

RUIMTELIJK ECONOMISCHE ONDERBOUWING KANTOREN INDIËTERREIN ALMELO

18 OKTOBER 2016



**RUIMTELIJK
ECONOMISCHE
ONDERBOUWING
KANTOREN
INDIËTERREIN ALMELO**

18 OKTOBER 2016

Status:

eindrapportage

Datum:

18 oktober 2016

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Economie en Commercieel Vastgoed
Dr. Pieter van der Heijde
Valérie Noordink MSc.

Voor meer informatie: Dr. Pieter van der Heijde, pvdh@stedplan.nl

In opdracht van:

Ter Steege Indië Almelo B.V.

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2016.G.303

Referentie: 2016.G.303 Ter Stege LDV Indiëterrein Almelo 181016

INLEIDING.....	7
MANAGEMENTSAMENVATTING	9
1 BELEIDSKADER.....	11
1.1 RIJKSBELEID	
1.2 PROVINCIAAL BELEID	
1.3 REGIONAAL BELEID	
2 LOCATIE EN PLANCONCEPT DE BOOGHAL	14
3 DE VRAAG NAAR KANTOREN	16
3.1 KWANTITATIEVE VRAAG NAAR KANTOREN	
3.2 KWALITATIEVE VRAAG NAAR KANTOREN	
3.3 CONCLUSIE	
4 HET AANBOD AAN KANTOREN	23
4.1 AANBOD KANTOREN: KWANTITATIEVE ANALYSE	
4.2 AANBOD KANTOREN: KWALITATIEVE ANALYSE	
4.3 CONCLUSIE	
5 DE ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE (TREDE 1).....	27
5.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
5.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE	
6 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE ONDERBOUWING	30
6.1 BEHOEFTE AAN KANTOREN, REGIONALE AFSTEMMING EN INPASSING IN BESTAANDE BEBOUWING	
6.2 RUIMTELIJKE EFFECTEN VAN DE ONTWIKKELING OP DE KANTORENMARKT EN LEEGSTAND	
6.3 MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID	

6.4 DUURZAAMHEID EN FLEXIBELE BENUTTINGSMOGELIJKHEDEN

6.5 CONCLUSIE

BIJLAGE 1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

MIGRATIE

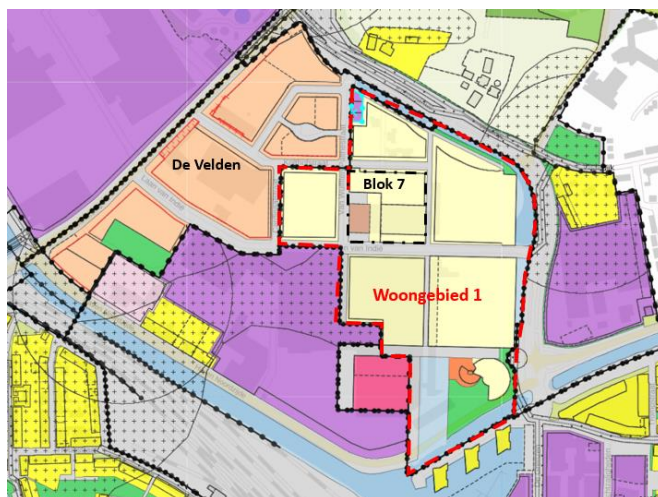
CONCLUSIE

BIJLAGE 2 PLANCAPACITEIT SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED KANTOREN

BIJLAGE 3 LITERATUURLIJST

INLEIDING

Het Indiëterrein ten noordwesten van het centrum van Almelo is onderdeel van de textielhistorie van Almelo. Een deel van het terrein wordt momenteel nog gebruikt. Het komende jaar zullen de laatste nog aanwezige bedrijven verplaatst worden naar andere locaties. Het complex komt daardoor geheel vrij voor herontwikkeling tot stedelijk woon- en werkgebied. Voor de gefaseerde ontwikkeling worden meerdere bestemmingsplannen gemaakt. Voor de zone langs de Kolthofsingel, bedrijventerrein De Velden genaamd, is in 2011 een bestemmingsplan in werking getreden. Daarnaast heeft de gemeente Almelo in 2013 een bestemmingsplan vastgesteld voor het eerste deel van de woningbouw in het ontwikkelingsgebied Indië (Woongebied 1).



FIGUUR 1 BESTEMMINGSPLANNEN INDIËTERREIN
Bron ruimtelijkeplannen.nl

Het Indiëterrein bestaat uit diverse blokken, die ieder een eigen karakter en programmatische invulling kennen. In blok 7 blijft een groot deel van de huidige bebouwing behouden. In het te behouden fabriekscomplex ontstaat ruimte voor wonen, bijzondere (zorg-)woonvoorzieningen, kleinschalige bedrijvigheden, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Verder bevinden zich grondgebonden woningen in het gebied. De Booghal (de Sterkerij) is bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Ter Steege Indië Almelo BV (verder: Ter Steege) is echter voornemens om op basis van de vraag in de hal nieuwe kantoorruimte te realiseren.

Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk het bestemmingsplan van Woongebied 1 te wijzigen. De nieuwe stedelijke ontwikkeling van kantoren dient hiertoe onderbouwd te worden met behulp van de Ladder. Tegen deze achtergrond

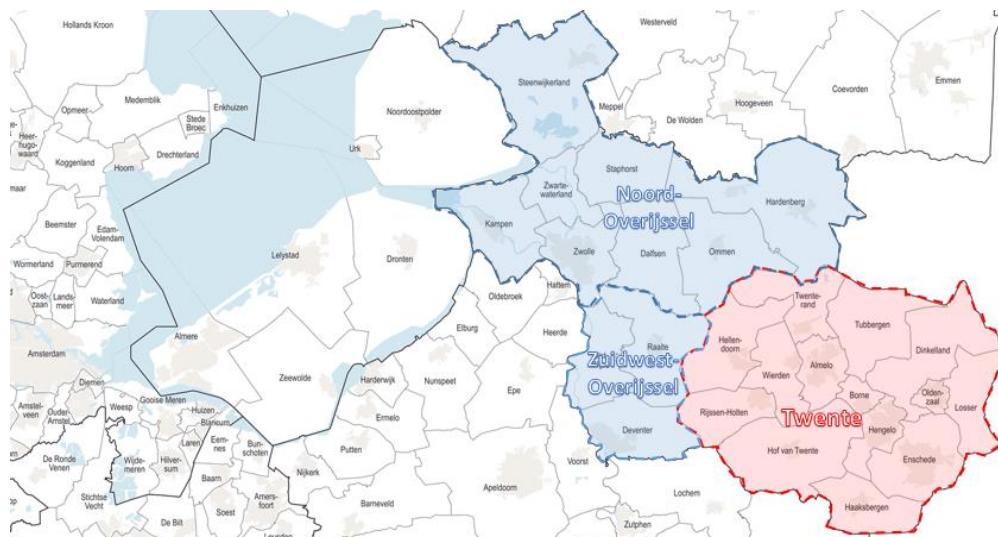
en gelet op het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2, Bro is er behoefte aan een actueel beeld van de behoefte aan kantoren in de regio. Aangezien het Indiëterrein in binnenstedelijk gebied is gelegen is alleen de eerste trede van de Ladder van toepassing, oftewel een actuele onderbouwing van de regionale behoefte. Daarnaast dient de ontwikkeling onderbouwd te worden volgens de richtlijnen van de Provincie Overijssel voor het realiseren van nieuwe kantoorruimten. Hiervoor dient een ruimtelijk-economische onderbouwing te worden opgesteld.

Centrale onderzoeksvraag:

Wat is in het kader van de Ladder de actuele regionale behoefte aan kantoren voor de Booghal van het Indiëterrein in Almelo en hoe past deze ontwikkeling in het beleid van de provincie Overijssel?

Onderzoeksgebied

De handleiding voor de Ladder Duurzame Verstedelijking (versie 3 november 2013, Ministerie van I&M) beveelt aan om bij voorkeur een Coropgebied te hanteren voor het bepalen van de regionale behoefte. In Twente vindt het overgrote deel van de verhuizingen in de zakelijke dienstverlening plaats binnen het eigen Coropgebied. Voor het voorliggende onderzoek is daarom als primair onderzoeksgebied het Coropgebied Twente aangemerkt. Tot het secundair onderzoeksgebied behoren de Coropgebieden Noord-Overijssel en Zuidwest-Overijssel. Met deze regio's vinden de meeste bedrijfsverplaatsingen plaats (voor de onderbouwing van de afbakening van het onderzoeksgebied zie bijlage 1).



FIGUUR 2 AFBAKENING PRIMAIR (ROOD) EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED (BLAUW)

Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning

MANAGEMENTSAMENVATTING

Het Indiëterrein komt vrij voor herontwikkeling tot stedelijk woon- en werkgebied. Op het terrein is het historische gebouw De Sterkerij gelegen. Dit gebouw is momenteel bestemd voor maatschappelijke voorzieningen maar Ter Steege is voornemens een maximale invulling van 1.360 m² aan kantoren in de hallen te realiseren.

Voor het voorliggende onderzoek is als primair onderzoeksgebied het Coropgebied Twente aangemerkt. Tot het secundair onderzoeksgebied behoren de Coropgebieden Noord-Overijssel en Zuidwest-Overijssel. Met deze regio's vinden de meeste bedrijfsverplaatsingen plaats.

Kwantitatieve behoefte aan kantoren

- De totale vraag naar kantoren in Twente bedraagt ca. 200.000 m² tot en met 2025. Hiertegenover staat een toekomstig aanbod in het Coropgebied Twente van ca. 322.000 m² tot en met 2025 (192.000 m² plancapaciteit en 130.000 m² courant aanbod). Het incurante aanbod wordt naar verwachting de komende periode uit de markt gehaald.
- In grote lijnen kan gesteld worden dat er in kwantitatief opzicht in Twente tot en met 2025 een overschot aan kantoren is van ca. 120.000 m².
- Naar verwachting zal dit overschot aan kantoren in de praktijk aanzienlijk lager zijn; in regionaal verband wordt plancapaciteit op niet kansrijke locaties zoveel mogelijk geschrapt, waaronder 15.000 m² aan het Schuttersveld in Enschede. Bovendien zal naar verwachting de transformatie en sloop van verouderde kantoren de komende periode blijven toenemen.

Kwalitatieve behoefte aan kantoren

- Dat de vraag naar kantoorruimten in Nederland zich steeds meer richt op centrum/stationslocaties is ook zichtbaar in Twente. Naar verwachting zal in Twente de komende periode de vraag naar deze locaties verder toenemen en zal ca. 40% van de vraag naar kantoren gericht zijn op stationslocaties. Dit resulteert in een vraag van ca. 80.000 m² tot en met 2025.
- In totaal betreft het actuele aanbod op stationslocaties in Twente ca. 75.000 m² tot 2025 (53.000 m² plancapaciteit en 22.000 m² courant aanbod).
- Dit betekent dat er een marktruimte bestaat voor ruim 5.000 m² kantoren op stationslocaties. In het programma voor de Sterkerij is een maximale invulling van ca. 1.360 m² aan kantoren voorzien. Dit betekent dat er in kwalitatief opzicht voor kantoren op de projectlocatie sprake is van een regionale behoefte.

	VRAAG	PLANCAPACITEIT	COURANT AANBOD	BEHOEFTE
Stationslocaties	80.000 m ²	53.000 m ²	22.000 m ²	+5.000 m ²

KWALITATIEVE BEHOEFTE KANTOREN OP STATIONSLOCATIES IN TWENTE

Ruimtelijk-economische onderbouwing de Sterkerij

Voor plannen die voorzien in de realisatie van nieuwe kantoorruimte (dan wel nieuwbouw dan wel verbouw van bestaande panden) vereist de Provincie Overijssel een ruimtelijk-economische onderbouwing.

- Er is in Twente in kwalitatief opzicht behoefte aan kantoren op stationslocaties. De Sterkerij sluit optimaal aan op de gewijzigde vestigingscriteria van kantoorhoudende bedrijven.
- De ontwikkeling van kantoren in de Sterkerij op het Indiëterrein vindt plaats door middel van herontwikkeling van bestaand vastgoed. Er is binnen het bestaand stedelijk gebied geen andere bebouwing beschikbaar waar een vergelijkbare herontwikkeling mogelijk is.
- Gezien het beperkte metrage en het unieke concept van de Sterkerij verwachten wij dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de kantorenmarkt in Almelo en Twente. De ontwikkeling heeft naar verwachting geen negatief effect op de leegstand aangezien de gebruikers voornamelijk jonge groeiende bedrijven zijn die kleine ruimtes achterlaten. Wel is sprake van positieve effecten door het toevoegen van een uniek concept dat aansluit op de huidige vraag van kantoorhoudende bedrijven. Bovendien sluit de ontwikkeling aan op de kwaliteitsambitie van de provincie om een brede waaier aan werkmilieus te laten ontstaan.
- Ter Steege wisselt het metrage aan kantoren in de Sterkerij uit met een reductie van de plancapaciteit op het bedrijventerrein de Velden op het Indiëterrein. Bovendien is op het terrein reeds een kantoorpand gesloopt en herbestemd naar groen en water. Hierdoor is er per saldo geen sprake van een toevoeging aan de kantorenvorraad.
- Duurzaamheid staat hoog in het vaandel bij de herbestemming van de Sterkerij. Er is bovendien sprake van duurzame stedelijke ontwikkeling door het herontwikkelen van een oud pand in plaats van het realiseren van nieuwbouw. Daarnaast is gezien het multifunctionele karakter van de locatie het gebouw in de toekomst gemakkelijk her te bestemmen naar andere functies

1 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is toegelicht hoe de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder) toegepast dient te worden. Daarnaast is het beleid voor kantoren van de provincie Overijssel en de regio Twente geanalyseerd.

1.1 RIJKSBELEID

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen:

- Trede 1: allereerst dient aangegeven te worden dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Immers, als hier geen behoefte aan bestaat is het niet zinvol daar schaarse ruimte voor te gebruiken, braakliggende bedrijventerreinen te creëren of leegstand in commercieel vastgoed te veroorzaken.
- Trede 2: indien sprake is van een actuele regionale behoefte dient geanalyseerd te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie van verouderde gebieden. Een basisprincipe van de Ladder is het voorkomen van bouwen buiten het bestaande stedelijk gebied, als binnenstedelijk nog ruimte beschikbaar is.
- Trede 3: indien uit de onderbouwing van Trede 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen. Wel dient geanalyseerd te worden welke locaties voorzien in een passende multimodale bereikbaarheid. Op deze locatie(s) dient de betreffende stedelijke ontwikkeling plaats te vinden.

Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

Een actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen of commercieel vastgoed kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat het bestemmingsplan is onderbouwd met concreet (markt)onderzoek op basis van objectieve cijfers.

De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief te zijn. Kwantitatief duidt op het totale areaal aan bijvoorbeeld woningen of kantoren, en kwalitatief op het segment waar deze betrekking op hebben of het soort locatie. De Ladder stelt geen eisen aan het detailniveau van de kwalitatieve onderbouwing.

Het middel om de regionale behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De regionale behoefte is gelijk aan de vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode. Concreet betekent dit:

- Berekening van de kwantitatieve behoefte door het totale aanbod (huidig en toekomstig) van de totale vraag af te trekken.
- Berekening van de kwalitatieve behoefte door het specifieke deel van het aanbod dat vergelijkbaar is met de beoogde ontwikkeling(en), af te trekken van het deel van de vraag dat specifiek is gericht op dit type kantoren.

1.2 PROVINCIAAL BELEID

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Provincie Overijssel (Omgevingsvisie, geconsolideerd 21 oktober 2015 & Omgevingsverordening, 2009)

De Provincie benadrukt dat er sprake is van een omvangrijke leegstand op de kantorenmarkt. Een van de oorzaken hiervan is dat er te veel is ontwikkeld maar ook te veel van hetzelfde. Terwijl tegelijkertijd de vraag als gevolg van economische processen (het nieuwe werken, flexibele werkplekken, opkomst ZZP'ers, afvlakking ontwikkeling naar een diensteneconomie) afnam en meer opschoof naar kleinere en representatieve ruimtes, in levendige, aantrekkelijke, goed bereikbare en multifunctionele gebieden met veel voorzieningen (centra, stationslocaties). Het regionale MKB speelt in Overijssel een vooraanstaande rol. De Provincie zet daarom niet in op de acquisitie van grote internationale ondernemingen, maar juist op de innovatiekracht van clusters en netwerken van kleine en middelgrote bedrijven.

Voor plannen die voorzien in de realisatie van nieuwe kantoorruimte (nieuwbouw of verbouw van bestaande panden) vereist de Provincie een ruimtelijk-economische onderbouwing. Deze bevat in elk geval de volgende elementen:

- onderbouwing van de behoefte aan dit type kantoorruimte;
- inzicht in toepassing van de SER-ladder inclusief beoordeling in hoeverre het mogelijk is om bestaande panden in het stedelijk gebied te benutten;
- beoordeling van iedere (substantiële) toevoeging aan kantoorruimte op zijn effecten op de (leegstand in de) kantorenmarkt (programmering);
- regionale afstemming (de onderbouwing heeft instemming nodig van omliggende gemeenten en het college van Gedeputeerde Staten);
- inzicht in de wijze waarop een appèl is gedaan op maatschappelijke medeverantwoordelijkheid van marktpartijen (o.m. ontwikkelaars en/of toekomstige gebruikers van nieuwe kantoren) om een toekomstvaste invulling te geven aan de bestaande kantorenvoorraad; de onderbouwing wordt daarom in goed overleg met marktpartijen voorbereid;
- en inzicht in de eisen die gesteld worden aan de nieuwe bebouwing voor wat betreft duurzaamheid en flexibele benuttingsmogelijkheden.
- Op het toevoegen van nieuwe kantoorruimte is een aangescherpte SER-ladder van toepassing. Er moet worden aangetoond dat bestaande bebouwing binnen het bestaande stedelijke gebied niet geschikt is of geschikt te maken is voor het beoogde gebruik als kantoor. Functieverandering van zelfstandige gebouwen in een kantorenbestemming, kan tot extra leegstand leiden. Daarom moet inzicht

worden gegeven op hoe wordt omgegaan met eventuele leegstand die ontstaat door de ontwikkeling van nieuw aanbod (zie paragraaf 6.1 en 6.2).

- De ruimtelijk-economische onderbouwing moet zicht bieden op reële mogelijkheden van functieverandering of eventueel sloop van langdurig leegstaande kantoorpanden, of andere wijzen van onttrekking aan de voorraad zonder dat er ernstige effecten op de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van gebieden optreden (zie paragraaf 6.2).
- Van belang bij de ruimtelijk-economische onderbouwing is ook ontwikkelingen van nieuwe werklandschappen en woon-werklandschappen in de beschouwingen te betrekken. De Provincie benadrukt het belang van vitale werklocaties die aansluiten bij de vraag van het bedrijfsleven. Het palet aan werkmilieus in Overijssel moet verder worden verbreed. Er is te weinig differentiatie tussen gemeenten en regio's. Vandaar de kwaliteitsambitie van de provincie om een brede waaier aan werkmilieus te laten ontstaan. En daarbij vooral ook de uitersten (kleinschalige extensieve milieus en aan de andere kant hoogstedelijke compacte mixmilieus) te bedienen (zie paragraaf 6.2).

1.3 REGIONAAL BELEID

Kantorenvisie Netwerkstad Twente (Netwerkstad Twente, 2012)

De Netwerkstad Twente is een samenwerkingsverband tussen de gemeenten Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne. Gezamenlijk is er in 2012 een kantorenvisie opgesteld met beleidsafspraken. Per stad wordt de nieuwbouw van kantoren geconcentreerd op twee typen kantorenlocaties, namelijk centrum/stationslocaties en stadsrandlocaties. Hiertoe behoort ook het centrum/stationsgebied van Almelo. Daarnaast wordt renovatie en vervangende nieuwbouw op prioritaire locaties gestimuleerd, boven nieuwbouw. Ook wordt gestimuleerd dat bij de bouw aan zodanige bouwkundige eisen wordt voldaan dat de levensduur van een pand vergroot wordt dan wel dat kantoorpanden snel en goedkoop tot een andere functie kunnen worden getransformeerd.

2 LOCATIE EN PLANCONCEPT DE BOOGHAL

Almelo ligt in de regio Twente. De regio beschikt over internationale verbindingen over weg en spoor (A1-corridor). De locatie van het Indiëterrein ligt ten noordwesten van het centrum van Almelo. Het station van Almelo is op ongeveer 5 à 10 minuten loopafstand. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door het kanaal Almelo-Nordhorn. Aan de westzijde is het bedrijventerrein Turfkade gelegen. Op dit terrein is voornamelijk middelgrote industrie gevestigd. Aan de noordzijde is momenteel agrarisch gebied gelegen.



FIGUUR 3 LIGGING INDIËTERREIN
Bron bewerking google maps



FIGUUR 4 BOVENAANZICHT INDIËTERREIN
Bron bewerking bing maps

Almelo kent een rijke textielindustrie waar het Indiëterrein onderdeel van is geweest. Een deel van het complex wordt momenteel nog gebruikt maar komt eind 2017 vrij voor herontwikkeling tot stedelijk woon- en werkgebied. In de zone langs de Kolthofsingel is een bedrijventerrein gerealiseerd en aan de oostkant van het Indiëterrein het eerste deel van de woningbouw. Uiteindelijk zal het hele gebied uit 620 woningen bestaan. Er is bij de herontwikkeling van het gebied veel aandacht voor het historische karakter van de locatie. Op het terrein bevinden zich diverse historische fabrieksgebouwen. Er blijven vier karakteristieke gebouwen staan. Dat zijn de Watertoren, de Weverij, Spoelerij en de Sterkerij.

De Sterkerij betreft de historische booghallen aan de laan van Indië. Dit gebouw is momenteel bestemd voor maatschappelijke voorzieningen maar Ter Steege is voornemens kantoorruimte in de hallen te realiseren. In de Sterkerij is ruimte voor een maximale invulling van 1.360 m² aan kantoren. Dit zullen kleinschalige units betreffen. Het gebouw zal worden omringd door nieuwbouwwoningen en daarnaast worden er om het gebouw parkeerplaatsen gerealiseerd.



FIGUUR 5 IMPRESSIE DE STERKERIJ
Bron Ter Steege

Beoordeling locatie

- *Ligging*; de locatie ligt in het oosten van Nederland, centraal in Twente en nabij het centrum van Almelo.
- *Bereikbaarheid*; door de ligging nabij het centrum is het station van Almelo op loopafstand (5 à 10 minuten). De snelweg A35 is binnen een kwartier te bereiken met de auto.
- *Ruimtelijke kwaliteit*; het terrein wordt ontwikkeld met aandacht voor de historie en heeft een hoge vestigingskwaliteit; hoogwaardige bebouwing, cultureel erfgoed en veel groen. Dit zorgt voor een unieke identiteit. Daarnaast ligt het terrein op het snijvlak van stedelijk en groen gebied aan het water.



FIGUUR 6 IMPRESSIE INDIËTERREIN
Bron Provincie Overijssel, 2012

3 DE VRAAG NAAR KANTOREN

In dit hoofdstuk is de ontwikkeling van de vraag naar kantoren in het Coropgebied Twente geanalyseerd. Allereerst is de kwantitatieve vraag in beeld gebracht. Vervolgens is deze vanuit een kwalitatieve invalshoek beschouwd.

3.1 KWANTITATIEVE VRAAG NAAR KANTOREN

De toekomstige vraag naar kantoren is berekend aan de hand van twee methoden. De eerste methode gaat uit van een prognose van de ontwikkeling van de regionale kantoorhoudende werkgelegenheid en de tweede is gebaseerd op de historische opname van kantoorruimten.

Berekening vraag kantoren op basis van ontwikkeling werkgelegenheid

In Twente was in 2015 sprake van ca. 54.900 banen in kantoorhoudende sectoren¹. De werkgelegenheid in de kantoorhoudende sectoren in Twente is ondanks de economische crisis in de afgelopen 10 jaar met 17,5% is toegenomen (gemiddeld 1,6% groei per jaar). In Nederland nam de werkgelegenheid in dezelfde sectoren met 9% toe. Gezien de huidige positieve verwachting voor de economische groei is onze verwachting dat de werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren zich met een zelfde groei zal voortzetten. Dit betekent een jaarlijks groeipercentage van 1,6%.

Voor de kantoorhoudende sectoren in het Coropgebied Twente betekent een jaarlijkse groei van 1,6% dat de werkgelegenheid tot 2025 met ca. 9.400 arbeidsplaatsen toeneemt (Tabel 1).

In Twente heeft in de periode 1999-2006 ongeveer 24% van de werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren zich verplaatst (RPD, 2007). Een groot deel hiervan (97%) heeft betrekking op een verplaatsing binnen het eigen Coropgebied en 3% heeft betrekking op werkgelegenheid die zich verplaatst naar andere regio's. De verwachting is dat deze ontwikkeling zich in de toekomst zal doorzetten. Dit betekent dat in de periode tot en met 2025 ongeveer 420 kantoorhoudende banen vertrekken uit Twente.

Daarnaast vindt er vanuit het secundaire onderzoeksgebied instroom plaats van werkgelegenheid naar het primaire onderzoeksgebied, Twente. In totaal gaat het om ca. 200 kantoorhoudende banen tot 2025. Tezamen resulteert dit in een negatief migratiesaldo van ca. 240 banen. De totale toename van de

¹ Bron: Lisa. Dit betreffen de volgende sectoren: J Informatie en communicatie, K Financiële instellingen, L Onroerend goed, M Advies en onderzoek, N Overige zakelijke Dienstverlening en O Openbaar bestuur

werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren in Twente in de periode tot en met 2025 komt daarmee op ca. 9.200 (9.440 door toename werkgelegenheid en een afname van ca. 240 door een negatief migratiesaldo).

Corop	BANEN	TOENAME BANEN	BANEN	VERPLAATSTE WERKGELEGENHEID		ONTWIKKELING BANEN*
	2015 (aantal)	2015-2025 (1,6% groei)	2025 (aantal)	totaal COROP	vestiging/ vertrek Twente	vestiging/vertrek Twente
12 Twente	54.873	9.440	64.313	24%	-2,8%	-422
10 Noord-Overijssel	39.293	6.759	46.052	26%	1,2%	144
11 Zuidwest-Overijssel	12.209	2.100	14.309	34%	0,8%	41
<i>Totaal</i>						-237

TABEL 1 TOENAME WERKGELEGENHEID KANTOORHOUDENDE SECTOREN TWENTE DOOR VERPLAATSINGEN
BEDRIJVEN 2015-2025

Bron: Bewerking Bureau Stedelijke Planning van gegevens Lisa en PBL

*kleine verschillen in totalen komen voort uit meerdere decimalen die niet weergegeven zijn in de tabel

Het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer van kantoorbanen in Twente (Almelo, Hengelo en Enschede) ligt volgens het EIB (2012) voor de komende 25 jaar op 20 m² vvo. In de kantorenvisie netwerkstad Twente (2012) wordt uitgegaan van een kantorenquotiënt van 19 m² vvo. Met dit kantorenquotiënt leidt een toename van 9.200 arbeidsplaatsen tot een uitbreidingsvraag van ca. 175.000 m² kantoren in Twente tot en met 2025.

Naast de uitbreidingsvraag is er behoefte aan vervanging van verouderde kantoren. De veroudering is afgeleid van de verwachte levensduur van kantoren. Kantoren verouderen, verliezen langzaam aan kwaliteit en raken uiteindelijk voor gebruik ongeschikt (incourant). De levensduur bedraagt volgens het EIB (2012) 65, 75 en 85 jaar voor kantoren op respectievelijk formele, overige en centrale locaties. Het EIB heeft een raming gemaakt van het aantal m² aan kantoren dat in 2020 en 2040 in Twente (Almelo, Hengelo en Enschede) incurant is geworden ten opzichte van de voorraad in 2010. Uit deze raming blijkt dat in deze periode jaarlijks ca. 0,72% van de voorraad incurant wordt.

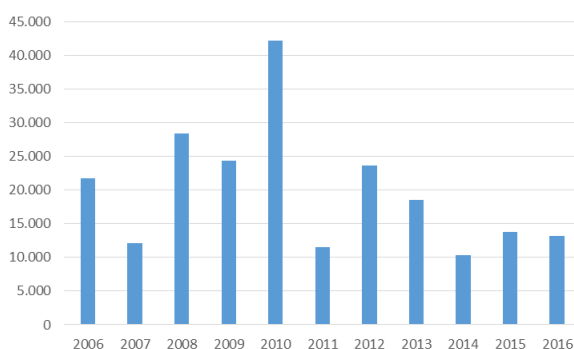
Voor het berekenen van de vervangingsvraag in Twente hanteren wij dit percentage. Met de kantorenvoorraad in Twente van ca. 1,17 mln. m² bvo op 1 januari 2016 bedraagt de vervangingsvraag ca. 8.500 m² per jaar. Dit betekent dat er tot en met 2025 sprake is van een vervangingsvraag van ca. 85.000 m².

De uitbreidingsvraag en vervangingsvraag tezamen resulteren in een totale vraag van ca. 260.000 m² tot 2025.

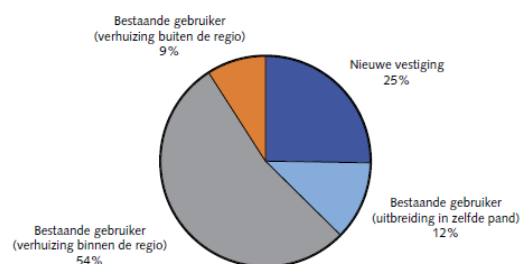
Berekening vraag op basis van historische opname kantoorruimten

In de periode 2006-2015 was de gemiddelde opname van kantoorruimte (> 200 m²) in Twente ca. 20.000 m² per jaar (Figuur 7). Gezien de positieve verwachtingen voor de economie is het echter aannemelijker dat de uitgifte vergelijkbaar is met de periode van voor de crisis. In de periode 2006-2010 bedroeg de netto opname gemiddeld 26.000 m² per jaar.

Het aandeel kantoorruimten onder de 250 m² in Nederland bedroeg in 2014 13% van de totale opname aan kantoorruimten (Dynamis, 2015). Indien we op basis van deze kengetallen de totale opname berekenen resulteert dit in een totale opname van ca. 30.000 m² per jaar.



FIGUUR 7 HISTORISCHE OPNAME KANTOREN TWENTE 2006-2016
Bron Bak, 2016 *tot 1 september 2016



FIGUUR 8 OPNAME KANTOREN NAAR TYPE TRANSACTIE
Bron Dynamis, 2015

Deze opname is een combinatie van verplaatsingsvraag (de verplaatsing van bedrijven binnen de regio) en uitbreidingsvraag (nieuwe vestiging of uitbreiding). Uit onderzoek van Dynamis (2015) blijkt dat in 2015 (Q2) ca. 54% van de opname aan kantoren in Nederland een verplaatsing binnen de eigen regio bedroeg (Figuur 8). Met een aandeel van 46% bedraagt de uitbreidingsvraag in Twente ca. 13.800 m² per jaar. Indien we de historische uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar kantoorruimte van ca. 138.000 m² tot en met 2025.

De vraag naar kantoorruimte in Twente tot en met 2025 bevindt zich hiermee naar verwachting tussen de 138.000 m² en 260.000 m².

3.2 KWALITATIEVE VRAAG NAAR KANTOREN

De werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren nam in Twente tussen 2005 en 2010 toe met 14%. Ondanks de crisis was in de periode 2010-2015 ook sprake van een groei van de werkgelegenheid. Per saldo is de werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren in Twente in de afgelopen tien jaar met 17,5% toegenomen (Tabel 2). Deze toename was bijna tweemaal hoger dan het Nederlandse gemiddelde (9%). In deze periode is met name de werkgelegenheid in de sectoren Informatie en communicatie (+128%) en Advies en onderzoek (+38%) sterk gegroeid. De sectoren Openbaar bestuur (-12%) en Financiële instellingen

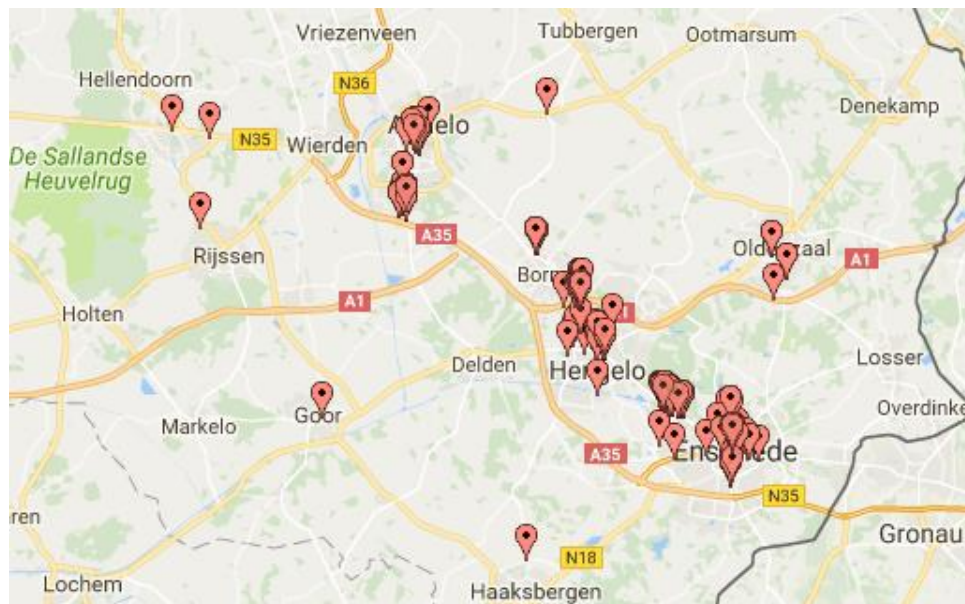
(-27%) kende een sterkere afname van de werkgelegenheid dan in Nederland. In Twente kende de sector onroerend goed in tegenstelling tot Nederland een toename van de werkgelegenheid.

SECTOR	BANEN TWENTE			% 2010 TOV 2005		2015 TOV 2005	
	2005	2010	2015	TWENTE	NL	TWENTE	NL
Informatie en communicatie	2.506	3.890	5.710	55,2%	16,0%	127,9%	27,9%
Financiële instellingen	5.019	4.489	3.672	-10,6%	-4,9%	-26,8%	-15,3%
Onroerend goed	1.768	1.959	2.053	10,8%	4,4%	16,1%	-2,6%
Advies en onderzoek	14.220	18.524	19.568	30,3%	21,8%	37,6%	28,1%
Overige zakelijke dienstverlening	9.892	11.481	12.114	16,1%	9,0%	22,5%	3,9%
Openbaar bestuur	13.306	12.908	11.756	-3,0%	1,3%	-11,6%	-4,6%
<i>Totaal</i>	<i>46.711</i>	<i>53.251</i>	<i>54.873</i>	<i>14,0%</i>	<i>9,6%</i>	<i>17,5%</i>	<i>8,8%</i>

TABEL 2 ONTWIKKELING AANTAL BANEN IN KANTOORHOUDENDE SECTOREN IN TWENTE (2005-2015)
Bron lisa

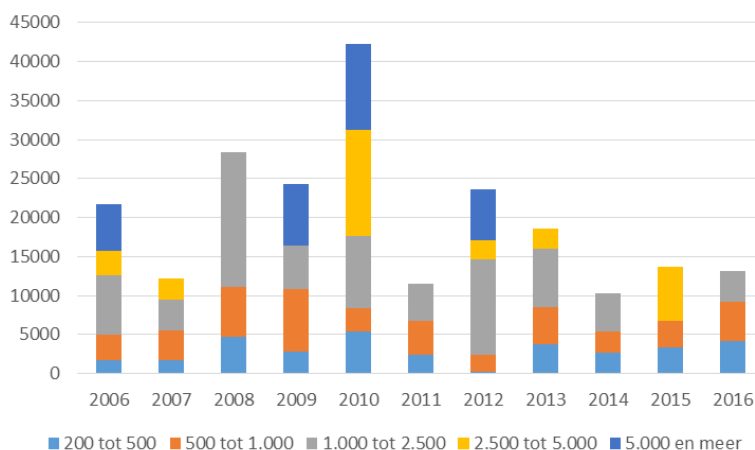
Locaties en metrages historische opname Twente

De afgelopen 10 jaar vond het merendeel van de transacties aan kantoren in Twente plaats in Enschede (60%). Hierna volgen Hengelo en Almelo. Gezamenlijk waren deze drie steden goed voor 95% van alle transacties in Twente.



FIGUUR 9 LOCATIE TRANSACTIES KANTOREN IN TWENTE (2006-2016)
Bron Bak, 2016 *tot september 2016

Het merendeel van het totaal opgenomen metrage aan kantoren had betrekking op de grootteklasse 1.000 tot 2.500 m². De opname aan units groter dan 1.000 m² is de afgelopen jaren afgenomen (Figuur 10).



FIGUUR 10 OPNAME AAN KANTOREN PER GROOTTEKLASSE IN TWENTE (2006-2016)
Bron Bak, 2016 *tot september 2016

Trends en vestigingscriteria

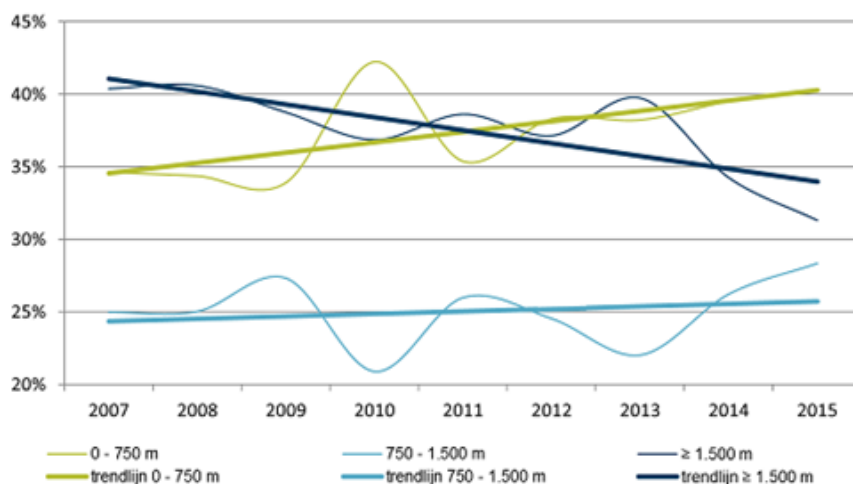
Momenteel doen zich een aantal trends en ontwikkelingen voor die van invloed zijn op de vraag naar kantoorruimten. Binnen de vestigingseisen voor kantoren is een verschuiving zichtbaar van fysieke kenmerken naar factoren die te maken hebben met de beleving van een gebied. De belangrijkste vestigingscriteria voor kantoorhoudende bedrijven zijn momenteel:

- Een multimodale bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen. Locaties nabij een intercystation winnen aan populariteit.
- Aanwezigheid van voorzieningen.
- Ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving en zichtbaarheid.
- Status en imago van het kantorenpark en de omgeving; weinig leegstand.
- Goed opgeleid en gemotiveerd personeel binnen het verzorgingsgebied.
- Duurzaamheid van het vastgoed.
- Flexibiliteit in omvang en indeling van de kantoorruimte, waaronder de mogelijkheid voor invoering van 'het nieuwe werken'.
- Bedrijven die afhankelijk zijn van een passantenstroom of de nabijheid van afnemers hebben in toenemende mate behoefte aan multifunctionele locaties. Een mix van functies en/of wonen leiden tot meer dynamiek en veiligheid en kan bijdragen aan een positief bedrijfsimago.
- Er is in toenemende mate aandacht voor herontwikkeling van verouderde (bedrijven)terreinen. Het gebruik van bestaand vastgoed geeft kantoorruimten een onderscheidend karakter ten opzichte van de concurrenten.

Op de kantorenmarkt is een duidelijke trend zichtbaar waarbij kantoorhoudende bedrijven zich liever vestigen in het centrum van de stad of nabij belangrijke openbaarvervoersknooppunten en diverse voorzieningen. Dit zorgt voor een trek van huurders van de randgemeenten en stadsranden naar centrumgebieden. Het

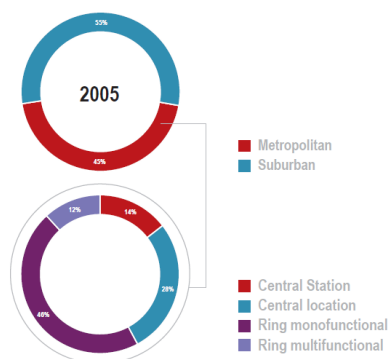
gevolg is een duidelijke scheiding tussen hoogwaardige locaties en locaties met substantiele leegstand. Door de beperkte nieuwbouw van kantoren in de afgelopen periode zal naar verwachting snel een tekort ontstaan aan (A-kwaliteit) kantoorruimte op multifunctionele locaties in de binnensteden.

Het Indiëterrein ligt binnen 750 meter vanaf het intercitystation Almelo aan het centrum van Almelo. Uit gegevens van DTZ (2016) blijkt dat een steeds groter deel van de landelijke kantooropname binnen loopafstand van een station wordt gerealiseerd. In 2015 kwam dit aandeel uit op 40%. Hiervan vond het overgrote deel plaats in de directe omgeving van een intercity station (31% van de totale opname).

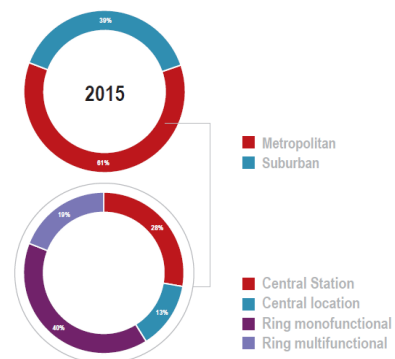


FIGUUR 11 AANDEEL LANDELIJKE KANTOOROPNAME NAAR AFSTANDSKLASSE STATION (2007-2015)
Bron DTZ, 2016

Ook uit een analyse van JLL (2016) blijkt dat met name stationslocaties en multifunctionele locaties profiteren van de veranderende gebruikerswensen op de kantorenmarkt. Het aandeel van deze locaties nam toe van 26% in 2005 naar 47% in 2015.



FIGUUR 12 OPNAME IN 2005 VOORNAMELIJK IN SATELLIETSTEDEN
Bron JLL, 2016



FIGUUR 13 OPNAME IN 2015 VOORNAMELIJK IN GROTE STEDEN EN MEER OP STATIONSLOCATIES
Bron JLL, 2015

Uit opnamecijfers van Bak (tot september 2016) blijkt dat in de afgelopen 10 jaar ca. 33% van alle transacties aan kantoren in Twente plaatsvond in de directe omgeving van een station. Hierbij zijn transacties op het kennispark Twente, dat gedeeltelijk ook direct aan een intercity station ligt, niet meegenomen aangezien het hier een park betreft met een specifiek thema. Naar verwachting zal in Twente in de komende periode ca. 40% van de vraag naar kantoren gericht zijn op stationslocaties in multifunctionele gebieden, oftewel tussen de 55.000 en 104.000 m² tot en met 2025.

3.3 CONCLUSIE

- In Twente heeft het overgrote deel van de bedrijfsverplaatsingen van de zakelijke dienstverlening (97%) betrekking op een verplaatsing binnen de eigen regio.
- Daarnaast vindt beperkt migratie plaats met de regio's Noord-Overijssel en Zuidwest-Overijssel, waarbij per saldo sprake is van een klein vertrekoverschot.
- De afgelopen 10 jaar is de werkgelegenheid in kantoorhoudende sectoren in Twente ondanks de crisis met 17,5% sterk toegenomen (Nederland 9%).
- De totale vraag naar kantoren voor de periode 2015 tot en met 2025 bevindt zich naar verwachting tussen de 138.000 m² en 260.000 m².
- De vraag naar kantoorruimten in Nederland richt zich steeds meer op centrum/stationslocaties. Dit is ook zichtbaar in Twente. Daarnaast bestaat de opname in Twente in toenemende mate uit kleinschalige units (<1.000 m²).
- Naar verwachting zal in Twente de komende periode ca. 35% van de vraag naar kantoren gericht zijn op stationslocaties in centrumgebieden, oftewel tussen de 55.000 en 104.000 m² tot en met 2025.

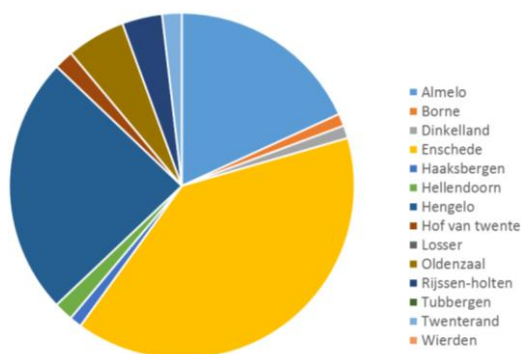
4 HET AANBOD AAN KANTOREN

Dit hoofdstuk geeft een analyse van de ontwikkeling van het aanbod van kantoorruimten. Zowel het huidige als het toekomstige aanbod is op kwantitatieve en kwalitatieve wijze in beeld gebracht.

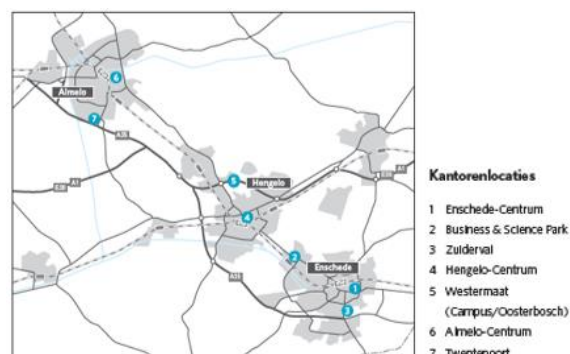
4.1 AANBOD KANTOREN: KWANTITATIEVE ANALYSE

Voorraad

Op 1 januari 2016 bedroeg de voorraad aan kantoren in Twente ca. 1,17 miljoen m² (NVM, 2016). Hiervan is het merendeel geconcentreerd in Enschede (462.000 m²) en Hengelo (283.000 m²).



FIGUUR 14 VOORRAAD AAN KANTOREN PER GEMEENTE IN TWENTE
Bron DTZ, 2016

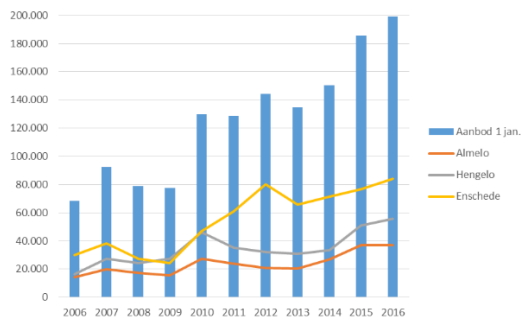


FIGUUR 15 KANTORENLOCATIES IN TWENTE
Bron DTZ, 2016

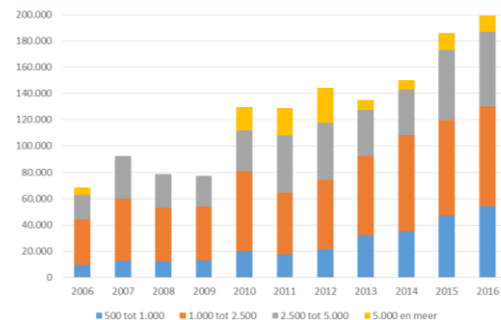
Huidig aanbod en ontwikkeling

Het totale aanbod (koop en huur) aan kantoren (> 500 m²) in Twente nam toe van 68.500 m² in 2006 tot bijna 200.000 m² in september 2016 (Bak, 2016). Dit is bijna een verdriedubbeling van het aanbod. Hiervan bevindt ca. 42% zich in Enschede, waar het aanbod in de afgelopen tien jaar sterk is toegenomen (+54.000 m²). Daarnaast bevindt ca. 28% van het aanbod zich in Hengelo en 19% in Almelo (Figuur 16).

Het aandeel kantoorruimten onder de 500 m² in Twente betrof gemiddeld 13% van het totale aanbod (Stogo, 2012). Voor Twente betekent dit dat het huidige aanbod van kantoorruimte onder 500 m² ca. 30.000 m² betreft. Op 1 januari 2016 betrof het totale aanbod aan kantoorruimten in Twente hiermee ca. 230.000 m².



FIGUUR 16 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD IN TWENTE
Bron Bak, 2016 *tot 1 september 2016



FIGUUR 17 AANBOD IN TWENTE PER GROOTTEKLASSE
Bron Bak, 2016 *tot 1 september 2016

Met name de omvang van het aanbod aan kantoorruimten van 500 tot 1.000 m² is de afgelopen tien jaar sterk toegenomen; deze categorie kende ongeveer een vervijfvoudiging van het aanbod. Het grootste deel van het huidige aanbod bevindt zich in de grootteklasse 1.000 tot 2.500 m² (Figuur 17).

Leegstand

In Twente stond op 1 januari 2016 ca. 17% van de totale voorraad kantoren leeg (in Nederland 15,8%). In Twente bestaat de leegstand voor ca. 44% uit panden die langer dan drie jaar worden aangeboden. De locaties, panden, installaties en omgevingskwaliteit van deze kantoren sluiten niet (meer) aan op de vraag (Bak, 2016; provincie Overijssel, 2016). Dit structurele aanbod is de afgelopen 10 jaar bijna verviervoudigd. Ook de afgelopen jaren is het structurele aanbod sterk blijven stijgen. Voor een gezonde kantorenmarkt is het van belang is om niet courante kantoorruimte actief te onttrekken aan de voorraad. In Enschede bestaan op dit moment plannen voor de transformatie van 12.500 m² aan kantoren (Enschede, 2016). In Hengelo wordt ca. 1.000 m² aan kantoorruimte getransformeerd naar woonzorg-appartementen. Daarnaast heeft Ter Steege eind 2015 een kantoorpand (1.200 m²) gesloopt op het Indiëterrein. Ook voor een kantoor van ca. 850 m² aan de Jollesweg in Almelo is begin 2016 begonnen aan de sloop. Boven het voormalige V&D gebouw in Almelo worden de leegstaande kantoren getransformeerd naar woningen. Bovendien wordt het oude stadhuis (ca. 19.000 m²) van Almelo getransformeerd of gesloopt. Gezien de huidige plannen kan verwacht worden dat de komende periode jaarlijks minstens ca. 10.000 m² aan kantoren in Twente wordt gesloopt of getransformeerd. Hiermee wordt naar verwachting de komende periode het structurele aanbod uit de markt gehaald².

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Totaal aanbod	68.545	92.490	78.845	77.380	129.900	128.690	144.265	134.790	150.280	185.835	199.329
Structureel aanbod	23.300	27.045	26.480	28.640	52.060	32.745	34.185	49.950	65.555	76.575	86.790
% structureel aanbod	34%	29%	34%	37%	40%	25%	24%	37%	44%	41%	44%

TABEL 3 STRUCTUREEL AANBOD VERSUS TOTALE AANBOD IN TWENTE (> 500 M)

Bron: Bak, 2016 *tot september 2016

² Uit uitspraak 201601970/1/R6 is gebleken dat het structurele aanbod moet worden meegenomen als huidig aanbod bij een Ladderonderbouwing, tenzij kan worden aangetoond dat dit aanbod uit de markt wordt gehaald.

Plancapaciteit Twente

De harde plancapaciteit betreft het direct uitgeefbaar en niet-direct uitgeefbaar areaal aan kantoren dat is vastgesteld in (ontwerp)bestemmingsplannen. Daarnaast zijn er ook zachte plannen die nog niet planologisch-juridisch zijn vastgesteld. Dit deel van de plancapaciteit is niet meegeteld bij het aanbod. Voor deze plannen geldt immers dat zij bij vaststelling eerst aan de Ladder getoetst dienen te worden.

In totaal betreft de harde plancapaciteit aan kantoren in het Coropgebied Twente ca. 192.000 m², exclusief de Sterkerij op het Indiëterrein (Tabel 4). Dit betreft het totale metrage waarin nog geen onderscheid is gemaakt in locatie en kwaliteit. Een groot deel van de plancapaciteit bevindt in Enschede op het kennispark Twente.

De plancapaciteit is exclusief het terrein Westermaat Campus in Hengelo aangezien hier strikte vestigingscriteria gelden. Dit betreft een campus waar alleen bedrijven met een technische achtergrond zich mogen vestigen en dus geen reguliere kantoren. Op het kennispark Twente mogen zelfstandige reguliere kantoren zich wel op bepaalde kavels vestigen. Dit is meegenomen in de plancapaciteit.

	HARDE PLANCAPACITEIT (M ² BVO)
Primair onderzoeksgebied (Twente)	192.000
Secundair onderzoeksgebied	288.000

TABEL 4 PLANCAPACITEIT KANTOREN IN PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED
Bron inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, 2016

Secundair onderzoeksgebied

In het secundair onderzoeksgebied bevindt het merendeel van de harde plancapaciteit zich in Zwolle en Deventer.

In vergelijking met de periode 1999-2006 (aan de hand van de bedrijfsmigraties in deze periode de toekomstige vraag is berekend) zijn er geen wezenlijke verschillen in de hoeveelheid plancapaciteit in het primaire en secundaire onderzoeksgebied die invloed kunnen hebben op de migratie (zie bijlage). Als gevolg hiervan is het niet nodig om de bovenregionale vraag bij te stellen.

4.2 AANBOD KANTOREN: KWALITATIEVE ANALYSE

Aanbod naar soort locatie

Aangezien het Indiëterrein een locatie in directe nabijheid van het station en het centrum van Almelo is, is een uitsplitsing gemaakt van het beschikbare aanbod naar soort locatie met onderscheid tussen stationslocaties en overige locaties.

Op dit moment bevindt 20% van het huidige aanbod zich op stationslocaties (binnen 750 meter vanaf station), oftewel ca. 46.000 m² (Funda in business, september 2016).

Harde plancapaciteit

De plancapaciteit aan kantoren in Twente bestaat uit diverse projecten, waarvan de volgende de grootste ontwikkelingen zijn:

- Hart van Zuid (50 ha) is een nieuw stadsdeel in Hengelo, tussen het station en het Twentekanaal. Het voormalige industrieterrein wordt herontwikkeld naar woningen, bedrijvigheid en andere voorzieningen.
- Kennispark Twente in Enschede biedt vestigingsruimte aan kennisintensieve en innovatieve bedrijvigheid en bestaat deels uit een campus. De meeste bedrijven bevinden zich in de sector High Tech Systemen en Materialen.
- Zuid entree Almelo; aan de weerszijden van de entree van Almelo vanaf de A35 bevindt zich een bedrijventerrein en kantorenpark. Het gebied is niet goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Van de harde plancapaciteit in Twente bevindt ca. 53.000 m² zich op stationslocaties (exclusief de Sterkerij op het Indiëterrein). Deze plancapaciteit bevindt zich met name rondom het station van Hengelo. De Sterkerij onderscheidt zich van de overige plancapaciteit gezien de iconische waarde van het gebouw.

4.3 CONCLUSIE

- In totaal betreft de plancapaciteit aan kantoren in het Coropgebied Twente ca. 192.000 m², exclusief de Sterkerij op het Indiëterrein.
- In vergelijking met de periode 1999-2005 is het gemiddelde harde planaanbod in het primaire onderzoeksgebied lager. Maar dit geldt ook voor het secundaire onderzoeksgebied. Als gevolg hiervan verwachten wij in de toekomst geen grote verschuiving in de bovenregionale vraag.
- Op 1 januari 2016 betrof het totale aanbod aan kantoorruimten in Twente ca. 230.000 m². De afgelopen tien jaar is het aanbod sterk toegenomen, met name de omvang van het aanbod aan kantoorruimten van 500 tot 1.000 m².
- In Twente stond op 1 januari 2016 ca. 17% van de totale voorraad kantoren leeg. De leegstand bestaat voor ca. 44% uit panden die langer dan drie jaar worden aangeboden. De locaties, panden, installaties en omgevingskwaliteit van deze kantoren sluiten niet (meer) aan op de vraag.
- Gezien de huidige plannen kan er verwacht worden dat de komende periode jaarlijks minstens ca. 10.000 m² aan kantoren in Twente wordt gesloopt of getransformeerd. Hiermee wordt naar verwachting de komende periode het structurele aanbod uit de markt gehaald.
- Op dit moment bevindt 20% van het huidige aanbod zich op stationslocaties (binnen 750 meter vanaf station), oftewel ca. 46.000 m².
- De harde plancapaciteit op stationslocaties in Twente bedraagt 53.000 m².

5 DE ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE (TREDE 1)

In dit hoofdstuk is de actuele regionale behoefte aan kantoren in beeld gebracht op basis van de vraag- en aanbodzijde van de markt. Dit in het kader van trede 1 van de Ladder. De regionale behoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief berekend.

5.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

De prognose van de toekomstige vraag die is gebaseerd op de ontwikkeling van de werkgelegenheid resulteert in ca. 260.000 m² tot en met 2025. Deze vraag is inclusief de bovenregionale vraag. Per saldo is echter geen sprake van een bovenregionale vraag omdat het migratiesaldo van kantoorhoudende bedrijven met de omliggende regio's negatief is. In de komende periode zal naar verwachting de bovenregionale migratie niet veranderen.

De prognose van de vraag die is gebaseerd op de historische opname resulteert in een metrage van 138.000 m². Het gemiddelde van deze twee berekeningen resulteert in een vraag van ca. 200.000 m² tot en met 2025.

Het toekomstige aanbod bestaat uit de combinatie van de plancapaciteit en het huidige aanbod. De harde plancapaciteit aan kantoorruimten in Twente bedraagt ca. 192.000 m². Van het huidig aanbod (230.000 m²) betreft het structurele aanbod 44%, oftewel ca. 100.000 m². Dit aanbod staat al 3 jaar of langer te koop en/of te huur en kan daarom worden aangemerkt als incurant. In Enschede bestaan op dit moment plannen voor de transformatie van 12.500 m² aan kantoren. Daarnaast worden in Hengelo enkele duizenden vierkante meters uit de voorraad gehaald en wordt het oude stadhuis (ca. 19.000 m²) van Almelo getransformeerd of gesloopt. Gezien de huidige plannen kan er verwacht worden dat de komende periode jaarlijks minstens ca. 10.000 m² aan kantoren in Twente wordt gesloopt of getransformeerd. Hiermee wordt naar verwachting de komende periode het structurele aanbod uit de markt gehaald.

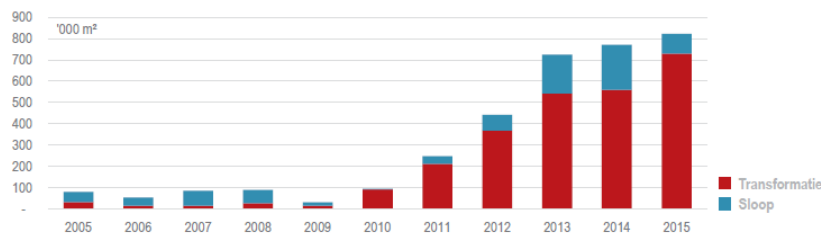
In totaal betreft het toekomstig aanbod in het Coropgebied Twente ca. 322.000 m² tot en met 2025 (192.000 m² plancapaciteit en 130.000 m² courant aanbod).

	VRAAG	PLANCAPACITEIT	COURANT AANBOD	BEHOEFTE
Kantoren	200.000 m ²	192.000 m ²	130.000 m ²	-120.000 m ²

TABEL 5 KWANTITATIEVE BEHOEFTE KANTOREN IN TWENTE

Aangezien het prognoses betreft is er altijd sprake van een substantiële onzekerheidsmarge. In grote lijnen kan echter gesteld worden dat er in kwantitatief opzicht in Twente tot 2025 een overschot aan kantoren is van ca. 120.000 m² tot en met 2025. Echter, naar verwachting zal dit overschot aan kantoren in de praktijk aanzienlijk lager zijn:

- In regionaal verband wordt plancapaciteit op niet kansrijke locaties zoveel mogelijk geschrapt.
- Het uit de markt halen van incurante panden komt langzaam op gang. Sinds de invoering van de Wet kraken en leegstaand op 1 oktober 2010 zijn de wettelijke mogelijkheden om leegstand aan te pakken uitgebreid. Sindsdien is het aantal onttrokken vierkante meters aan kantoren in Nederland sterk gestegen. Naar verwachting zal de transformatie en sloop van verouderde kantoren de komende periode in Twente blijven toenemen.



FIGUUR 18 TRANSFORMATIE EN SLOOP VAN KANTOREN STERK TOEGENOMEN IN DE AFGELOPEN JAREN
Bron JLL, 2016

- In Enschede is aan het Schuttersveld bestemmingsplanruimte voor de ontwikkeling van 15.000 m² aan kantoren. Deze bouwtitel bestaat al geruime tijd en er zijn de afgelopen jaren geen plannen geweest voor kantoorontwikkeling. Er worden nu gesprekken gevoerd over een andere invulling van deze kavel.

5.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE

Overijssel kiest voor het voortzetten van een aanpak waarbij de kantorenvorraad kwalitatief wordt verbeterd en kwantitatief wordt verminderd. In de afgelopen jaren zijn weinig nieuwe kantoren gebouwd. Dit is verklaarbaar door het overaanbod aan kantoren. Deze ontwikkeling sluit echter niet aan op de verschuiving die in de afgelopen periode heeft plaatsgevonden in vestigingscriteria van kantoorhoudende bedrijven. Deze opteren in toenemende mate voor multifunctionele locaties nabij stations.

De locatie Sterkerij in Almelo is een belangrijke troef in de regio voor vernieuwing van het kantorenaanbod op multifunctionele locaties bij een intercystation. Op deze locatie wordt in cultureel erfgoed A-kwaliteit aan de kantorenvorraad toegevoegd en een uniek werkklimaat gecreëerd. Dit is van belang voor de economische ontwikkeling van Almelo. In provinciaal en regionaal beleid zijn centrum en stationslocaties aangemerkt als groeigebied voor kantoren. Hiertoe behoort ook het stationsgebied van Almelo en hiermee de Sterkerij.

De Sterkerij sluit optimaal aan op de gewijzigde vestigingscriteria van kantoorhoudende bedrijven die in toenemende mate waarde hechten aan een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aanwezigheid van voorzieningen:

- De locatie is multimodaal bereikbaar; gesitueerd bij een intercitystation en is ook met de auto goed bereikbaar.
- In het gebied wordt een mix aan functies gerealiseerd en er zijn diverse voorzieningen aanwezig.
- Op het Indiëterrein wordt ingezet op een hoge ruimtelijke kwaliteit met veel aandacht voor de cultuurhistorie. Dit geldt ook voor de Sterkerij. Dit draagt bij aan een positief bedrijfsimago.

Dat de vraag naar kantoorruimten in Nederland zich steeds meer richt op centrum/stationslocaties is ook zichtbaar in Twente. De afgelopen 10 jaar vond ca. 33% van de opname aan kantoren in Twente plaats in op stationslocaties. Uit onderzoek van DTZ (2016) blijkt dat 40% van de landelijke kantooropname binnen loopafstand van een station wordt gerealiseerd. Naar verwachting zal in Twente de komende periode de vraag naar deze locaties verder toenemen en zal ca. 40% van de vraag naar kantoren gericht zijn op stationslocaties. Indien we dit aandeel toepassen op de totale vraag van 138.000 m² tot 260.000 m² tot en met 2025 dan resulteert dit in een aandeel van ca. 55.000 tot 104.000 m². Het gemiddelde van deze twee berekeningen resulteert in een vraag van ca. 80.000 m² tot en met 2025.

De harde plancapaciteit aan kantoorruimten op stationslocaties in Twente bedraagt ca. 53.000 m² (exclusief de Sterkerij). Hiertoe behoort ook 15.000 m² plancapaciteit aan het Schuttersveld in Enschede waartoe de gemeente bezig is met een andere invulling.

Van het huidig aanbod (230.000 m²) in Twente bevindt ca. 20% zich op stationslocaties, oftewel ca. 46.000 m². Van het huidig aanbod (46.000 m²) betreft het structurele aanbod ca. 44%. Naar verwachting wordt dit aanbod in de komende periode uit de markt gehaald gezien de huidige plannen voor sloop en transformaties. Dit betekent dat van het aanbod 22.000 m² als courant aanbod kan worden aangemerkt. In totaal betreft het actuele aanbod in Twente daarom ca. 75.000 m² tot 2025 (53.000 m² plancapaciteit en 22.000 m² courant aanbod).

	VRAAG	PLANCAPACITEIT	COURANT AANBOD	BEHOEFTE
Stationslocaties	80.000 m ²	53.000 m ²	22.000 m ²	+5.000 m ²

TABEL 6 KWALITATIEVE BEHOEFTE KANTOREN OP STATIONSLOCATIES IN TWENTE

Dit betekent dat er een marktruimte bestaat voor ruim 5.000 m² kantoren op stationslocaties. In het programma voor het de Sterkerij is een maximale invulling van ca. 1.360 m² aan kantoren voorzien. Dit betekent dat er in kwalitatief opzicht voor kantoren op de projectlocatie sprake is van een regionale behoefte.

6 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE ONDERBOUWING

Voor plannen die voorzien in de realisatie van nieuwe kantoorruimte (dan wel nieuwbouw dan wel verbouw van bestaande panden) vereist de Provincie Overijssel een ruimtelijk-economische onderbouwing. In dit hoofdstuk is de ruimtelijk-economische onderbouwing voor de ontwikkeling van maximaal 1.360 m² aan kantoorruimte in de Sterkerij uiteengezet. Deze bevat o.a. de volgende elementen:

- onderbouwing van de behoefte aan dit type kantoorruimte;
- inzicht in toepassing van de SER-ladder inclusief beoordeling in hoeverre het mogelijk is om bestaande panden in het stedelijk gebied te benutten;
- regionale afstemming (de onderbouwing heeft instemming nodig van omliggende gemeenten en het college van Gedeputeerde Staten);
- beoordeling van iedere (substantiële) toevoeging aan kantoorruimte op zijn effecten op de (leegstand in de) kantorenmarkt (programmering);
- inzicht in de wijze waarop een appèl is gedaan op maatschappelijke medeverantwoordelijkheid van marktpartijen (o.m. ontwikkelaars en/of toekomstige gebruikers van nieuwe kantoren) om een toekomstvaste invulling te geven aan de bestaande kantorenvorraad; de onderbouwing wordt daarom in goed overleg met marktpartijen voorbereid;
- en inzicht in de eisen die gesteld worden aan de nieuwe bebouwing voor wat betreft duurzaamheid en flexibele benuttingsmogelijkheden.

6.1 BEHOEFTE AAN KANTOREN, REGIONALE AFSTEMMING EN INPASSING IN BESTAANDE BEBOUWING

Behoeftte aan kantoren in Twente en regionale afstemming

Op basis van een prognose van de werkgelegenheidsgroei en de historische opname aan kantoren is de toekomstige vraag naar kantoren tot en met 2025 in Twente berekend. Het gemiddelde van deze twee berekeningen resulteert in een vraag naar ca. 200.000 m² kantoorruimte. Hiertegenover staat een toekomstig aanbod (plancapaciteit en huidig courant aanbod) van ca. 322.000 m². Gezien de huidige plannen voor transformatie en sloop wordt het incurante aanbod naar verwachting de komende periode uit de markt gehaald. In grote lijnen kan gesteld worden dat er in kwantitatief opzicht in Twente tot en met 2025 een overschot aan kantoren is van ca. 120.000 m². Echter, naar verwachting zal dit overschot aan kantoren in de praktijk aanzienlijk lager zijn door het schrappen van (niet kansrijke) plancapaciteit en de transformatie en sloop van incurante kantoorpanden in Twente.

De vraag naar kantoorruimten in Nederland en Twente richt zich steeds meer op centrum/stationslocaties. De afgelopen 10 jaar vond ca. 33% van de opname aan kantoren in Twente plaats op stationslocaties. Naar verwachting zal hier de komende periode de vraag naar deze locaties verder toenemen en zal ca. 40% gericht zijn op stationslocaties. Indien we dit aandeel toepassen op de totale vraag resulteert het gemiddelde van de twee berekeningen in een vraag van ca. 80.000 m² tot en met 2025. In totaal betreft het actuele aanbod in Twente ca. 75.000 m² tot 2025 (53.000 m² plancapaciteit en 22.000 m² courant aanbod). Dit betekent dat er een marktruimte bestaat voor ruim 5.000 m² kantoren op stationslocaties. In het programma voor het de Sterkerij is een maximale invulling van ca. 1.360 m² aan kantoren voorzien. Dit betekent dat er in kwalitatief opzicht voor kantoren op de projectlocatie sprake is van een regionale behoefte.

De Sterkerij sluit optimaal aan op de gewijzigde vestigingscriteria van kantoorhoudende bedrijven die in toenemende mate waarde hechten aan een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aanwezigheid van voorzieningen:

- De locatie is multimodaal bereikbaar; gesitueerd bij een intercitystation en is ook met de auto goed bereikbaar.
- In het gebied wordt een mix aan functies gerealiseerd en er zijn diverse voorzieningen aanwezig.
- Op het Indiëterrein wordt ingezet op een hoge ruimtelijke kwaliteit met veel aandacht voor de cultuurhistorie. Dit geldt ook voor de Sterkerij. Dit draagt bij aan een positief bedrijfsimago.

Bovendien sluit de ontwikkeling optimaal aan op regionale afspraken over kantoren. In de kantorenvisie Netwerkstad Twente (2012) is afgesproken dat de ontwikkeling van kantoren alleen op centrum/stationslocaties en stadsrandlocaties mag plaatsvinden. Hiertoe behoort de Sterkerij dat gelegen is in het station/centrumgebied van Almelo.

Mogelijkheden voor inpassing in bestaand stedelijk gebied en bestaand vastgoed
Zoals uit het bovenstaande blijkt, is er behoefte aan nieuwe kantoorruimte op centrum/stationslocaties in Twente. Om onnodig ruimtebeslag op de groene omgeving te voorkomen moet zo mogelijk de bestaande bebouwing worden benut om te voorzien in deze behoefte. De ontwikkeling van kantoren in de Sterkerij op het Indiëterrein vindt plaats door middel van herontwikkeling van bestaand vastgoed. De oude fabriekshallen van de Sterkerij worden geschikt gemaakt voor kantoorruimte. De locatie ligt dan ook in het bestaand stedelijk gebied. De Sterkerij bevat 1.360 m² en is flexibel in te delen in kleine units. Daarnaast beschikt het gebouw over een grote iconische waarde.

In het bestaand aanbod aan kantoren op stationslocaties in Almelo is geanalyseerd of er een gebouw beschikbaar is met dezelfde omvang en mogelijke onderverdeling in units. Slechts een pand op locaties rondom het station van Almelo is van voldoende omvang in combinatie met de mogelijkheid om het pand

te verdelen in units. Dit kantoorpand aan de Burgemeester Raveslootsingel 2 ligt aan een drukke weg en heeft een moderne uitstraling met meerdere etages (Figuur 19). Dit komt niet overeen met de unieke historische kwaliteiten van de Sterkerij.



FIGUUR 19 MODERNE UISTRALING VAN HET PAND KOMT NIET OVEREEN MET HISTORISCHE WAARDE STERKERIJ
Bron Google maps

De Sterkerij betreft bestaande bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hier geen andere bestaande bebouwing beschikbaar waar de voorziene ontwikkeling van het type kantoorruimte in de Sterkerij kan plaatsvinden.

LOCATIE	BESCHIKBAAR OPPERVLAKTE	UNITS (MINIMALE OPPERVLAKTE)
Wierdensestraat 131	790	nvt
Egbert Gorterstraat 3	133	nvt
Adastraat 18	110	nvt
De Galerij 3	3.808	500
Haven Noordzijde 39	930	150
Wierdensestraat 34 -A	299	20
Burgemeester Raveslootsingel 2	2.530	50
Wierdensestraat 22	890	230
Wierdensestraat 23	725	nvt
Brugstraat 2	332	25
Henri Dunantstraat 5	250	150
Boddenstraat 12	3.515	nvt
Celebesstraat 2 a.	100	nvt
Rosa Luxemburgstraat 4	1.890	nvt
Kolthofsingel 15	560	nvt

TABEL 7 ANALYSE AANBOD STATIONSLOCATIES IN ALMELO
Bron Fundainbusiness.nl, september 2016

6.2 RUIMTELIJKE EFFECTEN VAN DE ONTWIKKELING OP DE KANTORENMARKT EN LEEGSTAND

Het metrage aan kantoren dat wordt ontwikkeld in de Sterkerij is met een maximale omvang van 1.360 m² (onderverdeeld in units) beperkt. Er is geen sprake van een (substantiële) toevoeging aan de kantorenvorraad.

- Het metrage is een op een uitgewisseld met plancapaciteit kantoren op het bedrijventerrein de Velden, ook gelegen op het Indiëterrein.
- Daarnaast is het, gezien de iconische waarde van de Sterkerij, een uniek concept dat niet concurrerend is met bestaande kantoren.
- Ter Steege heeft eind 2015 een kantoorpand gesloopt op het Indiëterrein. Dit pand betrof ca. 1.200 m² aan kantooruimte. De locatie is nu herbestemd als water en groen (Figuur 20). Ter compensatie van de voorgenomen ontwikkeling van kantooruimte in de Sterkerij heeft Ter Steege een even groot metrage uit de markt genomen.



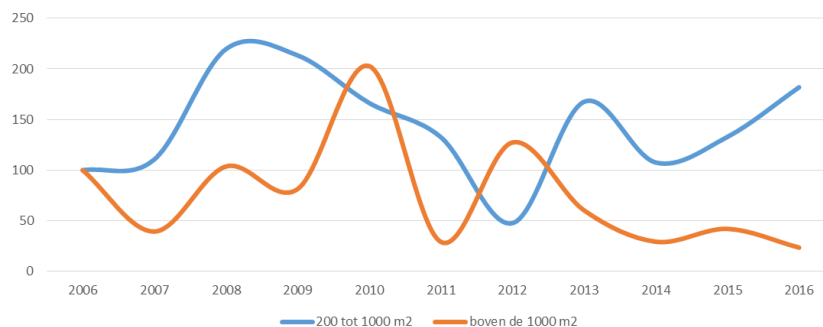
FIGUUR 20 HERBESTEMMING LOCATIE GESLOOPTE KANTOOR NAAR WATER EN GROEN (ROOD OMGEVEN)
Bron ruimtelijkeplannen.nl; Google maps

Differentiatie in het aanbod aan kantoren noodzakelijk; Sterkerij sluit aan bij doelstelling Provincie vitale werklocaties

In de jaren '90 zijn in Nederland en Overijssel veel standaard gebouwen voor kantooruimte ontwikkeld. Deze generatie gebouwen voldoet grotendeels niet meer aan de vraag vanwege verouderde installaties en inflexibele constructies waardoor ombouwen zeer kostbaar is. Daarnaast zijn veel van de bestaande kantoren op locaties gevestigd die niet meer voldoen aan de huidige vraag van de gebruikers. Kortom er is te weinig differentiatie in het beschikbare aanbod terwijl tegelijkertijd de vraag is veranderd. Deze richt zich in toenemende mate op kleinere en representatieve ruimtes, in levendige, aantrekkelijke, goed bereikbare en multifunctionele gebieden met veel voorzieningen (centra, stationslocaties). De Sterkerij sluit hier op aan; het gebouw bevindt zich in een multifunctioneel gebied nabij het centrum en het treinstation van Almelo en biedt kleinschalige units aan.

Het doel van de provincie Overijssel is dat er voldoende, vitale werklocaties zijn die aansluiten bij de voortdurend veranderende wensen en eisen van het bedrijfsleven. Voor de provincie Overijssel is het van groot belang om het palet aan werkmilieus te verbreden. Uitgangspunt hierbij is het aansluiten op eigen dragende kwaliteiten en structuren. In Almelo heeft de textiel een grote rol gespeeld in de historie van de stad. De Sterkerij is een overblijfsel van deze rijke

textielhistorie en biedt een unieke vestigingslocatie en -milieu die niet vergelijkbaar is met andere kantorenlocaties in Almelo en de regio. Hiermee ontstaat een nieuw uniek werklandschap dat een bijdrage levert aan het vestigingsklimaat van Almelo en Twente en bovendien historische waarde behoudt.



FIGUUR 21 OPNAME VAN KANTOREN IN TWENTE RICHT ZICH STEEDS MEER OP KLEINERE RUIMTES (INDEX 2006=100)
Bron Bak, tot september 2016

Gebruikers voor de Sterkerij

Voor ongeveer 70% van het metrage aan kantoren in de Sterkerij zijn al gebruikers. Dit toont direct de behoefte aan vanuit de markt voor deze ontwikkeling. Het betreffen (jonge) groeiende bedrijven. Juist vanwege de herbestemming van dit markante pand op een centrumlocatie willen deze bedrijven hierheen verhuizen. De beoogde gebruikers laten beperkt ruimte elders achter. Dit is onvermijdelijk omdat de bedrijven groeien en niet meer in hun huidige pand passen. Het regionale MKB speelt in Overijssel een voorstaande rol. Gezien het belang dat de Provincie hecht aan het regionale MKB is het belangrijk om groeiende ondernemingen te faciliteren en niet te belemmeren in hun groei. Bovendien laten de bedrijven meestal slechts de helft van het oppervlakte aan kantoorruimte achter dat ze nu betrekken in de Sterkerij. Ze maken hiermee weer ruimte vrij voor nieuwe startende bedrijven.

Gezien het beperkte metrage en het unieke concept van de Sterkerij verwachten wij dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de kantorenmarkt in Almelo en Twente. De ontwikkeling heeft naar verwachting geen negatief effect op de leegstand aangezien de gebruikers voornamelijk jonge groeiende bedrijven zijn die kleine ruimtes achterlaten. Wel is sprake van positieve effecten door het toevoegen van een uniek concept dat aansluit op de huidige vraag van kantoorhoudende bedrijven. Bovendien sluit de ontwikkeling aan op de kwaliteitsambitie van de provincie om een brede waaier aan werkmilieus te laten ontstaan.

6.3 MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

Onderdeel van de ruimtelijk-economische onderbouwing is het bieden van inzicht in de wijze waarop een appèl is gedaan op maatschappelijke

medeverantwoordelijkheid van marktpartijen om een toekomstvaste invulling te geven aan de bestaande kantorenvoorraad.

Ter Steege heeft het gehele Indiëterrein (23 ha) sinds 2001 in eigendom. Doel is het gebied te transformeren tot een compleet nieuw woon- en werkgebied. Almelo kent een rijke textielindustrie waar het Indiëterrein onderdeel van is geweest. Op het terrein zijn dan ook diverse gebouwen en elementen die aan dit verleden doen herinneren. In plaats van het slopen van alle oude bebouwing en volledige nieuwbouw (wat vaak gemakkelijker is dan herontwikkelen) speelt bij de transformatie het herbestemmen van het aanwezige cultureel erfgoed een belangrijk doel. Maatschappelijke verantwoordelijkheid zit dus in het herbestemmen en behouden van cultureel erfgoed. Het behoud van historische gebouwen is een belangrijk uitgangspunt voor het Indiëterrein, evenals het behoud van bestaand groen en het historisch wegenpatroon. Er blijven vier karakteristieke gebouwen staan. Dat zijn de Watertoren, de Weverij, Spoelierij en de Sterkerij. De Sterkerij betreft oude fabriekshallen van Ten Cate en heeft door de bogen een karakteristieke vorm. Het gebouw wordt herbestemd en geschikt gemaakt voor kantoorruimte. Hiermee blijft het gebouw en de historische waarde behouden.

Naast het voornemen voor het ontwikkelen van kantoorruimte in de Sterkerij heeft Ter Steege nagenoeg evenveel metrage uit de markt genomen. Hiermee is rekening gehouden met een toekomstvaste invulling van de bestaande voorraad. Het onttrekken van incurante kantoorruimte en het ontwikkelen van nieuwe unieke kantoorruimte in cultureel erfgoed dat aansluit bij de huidige vraag, levert een positieve bijdrage aan de regionale kantorenmarkt en is bij uitstek maatschappelijk verantwoord.

6.4 DUURZAAMHEID EN FLEXIBELE BENUTTINGSMOGELIJKHEDEN

Duurzaamheid en flexibiliteit staat hoog in het vaandel bij de herbestemming van de Sterkerij:

- Het dak is vanwege de vorm bijvoorbeeld zeer geschikt voor zonnepanelen. Op dit moment wordt dit nader uitgewerkt door Ter Steege. Het belang dat Ter Steege hecht aan duurzaamheid bij de ontwikkeling van het Indiëterrein blijkt ook uit de ontwikkeling van 18 energie neutrale woningen in een oude fabriekshal op het terrein (de Spoelierij).
- Er is bovendien sprake van duurzame stedelijke ontwikkeling door het herontwikkelen van een oud pand in plaats van het realiseren van nieuwbouw.
- De indeling van het pand is flexibel aan te passen. De schil blijft staan en er wordt een verdiepingsvloer ingevoegd. Alle wanden in het gebouw zijn naar behoefte verplaatsbaar.

- Bovendien is het gebouw gezien het historische karakter en de gunstige ligging nabij het station, het centrum en in een nieuwe woonwijk geschikt en aantrekkelijk voor diverse functies. Het gebouw is hierdoor in de toekomst gemakkelijk her te bestemmen naar andere functies. Hiermee kan indien noodzakelijk bij een veranderende vraag de kantoorruimte snel en goedkoop worden heringericht waardoor geen sprake zal zijn van (langdurige) leegstand. Dit sluit ook aan bij het beleid van de Netwerkstad Twente (2012) die stelt dat bij de realisatie van kantoren aan eisen moet worden voldaan om de levensduur van het pand te vergroten dan wel dat het pand snel en goedkoop tot een andere functie kan worden getransformeerd.

6.5 CONCLUSIE

- Er is in Twente in kwalitatief opzicht behoefte aan kantoren op stationslocaties. De Sterkerij sluit optimaal aan op de gewijzigde vestigingscriteria van kantoorhoudende bedrijven en op regionale afspraken over kantoren.
- De Sterkerij betreft bestaande bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hier geen andere bestaande bebouwing beschikbaar waar de voorziene ontwikkeling van het type kantoorruimte in de Sterkerij kan plaatsvinden.
- Gezien het beperkte metrage en het unieke concept van de Sterkerij verwachten wij dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de kantorenmarkt in Almelo en Twente. De ontwikkeling heeft naar verwachting geen negatief effect op de leegstand aangezien de gebruikers voornamelijk jonge groeiende bedrijven zijn die kleine ruimtes achterlaten. Wel is sprake van positieve effecten door het toevoegen van een uniek concept dat aansluit op de huidige vraag van kantoorhoudende bedrijven. Bovendien sluit de ontwikkeling aan op de kwaliteitsambitie van de provincie om een brede waaier aan werkmilieus te laten ontstaan. Er is op dit moment te weinig differentiatie in het beschikbare aanbod.
- Ter Steege heeft het metrage aan kantoren in de Sterkerij uitgewisseld met plancapaciteit op het bedrijventerrein de Velden op het Indiëterrein. Bovendien is op het terrein een kantoorpand gesloopt en herbestemd naar groen en water. Hiermee is geen sprake van een (substantiële) toevoeging aan de kantorenvoorraad.
- Duurzaamheid staat hoog in het vaandel bij de herbestemming van de Sterkerij. Er is bovendien sprake van duurzame stedelijke ontwikkeling door het herontwikkelen van een oud pand in plaats van het realiseren van nieuwbouw. Daarnaast is gezien het multifunctionele karakter van de locatie het gebouw in de toekomst gemakkelijk her te bestemmen naar andere functies

BIJLAGE 1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan kantoren is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Dit is gebeurd op basis van de migratiestromen van bedrijven. Deze zijn door het Ruimtelijk Planbureau (RPB, 2007) geanalyseerd over de periode 1999-2006, op basis van het werkgelegenheidsregister Lisa. Aangezien dit deel van het onderzoek betrekking heeft op kantoren zijn de migratiestromen van bedrijven die over het algemeen op bedrijventerreinen zijn gesitueerd buiten beschouwing gelaten en heeft de analyse zich alleen gericht op de zakelijke dienstverlening. De overige dienstverlening is buiten beschouwing gelaten omdat hiertoe ook detailhandel behoort en dit de resultaten sterk kan beïnvloeden. Om te voorkomen dat het verhuisgedrag van zeer kleine bedrijven de afbakening van het onderzoeksgebied beïnvloedt, is er bovendien voor gekozen om niet het aantal vestigingen te meten, maar de verplaatste werkgelegenheid.

MIGRATIE

De Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking (versie 3 november 2013, Ministerie van I&M) geeft aan dat *“aansluiten bij bestaande regionale indelingen zoals de arbeidsmarktregio of Coropgebied het meest praktisch is. Voor bijzondere terreinen, die bijvoorbeeld een (inter)nationale of bovenregionale functie vervullen kan sprake zijn van een andere afbakening.* Het RPB (2007) heeft de migratiestromen in beeld gebracht tussen verschillende Coropgebieden. Het Indieterrein is gesitueerd in de gemeente Almelo. Dit maakt onderdeel uit van het Coropgebied Twente (nr. 12). In dit Coropgebied zijn tevens de gemeenten Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holtén, Tubbergen, Twenterand en Wierden gesitueerd.

In Twente vond 97% van de verhuizingen in de zakelijke dienstverlening plaats binnen het eigen Coropgebied (Tabel 8). Dit is lijn met de constatering van Pellenburg en Van Steen (2003) dat het merendeel van de bedrijfsmigratie over korte afstand plaatsvindt. Ook het Ruimtelijk Planbureau (2007) constateerde dat 94% van de bedrijven binnen de eigen regio verhuizen en 75% binnen de eigen gemeente.

Vanuit de omliggende Coropgebieden was in de periode 1999-2006 sprake van verhuisbewegingen naar Twente vanuit Noord-Overijssel, Zuidwest-Overijssel en Agglomeratie 's-Gravenhage. De verplaatsingen vanuit andere Coropgebieden waren verwaarloosbaar.

COROPGEBIED	BINNEN EIGEN COROP	NAAR TWENTE	NAAR ANDERE COROP'S	TOTAAL
10 Noord-Overijssel	8.347	17	202	8.566
11 Zuidwest-Overijssel	3.955	33	64	4.052
12 Twente	11.167	11.167	318	11.485
26 Agg. 's-Gravenhage	27.586	22	1.193	28.801

TABEL 8 VERHUISBEWEGINGEN WERKGELEGENHEID KANTOORHOUDENDE SECTOREN (1999-2006)

Bron: Bewerking LISA door RPD (2007)

Van de 11.485 verplaatste arbeidsplaatsen in kantoorhoudende sectoren in de regio Twente werd 3% verplaatst naar andere Coropgebieden; vooral naar Noord-Overijssel en Zuidwest-Overijssel (Tabel 9). De verhuisbewegingen naar overige Coropgebieden zijn verwaarloosbaar.

COROPGEBIED	AANTAL
10 Noord-Overijssel	75
11 Zuidwest-Overijssel	164
17 Utrecht	36

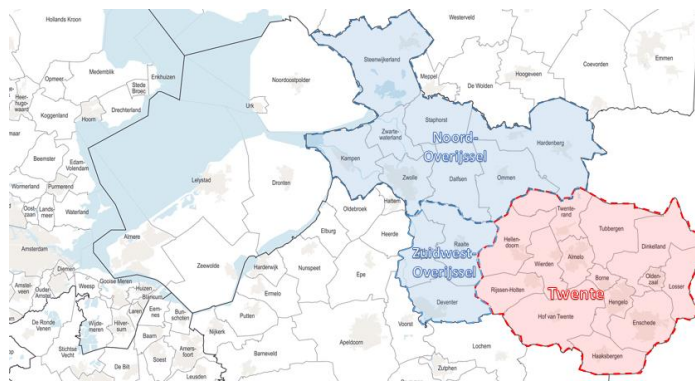
TABEL 9 VERHUISBEWEGINGEN WERKGELEGENHEID KANTOORHOUDENDE SECTOREN IN TWENTE (1999-2006)

Bron: Bewerking LISA door RPD (2007)

CONCLUSIE

De handleiding voor de Ladder Duurzame Verstedelijking beveelt aan om bij voorkeur een Coropgebied te hanteren voor het bepalen van de regionale behoefte. In het Coropgebied Twente vindt het overgrote deel van de bedrijfsverplaatsingen van de zakelijke dienstverlening plaats binnen het eigen Coropgebied. Als primair onderzoeksgebied voor het voorliggende marktonderzoek is daarom Twente aangemerkt.

Tot het secundair onderzoeksgebied behoren de Coropgebieden Noord-Overijssel en Zuidwest-Overijssel. Met deze regio's vinden de meeste bedrijfsverplaatsingen plaats. Deze gebieden vormen gezamenlijk de provincie Overijssel.



FIGUUR 22 AFBAKENING PRIMAIR (ROOD) EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED (BLAUW)

Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning

BIJLAGE 2 PLANCAPACITEIT SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED KANTOREN

De bedrijfsmigraties tussen het primair en secundair onderzoeksgebied op basis waarvan de toekomstige vraag naar kantoren is berekend, hebben betrekking op de periode 1999-2006. Indien de aanbodverhoudingen tussen de onderzoeksgebieden in de komende periode sterk veranderen in vergelijking met deze periode, kan dit invloed hebben op de ontwikkeling van de vraag. Vanuit deze overweging is de huidige harde plancapaciteit in het primair en secundair onderzoeksgebied vergeleken met de gemiddelde harde plancapaciteit over de periode 1999-2005 (Tabel 10)³:

- In Twente bedroeg de harde plancapaciteit in de periode 1999-2005 gemiddeld 256.000 m² bvo. De huidige plancapaciteit in de regio is inmiddels met ca. 25% afgenomen.
- In het Coropgebied Noord-Overijssel is de harde plancapaciteit ten opzichte van de periode 1999-2005 sterk afgenomen (-33%).
- In Zuidwest-Overijssel het is de plancapaciteit in vergelijking met deze periode meer dan verdubbeld, hoewel het om een beperkt areaal gaat.

	PRIMAIR ONDERZOEKSGBIED	SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED	
	Twente	Noord-Overijssel	Zuidwest-Overijssel
Gemiddeld aanbod 1999-2006	256.000	268.000	47.000
Huidige plancapaciteit (2016)	192.000	180.000	100.000
Verandering	-25%	-33%	+113%

TABEL 10 HISTORISCH AANBOD EN PLANCAPACITEIT BEDRIJVENTERREINEN IN HET PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKSGBIED

Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, o.b.v. IBIS

In vergelijking met de periode 1999-2005 is het gemiddelde harde planaanbod in het primaire onderzoeksgebied afgenomen. Het harde planaanbod in het secundaire onderzoeksgebied is in vergelijking met deze periode echter in totaal ook afgenomen. Hierdoor zal de verschuiving van de verhouding tussen het aanbod in het primaire en secundaire onderzoeksgebied naar verwachting geen wezenlijke invloed hebben op de bovenregionale migratie. Als gevolg hiervan is het niet nodig om de bovenregionale vraag bij te stellen.

³ Voor het jaar 2006 zijn geen cijfers beschikbaar, maar omdat het gemiddelde over meerdere jaren is genomen geeft dit toch een betrouwbaar beeld

BIJLAGE 3 LITERATUURLIJST

- DTZ (2016), Kantoren op stationslocaties presteren beter.
- EIB (2012), Kantorenmarkt Oost Nederland. Verkenning van regionale vraag- en aanbodontwikkelingen.
- Enschede (2016), Basisgegevens monitor werk- en woonlocaties 2015.
- JLL (2016), Dynamiek Nederlandse kantorenmarkt evenaart recordjaren 2006-2007.
- Netwerkstad Twente (2012), Kantorenvisie Netwerkstad Twente.
- Overijssel (2016), Leegstandmonitor.
- Stogo (2012), Bouwstenen voor een kantorenvisie Netwerkstad Twente.