provinciale prognose worden gehanteerd. De ontwikkeling van het totaal aantal banen in de gemeente Almelo t/m 2035 is naar verwachting +/- 1.130 (EIB Laag) tot + 940 (EIB Hoog). De overige parameters (terreinquotiënt en locatietypevoorkeur) van de top-down vraagaming baseren we op de gemiddelde parameters voor de regio Twente in de meest recente provinciale prognose.

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de top-down vraagaming op basis van de twee EIB scenario's te zien. De uitbreidingsvraag tot en met 2035 loopt uiteen van circa 33 tot 48 hectare netto bedrijventerrein³. Daarvan valt een deel onder de categorie 'grootschalig', die we hier definiëren als bedrijven met een kavelomvang > 3 hectare. Dat is het deel van de grootschalige vraag waarvan we verwachten dat het voortkomt uit groei van bestaande Almelose bedrijven en bedrijfsmigratie naar de gemeente. De kleinere vraag, die we hier definiëren als bedrijven met een kavelomvang < 3 hectare, beschouwen we als voornamelijk midden- en kleinbedrijf. Ook dit zal veelal gaan om bedrijven die reeds in Almelo gevestigd zijn.

Tabel 5: Leegstand op de bedrijventerreinen

Scenario	Uitbreidingsvraag (2022 t/m 2035)	Kleinschalig (< 3 ha)	Grootschalig (> 3 ha)
EIB Laag	33,3 ha	17,8 ha	15,5 ha
EIB Hoog	48,0 ha	27,7 ha	20,3 ha

Bron: Stec Groep (2022)

Bedrijven in sectoren 'Logistiek en groothandel' en HTSM grootste ruimtevragers komende jaren

Ongeacht het scenario (EIB Laag of EIB Hoog) komt een groot deel (circa 40 tot 50%) van de uitbreidingsvraag voort uit de groei van bedrijven in de sector Logistiek en groothandel. De toename in vraag vanuit deze sector vinden we bovendien terug in de lijst met belangstellenden in bedrijfskavels die

³ In deze uitbreidingsvraagaming is de uitbreidingsvraag van bedrijven op XL Businesspark niet meegenomen. Onderstaande tabel geeft dus de uitbreidingsvraag van Almelose bedrijven op bedrijventerreinen weer. Het is echter wel mogelijk dat een deel van deze bedrijven dusdanig groeit dat vestiging op het XL Businesspark gewenst wordt.

de gemeente Almelo bijhoudt. Bedrijven uit deze sector zijn vaak op zoek naar een grootschalige kavel. We zien een landelijke toename van de gemiddelde omvang van kaveltransacties voor deze sector.

De sector met het daaropvolgende aandeel van de uitbreidingsvraag is de High Tech Systemen en Materialen (HTSM) sector. De groei van bedrijven in deze sector vertegenwoordigd 28% (EIB Hoog) tot 40% (EIB Laag) van de uitbreidingsvraag. Er zijn op dit moment een aantal grootschalige bedrijven met werkgelegenheid voor honderden personen gevestigd op de Almelose bedrijventerreinen die naar verwachting de komende jaren willen groeien. Een recent voorbeeld van een Almeloos HTSM bedrijf dat heeft uitgebreid op de huidige locatie is het circulaire Kreuvel Plastics op Dollegoor.

Vervangingsvraag

De gemeente Almelo is voornemens het formele bedrijventerrein De Grenzen, dat ook wel 'Westerdok' wordt genoemd, te transformeren naar voornamelijk woonfuncties. Daarnaast is de gemeente voornemens het kleinschalige binnenstedelijke gebied 'Achter de Molen' te gaan transformeren. Dit gebied is op dit moment geen formeel bedrijventerrein. Deze twee gebieden hebben gezamenlijk een bruto omvang van circa 8 hectare. Netto blijft hier (exclusief infrastructuur) circa 6 hectare van over. Wij schatten in dat het type bedrijf dat op dit moment op deze twee locaties gevestigd is met name het best past op een bedrijventerrein in tegenstelling tot bijvoorbeeld een locatie in het centrum van de stad of in het buitengebied. Bij een intensiveringsambitie rekenen we ertoe dat 70 tot 80% van het getransformeerde oppervlakte op een nieuwe plek terug komen omdat er bij transformatie de mogelijkheid bestaat een nieuw bedrijventerrein efficiënter en optimaler in te delen. We rekenen daarom een netto vervangingsvraag van circa 4,5 tot 6,0 hectare t/m 2035 mee.

Additionele vraag

In deze vraagraming is nog geen rekening gehouden met een zogenaamde 'additionele vraag' als gevolg van beleidsambities. De additionele vraag is de vraag die voortkomt uit lokale ambities en die zich niet op basis van autonome groei en de bestaande regionale positionering voordoet, maar wel gewenst is.

Additionele vraag kan zich ook voordoen als gevolg van tekorten aan aanbod elders. Over de hele regio hebben we in het verleden gezien dat bedrijven zich bij een gebrek aan aanbod in de eigen gemeente verplaatsen naar een buurgemeente of zelfs verder in de regio. Nu het aanbod aan kavels ook bij buurgemeenten opdroogt en de leegstand regionaal ruim onder het gezonde frictieniveau ligt, is het een reëel scenario dat het realiseren van nieuw aanbod ook bedrijven van buiten de gemeente aantrekt. We zien op dit moment in de markt wederom dat bedrijven als gevolg van een tekort elders bij de gemeente informeren naar de mogelijkheden tot ontwikkeling.

3.2 Kwantitatieve bottom-up vraag

Online enquête

Aan de hand van een online enquête, die bedrijven gedurende een periode van zes weken in het voorjaar van 2022 konden invullen, vullen we de data-analyse uit de vorige paragraaf aan. 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, termijn 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 de communicatiekanalen van de ondernemersverenigingen en de gemeentezelf. De enquête is verspreid via de accountmanagers van de gemeente Almelo, de ondernemersverenigingen en de social mediakanalen van de gemeente.

In totaal hebben uiteindelijk 38 ondernemers uit de gemeente Almelo de enquête volledig ingevuld. Dat is weinig. We verwachten een veel hogere respons op basis van onderzoeken in gemeenten waar wij een soortgelijke enquête op dezelfde manier hebben verspreid. Het is onduidelijk of de lage respons zijn oorzaak vindt in onvoldoende uitvoering van de communicatiestrategie en/of dat de urgentie onder de

ondernemers voor dit onderwerp niet hoog is. Vanwege het aantal respondenten beoordelen wij de respons van de enquête als matig representatief om algemene uitspraken te doen over de kwalitatieve wensen en eisen van ondernemers in de gemeente.

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. In totaal gaven 20 respondenten aan op korte termijn (binnen nu en vijf jaar) een uitbreidings- en/of verhuiscens te hebben. 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 van de provincie 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. In de enquête zijn geen ondernemers van buiten de gemeente bevraagd, dus eventuele instroom is niet meegenomen.

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

Dit perspectief geeft een beeld van de volledige omvang van de ruimtevraag die op basis van de enquête nu in beeld is. Daarvoor rekenen we fictief met het scenario waarop alle ruimtevraag 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, 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 ruimtevraag gaan we primair uit van het tweede perspectief omdat dit perspectief vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') het meest wenselijk is en geeft de meest realistische weergave van de benodigde ruimte om de initiatieven te kunnen faciliteren die op dit moment concreet zijn. We constateren daarmee dat op basis van de enquête tot ongeveer 7 hectare van de ruimtevraag op dit moment concreet in beeld is. We moeten daarbij benadrukken dat deze ruimtevraag voortkomt uit de respons van slechts 38 ondernemers die de enquête

hebben ingevuld. Omdat dit relatief weinig ondernemers zijn is de kans groot dat veranderende plannen van een aantal individuen grote invloed kan hebben op de bottom-up ruimtevraag.

Tabel 6: Overzicht kwantitatieve ruimtevraag op basis van de enquête

	1. Volledig nieuwbouw		2. Maximaal benutten		3. Netto ontwikkeling	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Totaal	2,8 ha	14,2 ha	1,0 ha	7,1 ha	0 ha	5,8 ha

Bron: Stec Groep (2022)

3.3 Kwalitatieve bottom-up vraag

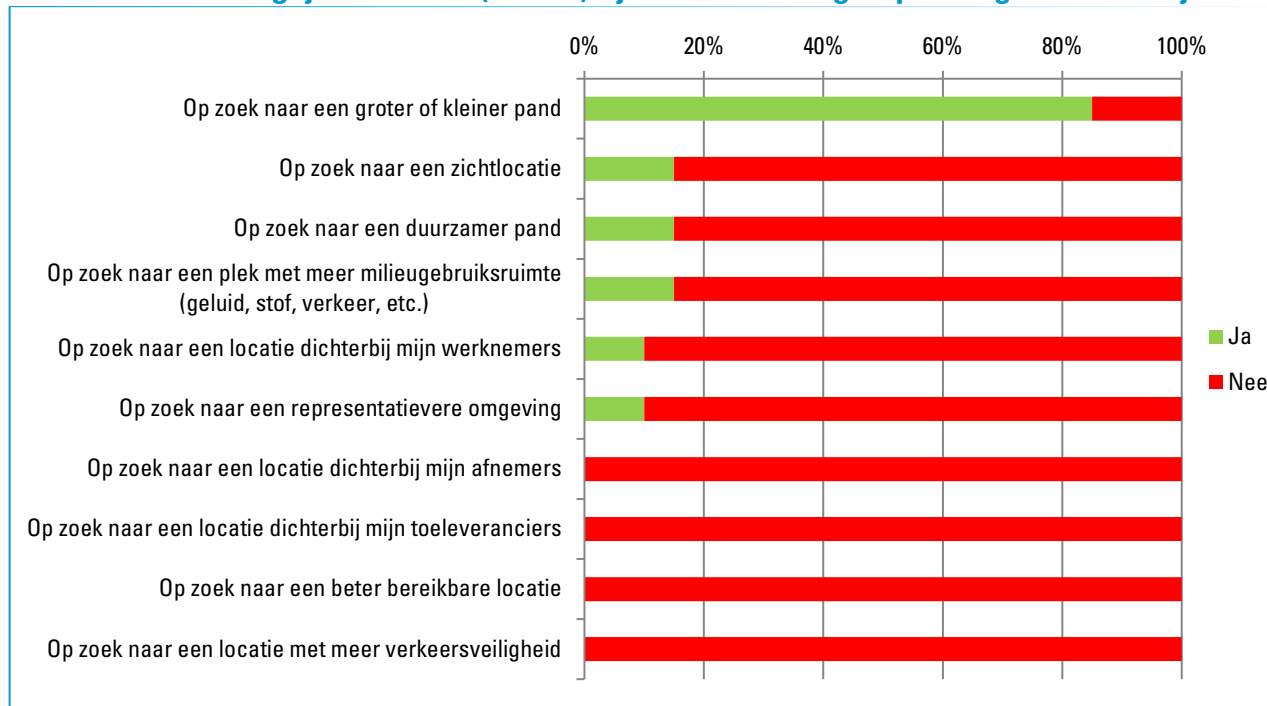
In deze paragraaf gaan we in op de kwalitatieve aspecten van de ruimtevraag die door middel van de enquête in beeld zijn gebracht. In het bijzonder kijken we naar de locatievoorkeuren, beweegredenen voor de uitbreidings- en/of verhuisplannen en het gewenste vastgoedtype van de respondenten met een verhuishwens. In totaal hebben 20 respondenten aangegeven op korte termijn een verhuis- en/of uitbreidingsvraag te hebben.

Welke opties vindt u realistisch bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



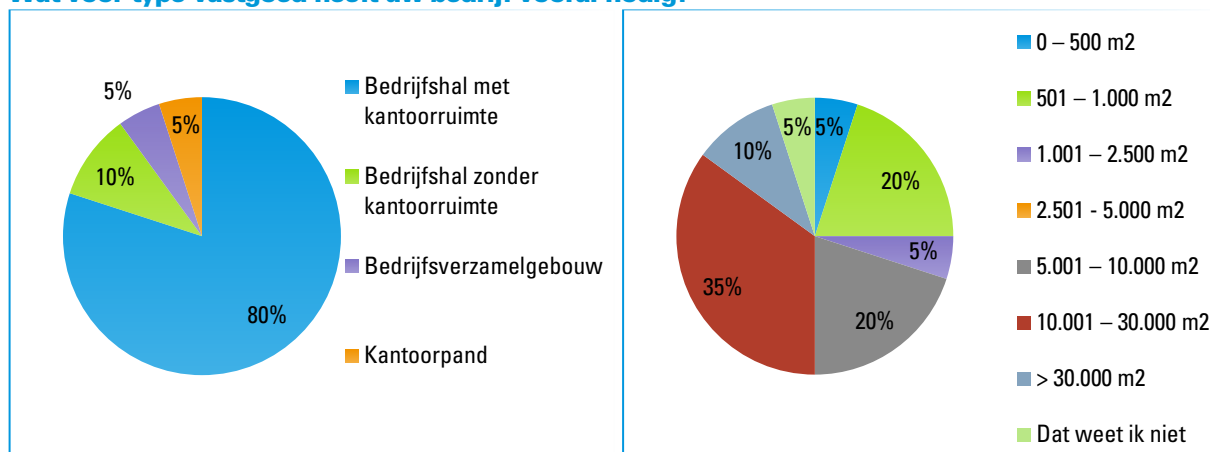
Over het algemeen vinden de ondernemers nieuwbouw in tegenstelling tot bestaand vastgoed realistischer. Het valt op dat de ondernemers aangeven een sterke voorkeur te hebben om uit te breiden op de huidige locatie. 40% van de ondernemers sluit dit juist uit, veelal omdat de huidige locatie geen ruimte meer kan bieden voor uitbreiding.

Wat zouden de belangrijkste redenen (kunnen) zijn voor uitbreiding/verplaatsing van uw bedrijf?



De voornaamste reden (85%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg de groei (of krimp) van het bedrijf. Daarnaast wordt ook de wens voor zichtlocatie (15%), een duurzamer pand (15%) en een locatie met meer milieugebruikersruimte genoemd. Hier zit niet altijd overlap in. Voor het deel van de bedrijven dat niet noodzakelijkerwijs méér ruimte nodig heeft (15%), maar zich wel in een duurzamer pand wil vestigen, is het interessant om met de betreffende ondernemers en vastgoedeigenaren te inventariseren wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling of upgradering van het vastgoed. Dat is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief wenselijker dan nieuwbouw.

Wat voor type vastgoed heeft uw bedrijf vooral nodig?



We zien dat circa een derde van de ondernemers met een verhuishwens vraag heeft naar een relatief klein pand (< 5.000 m²). Daarnaast heeft circa 50% van de respondenten (het gaat om 10 ondernemers) vraag naar een groter pand (> 10.000 m²). Deze vraag komt voort uit het samenvoegen van meerdere vestigingen en/of groei van het bedrijf. De twee ondernemers met een grotere ruimtevraag van meer dan 30.000 m² hebben beide voorkeur voor een verplaatsing naar een nieuwbouwkavel. Omdat dit om enkele gevallen gaat met individuele voorkeuren is het verstandig om hiervoor voor de initiatiefnemers maatwerk te realiseren en niet (op risico) op plekken te ontwikkelen waar dergelijke bedrijvigheid kan vestigen.

Het gros van de ruimtevragers (95%) heeft behoefte aan een bedrijfshal met een ondergeschikte kantoorruimte, productieruimte, unit in een bedrijfsverzamelgebouw en/of een opslag- en distributieruimte. Dat zijn activiteiten die goed passen op een bedrijventerrein. Het overige deel (5%) geeft aan kantoorruimte te willen realiseren. Daarvoor adviseren we om kritisch te zijn. Ruimtelijk is het doorgaans wenselijker om dergelijke ontwikkelingen niet op bedrijventerrein, maar op andere locaties binnen de bebouwde kom te faciliteren. Ofwel, op locaties die mogelijk beter aansluiten op de ontwikkeling van de stad als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen.

4 Zoekgebieden

Op basis van voorgaande hoofdstukken constateren we dat er in de komende jaren een ruimtevraag wordt verwacht waar nog geen hard of zacht planaanbod tegenover staan. Ofwel, er is op dit moment onvoldoende ruimte beschikbaar of voorzien om de ruimtevraag te kunnen faciliteren. In dit hoofdstuk doen we een eerste inventarisatie van mogelijke zoekgebieden. We kijken daarbij overigens uitdrukkelijk naar ruimte voor het kleinere aanbod (< 3 ha). Voor grootschalig aanbod (> 3 ha) wordt op dit moment een separaat traject gelopen door de gemeente Almelo en de regio over het al dan niet ontwikkelen van een tweede fase van XL Business Park.

4.1 Methode

Op basis van enkele basale criteria vanuit markt- en ruimtelijk perspectief inventariseren we potentiële zoekgebieden voor de kleinschalige vraag (< 3 ha). Daarvoor gebruiken we een GIS-analyse. De criteria passen bij het gemiddelde bedrijf in het MKB-segment. Denk bijvoorbeeld aan een goede bereikbaarheid voor personen- en goederenvervoer en voldoende afstand van bestaande woningbouw. Bovendien gaan we uit van een logische ruimtelijke ontwikkeling. Dat wil zeggen, bij het inventariseren van zoekgebieden zoeken we naar plekken die zoveel mogelijk aansluiten op bestaande bedrijventerreinen. Tot slot gaan we enkel uit van de op dit moment bekende situatie. We houden bijvoorbeeld geen rekening met mogelijke opwaardering van infrastructuur om een locatie beter te ontsluiten dan dat deze in de bestaande situatie is.

De criteria die we hanteren voor het zoeken naar locaties zijn de volgende:

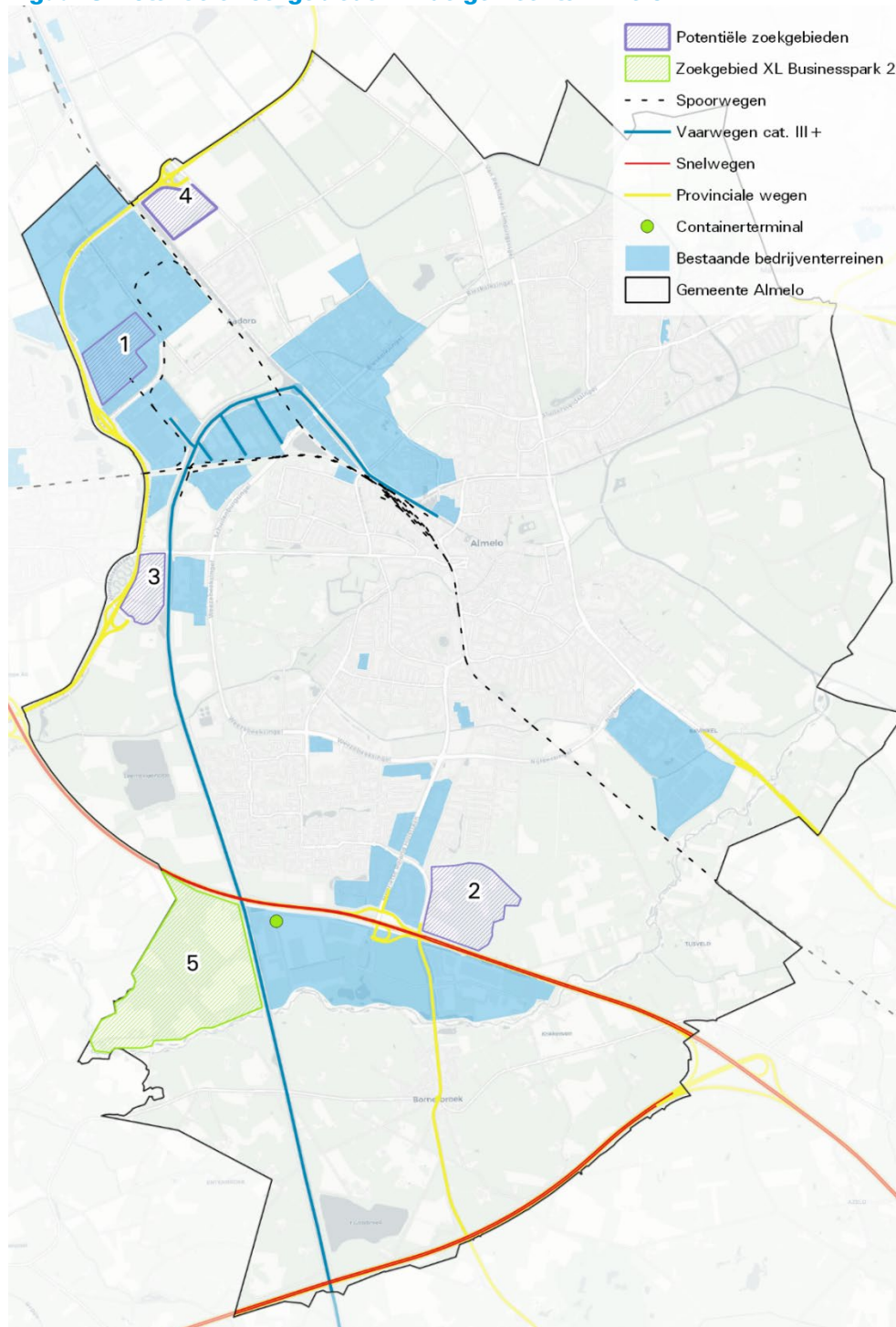
- **Goede bereikbaarheid.** Voor het gemiddelde bedrijf in het MKB-segment is een goede bereikbaarheid van de vestigingslocatie belangrijk. Zowel via auto, scooter en (elektrische) fiets voor het personeel, als via vrachtwagen voor noodzakelijke af- en aanlevering van goederen. Multimodale bereikbaarheid (over water en spoor) wordt, ook voor kleinschaligere bedrijven, steeds aantrekkelijker, maar een havengebonden kavel is geen pré.
- **Passende milieuruimte.** Het is vanuit planologisch oogpunt niet wenselijk een nieuw terrein te ontwikkelen vlakbij gebieden waar overlast kan worden ervaren door de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Met name wanneer er op dit terrein bedrijven met een maximale milieucategorie van 3.2 of 4.1 zich kunnen vestigen. Denk hierbij aan ontwikkeling in of direct naast een woonwijk of een (kwetsbaar) natuurgebied.
- **Aansluiten op bestaande bedrijventerreinen.** Vanuit landschappelijke inpassing is het wenselijk dat een nieuw bedrijventerrein aansluit op een bestaand terrein. Daarbij kan bijvoorbeeld de al aanwezige infrastructuur benut worden, mits de aanwezige infrastructuur niet al wordt overbelast. Ook biedt dat de mogelijkheden tot andere synergievoordelen in zowel investeringen in openbare ruimte, gedeelde faciliteiten als organisatiekracht op de bedrijventerreinen.
- **Ruimtelijke beperkingen.** We houden rekening met (on)mogelijkheden en voorwaarden voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein, zoals Natura2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en door de provincie aangewezen beschermde cultuurlandschappen.

Op basis van voorgaande principes inventariseren we de zoekgebieden waar een mogelijk nieuw bedrijventerrein passend ontwikkeld kan worden. Hierbij hebben we dus enkel rekening gehouden met bovengenoemde markttechnische criteria, met als doel een eerste richting te geven. Voor een uitgebreide toets op milieupact (MER), mobiliteit en haalbaarheid zal nader onderzoek moeten worden gedaan.

4.2 Resultaten

Op basis van voorgaande onderscheiden we vijf mogelijke zoekgebieden voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein voor het MKB in Almelo, zie onderstaande kaart en tabel voor een nadere uiteenzetting van deze locaties.

Figuur 3: Potentiële zoekgebieden in de gemeente Almelo



In de onderstaande tabel beschrijven we de kwaliteiten en de belemmeringen die we op de verschillende locaties zien. De gebieden zijn in willekeurige volgorde genoemd. Daarbij constateren we dat er op iedere potentiële uitbreidingslocaties ruimtelijke drempels overwonnen moeten worden. Hoewel geen oplossing op korte termijn, is in ieder geval op langere termijn herontwikkeling van bestaande gebieden en intensivering van bestaande bedrijventerreinen dan ook een zeer relevant alternatief om te onderzoeken. In onderstaande lijst is in ieder geval één herontwikkelingsmogelijkheid in kaart gebracht.

Zoekgebied	
1	Vanuit ruimtelijk perspectief de meest interessante locatie voor het realiseren nieuwe bedrijfskavels is het Defensiecomplex op Bedrijvenpark Twente. Het gebied is reeds omgeven door bedrijventerrein en de N36, en kan mogelijk op termijn worden geherstructureerd. Vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') gaat het herontwikkelen van bestaande gronden met een stedelijke bestemming altijd voor het ontwikkelen van bedrijventerrein in een nu nog agrarisch bestemd gebied. De verwachting is dat het Ministerie van Defensie de komende jaren het gebruik van deze locatie uit te faseren. Het gebied heeft, zoals het grofmazig is ingetekend in bovenstaande kaart, een omvang van circa 30 hectare bruto. De huidige eigendomssituatie en de grote financiële kosten vormen de grootste uitdaging voor de herontwikkeling van het gebied.
2	Een tweede mogelijk zoekgebied is het gebied ten oosten van bedrijventerrein Twentepoort. Het gebied is goed ontsloten via de snelweg en sluit aan op de bestaande terreinen. Het nadeel van de locaties is dat er beperkte multimodale ontsluiting mogelijk is. Het gebied beslaat zoals het op de kaart is ingetekend circa 50 hectare bruto. Een belemmering die we zien voor deze locatie is het feit dat het noorden van het zoekgebied grenst aan een woonwijk. Door een groene strook te bewaren tussen de woonwijk en het bedrijventerrein zou de hinder geminimaliseerd worden. Ruimtelijk zien we in ieder geval twee uitdagingen. Het gebied is aangemerkt als 'primaire watergebied' door de Provincie Overijssel. In de primaire watergebieden is het belang van het water kaderstellend. Hier is geen ruimte voor initiatieven die de wateropvangfunctie belemmeren. Dit betekent niet dat ontwikkelingen uitgesloten zijn: nieuwe bebouwing bijvoorbeeld is toegestaan, mits het waterbergend vermogen niet wordt aangetast. Daarnaast is het aangemerkt als 'oude hoevenlandschap'. De provincie poogt deze zoveel als mogelijk te behouden. De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.
3	Ten derde is het gebied aan de westzijde van het Twentekanaal een potentieel zoekgebied. Er is een op- en afrit naar de N36 aanwezig en de mogelijkheid tot het ontwikkelen van kavels met kadefaciliteiten is aanwezig. Het gebied beslaat zoals het op de kaart is ingetekend circa 20 hectare bruto. Ook dit gebied is door de provincie aangemerkt als 'oude hoevenlandschap'. De provincie poogt deze zoveel als mogelijk te behouden. De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.
4	Een vierde potentieel zoekgebied is het gebied ten zuiden van de afslag van de N36 bij de Aadorpweg. Het gebied beslaat zoals het op de kaart is ingetekend circa 20 hectare bruto. Omdat het gebied relatief ver van de stad gelegen is en daardoor minder aantrekkelijk is als werklocatie voor personeel, vinden we dit gebied het minst geschikt voor de ontwikkeling van een regulier bedrijventerrein. Het gebied zou potentieel interessant kunnen zijn voor een gezamenlijke ontwikkeling van een nieuw terrein in samenwerking met de gemeente Twenterand, in de kern Vriezenveen speelt ook een ruimtevraag en de wens om een nieuw terrein te ontwikkelen. Ruimtelijk speelt in dit gebied in ieder geval één uitdaging. Dit gebied is door de provincie aangewezen met het gebiedskenmerk 'agrarisch cultuurlandschap', specifiek 'hoogveenontginningen'. De provincie streeft hier naar behoud en versterking van het kleinschalige karakter en de kenmerkende weg- en kavelgrensbeplanting en de diverse bebouwingslinten. Zij beoogt daartoe een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van kenmerkende afwisseling in de mate van openheid, elzensingels, reliëf, verkavelings- en slotenpatroon met een relatief grillig patroon van wegen en paden.
5	Het vijfde gebied op de kaart is het bestaande zoekgebied voor XL Businesspark 2. De gemeente Almelo is voornemens dit terrein te ontwikkelen voor grootschalige industriële en/of logistieke ruimtevragers uit Twente. Het gebied beslaat circa 140 hectare bruto. Het zoekgebied sluit aan op het bestaande XL Businesspark. In de bestaande haalbaarheidsstudie voor deze ontwikkeling zijn de ruimtelijke opgaven uitgebreid beschreven.

5 Conclusies

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.

1. Hoeveel behoefte is er de komende jaren aan bedrijfskavels in de gemeente Almelo?

In onderstaande tabel confronteren we de uitbreidingsvraag uit het hoge en het lage scenario en de vervangingsvraag zoals geraamd in paragraaf 3.1 voor de periode 2023 t/m 2035 met het beschikbare aanbod in juli 2022. We constateren dat er op dit moment formeel nog wel aanbod beschikbaar is, maar dat dit allemaal reeds in optie of reservering is, en dus naar verwachting binnen afzienbare termijn daadwerkelijk wordt verkocht. Daarom rekenen we met een beschikbaar aanbod op 1 januari 2023 van 0 hectare in de gemeente Almelo.

Over de gehele gemeente zien we dat er d.d. januari 2022 een resterende behoefte van 33,3 tot 48,0 hectare netto te verwachten is. Daarvan komt naar verwachting 17,8 tot 27,7 hectare vanuit het kleinschaliger deel van de bedrijven (< 3 hectare), zie onderstaande tabel. Het grootschalige deel van de vraag (> 3 hectare) laten we in deze conclusie buiten beschouwing, vanwege de grote overlap met de studies naar het XL Businesspark.

Tabel 7: Confrontatie vraag en aanbod 'kleinschalig' in hectare in 2023 t/m 2035

	Verwachte omvang beschikbaar aanbod (1-1-'23)	Netto vraag 'kleinschalig' 2023 t/m 2035		Resterende behoefte 'kleinschalig' 2023 t/m 2035	
		Laag	Hoog	Laag	Hoog
Gemeente Almelo	0	17,8	27,7	17,8	27,7

Bron: LISA (2021), Stec Groep (2022), Gemeente Almelo (2022).

Aanvullend zetten de volgende conclusies en adviezen uiteen ten aanzien van de behoefte:

- Op basis van de enquête wordt de prognoses scenario's niet behaald. De vraag die momenteel in beeld is bedraagt namelijk zo'n 1 tot 7 hectare en komt daarmee een stuk lager dan het lage scenario uit. Kanttekening hierbij is dat de enquête slecht is ingevuld en met name inzicht biedt op de korte tot middel(lange) termijn.
- De modelmatige raming ziet meer op middel(lange) tot lange termijn. Daarbij zien we dat in de alternatieve scenario's de kans op toekomstige tekorten groot is. Daar moet een antwoord op gevonden worden, bijvoorbeeld door te inventariseren waar nieuw aanbod beschikbaar kan worden gemaakt, maar absoluut ook door te inventariseren waar de bestaande ruimte beter benut kan worden.
- De bedrijventerreinen in de gemeente Almelo worden op dit moment niet erg intensief gebruikt. De gemiddelde Floor Space Index (FSI) op de bedrijventerreinen bedraagt 0,40. Mogelijk kan nog een klein deel van de vraag worden ingevuld door het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bescherming van het landschap en de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' adviseren we om de mogelijkheden hiertoe goed in beeld te brengen.
- De ramingen gaan uit van een van de huidige regionale positionering van Almelo. Er is geen rekening gehouden met een extra verhoogde aantrekkingskracht voor regionaal of bovenregionaal georiënteerde bedrijven, bijvoorbeeld als gevolg van tekort aan aanbod elders in de regio. Eén of enkele grote partijen van buiten de gemeente kunnen de vraag/aanbodverhouding een wezenlijk ander beeld geven.

- De resterende behoefte in bovenstaande tabel betreft de te verwachten ruimtevraag die de komende jaren op de gemeente Almelo af komt. Het is van belang dat de gemeente door beleidskeuzes te maken gaat bepalen hoe, waar en wanneer de gemeente de ruimtevraag wil faciliteren. Eventueel kan er over de gemeentegrenzen gekeken worden om samen te werken met aangrenzende gemeenten die een nieuw bedrijventerrein willen ontwikkelen.

2. Welk type bedrijven vraagt ruimte en wat voor type ruimte vragen zij?

Op basis van de enquête zien we dat alle ondernemers met een ruimtevraag in de gemeente Almelo afkomstig is uit de 'klassieke' bedrijventerreinsectoren, bouw, (groot)handel, industrie, logistiek en transport. De meerderheid (65%) van de ruimtevraag is grootschalig van aard, zij zoeken een pand van minimaal 5.000 m². Ook heeft een grote meerderheid (95%) behoefte aan een bedrijfshal, al dan niet met kantoorruimte, productieruimte en/of opslag- en distributieruimte. Er komt één ruimtevraag naar een solitaire kantoorruimte naar voren. Deze ondernemer stelt 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 elders in de bebouwde kom of in de centra kunnen worden gefaciliteerd. Ofwel, op locaties die beter aansluiten op de ontwikkeling van de stad als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen. We adviseren voor dergelijke ruimtevragers breder te kijken dan alleen de mogelijkheden op bedrijventerreinen en ook alternatieven af te wegen op bijvoorbeeld de bestaande locatie van het bedrijf of in het centrum.

Tot slot is er sprake van drie ondernemers met behoefte aan meer planologische ruimte en twee bedrijven met behoefte aan een locatie met een relatief grote omvang (> 30.000 m²). Vanwege 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.

We zien op basis van onze top-down vraagraming dat een groot deel van de vraag naar bedrijfsruimte voortkomt uit de industriële sector en de logistiek en groothandel sector. Het gaat om circa 70 tot 85% van de vraag vanuit deze doelgroep (afhankelijk van het scenario). In absolute getallen gaat het om circa 41 hectare netto uitbreidingsvraag in het hoge scenario. Deze doelgroepen zullen een groot deel van de grootschalige ruimtevraag (> 3 hectare) betreffen.

Naast deze grootschalige ruimtevragers komt circa 15 tot 30% van de ruimtevraag naar voren vanuit sectoren die goed passen op reguliere bedrijventerreinen, denk hierbij aan Bouw, handel en reparatie en consumentendiensten. Afhankelijk van het scenario EIB Laag of EIB Hoog is de vraag vanuit deze doelgroep circa 6 tot 14 hectare netto. Voor het reguliere deel van de behoefte t/m 2035 zou een nieuw regulier gemengd bedrijventerrein van hooguit 14 hectare netto ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zullen met name specifieke milieus in trek zijn, met name grootschalige productiemilieus voor bedrijven > 1 hectare (ca. 13 ha) en stedelijk-gemengde- of innovatiemilieus (ca. 5 ha).

3. Welke gebieden in Almelo zijn geschikt om de lokale vraag passend in te vullen?

Op basis van enkele basale uitgangspunten onderscheiden we in onze analyse enkele zoekgebieden waar een mogelijk nieuw bedrijventerrein passend ontwikkeld kan worden, zie onderstaande kaart. Het gaat om (op termijn) herontwikkeling van het Defensiecomplex op Bedrijvenpark Twente en uitbreidingen bij bedrijventerreinen Twentepoort, een gebied tussen de N36 en het Twentekanaal, ten noordoosten van Bedrijvenpark Twente-Noord en het bestaande zoekgebied voor XL Business Park 2.0. Bij het kiezen van deze zoekgebieden hebben we enkel rekening gehouden met markttechnische- en ruimtelijke criteria, met als doel een eerste richting te geven. Voor een uitgebreide toets op milieuimpact (MER), mobiliteit en haalbaarheid zal nader onderzoek moeten worden gedaan.

Vanuit ruimtelijk perspectief is herontwikkeling van het Defensiecomplex het meest interessant, maar vanwege het bestaande gebruik en de kosten die gepaard gaan met herontwikkeling, is dit hoogstens op middellange termijn een oplossing, constateren we. Tegelijkertijd constateren we dat er op iedere potentiële uitbreidingslocaties ruimtelijke drempels overwonnen moeten worden. Er is geen gebied dat geen ruimtelijke beperkingen kent, dan wel om een ruimtelijke belangenafweging vraagt. Op langere termijn is de herontwikkeling van bestaande gebieden en intensivering van bestaande bedrijventerreinen dan ook een zeer relevant alternatief om te onderzoeken.

Figuur 4: Potentiële zoekgebieden gemeente Almelo



6 Adviezen

Denk breder dan bedrijventerreinen: wat draagt bij aan een sterke en robuuste stad?

Uitgifte en de 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 met een beperkte milieuhinder (kantoren, opslag, showrooms, winkels) kan het juist ruimtelijk heel aantrekkelijk zijn om alternatieven te overwegen: het centrum of herontwikkelingslocaties. Uiteraard altijd indien dat geen problemen veroorzaakt ten aanzien van zaken als omgevingshinder en ontsluiting. Voor de herontwikkeling van bedrijventerreinen is in het algemeen een grote hoeveelheid durfkapitaal nodig, afkomstig van een overheid en/of de initiatiefnemer. Vestiging van dergelijke functies buiten bedrijventerreinen kan bijdragen aan een levendige, vitale stad en helpt om zuinig om te gaan met de (schaarse) grond die beschikbaar is om bedrijventerreinen te realiseren. 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 een sterke en robuuste stad. U heeft als gemeente niet altijd invloed op de vestigingslocatie van een bedrijf, met name wanneer een bedrijf intrek wil nemen in bestaand vastgoed. Maar wanneer een bedrijf met beperkte milieuhinder zich bij u meldt kunt u het bedrijf altijd proberen te sturen door hen te wijzen op mogelijk ontwikkelruimte in het centrum of op herontwikkelingslocaties.

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

Hoewel de zogenaamde 'floor space index' (m² vloeroppervlakte bebouwing per m² kavel) in de gemeente in lijn ligt met het Nederlandse gemiddelde is het belangrijk om er voor te waken dat de bestaande ruimte zo intensief mogelijk wordt benut. De ruimte voor uitbreiding van bedrijventerreinen ten koste van het landschap 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, maar bijvoorbeeld ook ten aanzien van de 'floor space index'.

Hanteer duurzame uitgiftevoorwaarden: maak een nieuwe ontwikkeling de moeite waard

Door de drempel voor nieuwbouw en uitbreiding in het groen hoog (doch realistisch) te leggen, wordt een dubbelslag geslagen. Nieuwe ontwikkelingen hebben ook écht meerwaarde: niet alleen economisch, maar ook ten opzichte van andere opgaven (ruimte, klimaat, etc.). Daarnaast wordt investeren in de toekomstbestendigheid en intensivering van bestaande bedrijventerreinen relatief aantrekkelijker, wat over het geheel genomen zorgvuldiger ruimtegebruik oplevert. Waar het over drempels gaat, kan het bijvoorbeeld gaan over verplicht parkmanagement, duurzame mobiliteit (fietsvoorzieningen, elektrische laadpalen, deelfaciliteiten, etc.), energie (groen, neutraal of zelfs opwekkend), circulair materiaalgebruik, klimaatadaptatie in de openbare ruimte, om hittestress en wateroverlast tegen te gaan, meervoudig en gedeeld ruimtegebruik, een gezonde werkomgeving, met ruimte voor een ommetje, recreatief groen en/of logische openingen om gebruik te maken van de recreatieve waarde van het omliggende landschap.

Programmeer adaptief

Momenteel is de markt voor bedrijventerreinen in Twente gespannen, er is nauwelijks beschikbaar aanbod. Houdt er rekening mee dat dit kan veranderen. Ook de vraag naar bedrijventerreinen kan veranderen: door veranderende vestigingseisen verandert het type en de omvang van de vraag van ondernemers voortdurend. Onderliggend aan deze verandering zijn vaak next-economy trends zoals automatisering,

robotisering, de opkomst van e-commerce en van de circulaire economie. Veel gemeenten in de omgeving hebben de wens met de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein te starten. Probeer daarin zoveel mogelijk fasering aan te brengen en stem onderling af. Dat maakt de programmering flexibel. Wanneer de markt voor bedrijventerreinen regionaal zou ontspannen, is het belangrijk dat er enige druk op de bestaande terreinen blijft bestaan, zodat investeringen in de bestaande voorraad aantrekkelijk blijven.

Bijlage

Bedrijventerreinen gemeente Almelo

