

**Behoeftte-onderzoek
bedrijventerrein Stepelerveld
Haaksbergen**



22 oktober 2015

Eindrapportage

**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Eindrapportage

Datum:

22 oktober 2015

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Oosthaven 57

2801 PE 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: pvdh@stedplan.nl, 06-51496248

In opdracht van:

Gemeente Haaksbergen



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: 2015.G.281

Referentie: 2015.G.281 Haaksbergen Stepelerveld ldv

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	4
1 Managementsamenvatting	5
2 Beleid: Vitale werklocaties die aansluiten bij de vraag van ondernemers	7
2.1 Rijksbeleid: de Ladder voor Duurzame Verstedelijking	
2.2 Provinciaal beleid	
2.3 Lokaal beleid	
3 Locatie en planconcept	10
4 Afbakening onderzoeksgebied	12
4.1 Migratie bedrijven	
4.2 Conclusie	
5 Ontwikkeling van de Vraag	15
5.1 Kwantitatieve analyse van de vraag	
5.2 Kwalitatieve analyse van de vraag	
5.3 Conclusie	
6 Ontwikkeling van het aanbod	22
6.1 Aanbod bedrijventerreinen: kwantitatieve analyse	
6.2 Aanbod bedrijventerreinen: kwalitatieve analyse	
6.3 Conclusie	
7 Regionale behoefte bedrijventerreinen (trede 1)	26
7.1 Kwantitatieve regionale behoefte	
7.2 Kwalitatieve regionale behoefte	
8 Mogelijkheden bestaand stedelijk gebied en multimodale ontsluiting (trede 2 en 3)	29
8.1 Mogelijkheden inpassing in bestaand stedelijk gebied	
8.2 Afweging locatie in relatie tot multimodale ontsluiting	
Literatuur	31

Inleiding

Aan de noordkant van Haaksbergen wordt het bedrijventerrein Stepelerveld ontwikkeld voor de opvang van lokale bedrijven. De herziening van het bestemmingsplan heeft in 2013 ter inzage gelegen. Dit plan voorzag in een traditioneel opgezet bedrijventerrein. Aan de planprocedure is daarna geen vervolg gegeven omdat diverse marktinitiatieven hebben geleid tot andere inzichten. Zo heeft het bedrijf Unipro zich met een separate procedure reeds hier kunnen vestigen met een duurzaam gebouw. Ook diende Smart Roads zich aan voor de ontwikkeling van wegen met reflecterend asfalt en is vanuit dit project nagedacht over hoe het gebied tot een onderscheidend bedrijventerrein kan worden ontwikkeld.

Dit heeft ertoe geleid dat op 23 april 2015 de gemeenteraad de gebiedsuitwerking 'Stepelerveld, het duurzaamste bedrijventerrein van Twente' heeft vastgesteld. Het betreft een gebied van 50 ha (34 ha netto) waarvan de eerste fase 15 ha bruto is. Het bedrijventerrein is een voorbeeldproject van de Provincie. De Innovatiedriehoek & Regio Twente (3I) ondersteunt de gemeente bij de ontwikkeling. De uitgevoerde marktonderzoeken zijn inmiddels verouderd en er ontbreekt een onderbouwing in lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder). Het gebied van Stepelerveld bevindt zich buiten het bestaand stedelijk gebied waardoor de eerste, tweede en derde trede van de Ladder volledig dienen te worden onderbouwd. In dit rapport ligt de focus op fase 1 van Stepelerveld.

Vraagstelling

Centrale onderzoeksvraag:

Wat is de actuele regionale behoefte aan bedrijventerrein Stepelerveld en hoe past deze ontwikkeling in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking?

Deelvragen:

- Wat is de toekomstige lokale en regionale vraag naar bedrijventerreinen?
- Wat is het huidige en geplande aanbod aan bedrijventerreinen in Haaksbergen en in de regio?
- Hoe groot is de toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen in Haaksbergen en in de regio?
- Hoe groot is de toekomstige behoefte aan duurzame bedrijventerreinen in de regio?
- In hoeverre kan de ontwikkeling van Stepelerveld hier in voorzien?

Opbouw van de rapportage

In hoofdstuk 1 zijn de conclusies en aanbevelingen van het behoeftenonderzoek samengevat. In hoofdstuk 2 zijn de belangrijkste uitgangspunten van het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen vermeld. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op het plan en de locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft de afbakening van het onderzoeksgebied. Hoofdstuk 5 en 6 geven een analyse van de ontwikkeling van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen. Hoofdstuk 7 behandelt de eerste trede van de ladder Duurzame verstedelijking: de actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen. In hoofdstuk 8 komen de tweede en derde trede van de ladder aan bod: de mogelijkheden voor de inpassing van deze behoefte in bestaand stedelijk gebied en de afweging in relatie tot een multimodale ontsluiting.

1 Managementsamenvatting

Locatie en planconcept

De gemeente Haaksbergen is voornemens om het bedrijventerrein Stepelerveld te ontwikkelen. De eerste fase van het terrein betreft 10 ha netto en de totale ontwikkeling betreft 34 ha netto. Het bedrijventerrein is gelegen aan de rand van Haaksbergen en wordt in de toekomst ontsloten door het nieuwe tracé van de N18. De doelstelling is om Stepelerveld te ontwikkelen tot een duurzaam bedrijventerrein.

Beleid bedrijventerreinen

De provincie Overijssel zet in op voldoende vitale werklocaties die aansluiten bij de veranderende vraag van ondernemers. Het palet aan werkmilieus in de provincie moet daarnaast worden verbreed. De regionale markt voor bedrijfslocaties wil de provincie bedienen vanuit de stedelijke netwerken. Buiten de stedelijke netwerken is ruimte voor de groei van lokaal gewortelde bedrijven op lokale bedrijventerreinen. In lijn met het Provinciale beleid betreft de doelgroep voor Stepelerveld de lokale bedrijven in Haaksbergen. De gemeente heeft de ontwikkeling van Stepelerveld opgenomen in de bedrijventerreinenvisie.

Onderzoeksgebied

De handleiding voor de Ladder beveelt aan om bij voorkeur een Coropgebied te hanteren bij het vaststellen van de regionale behoefte. Voor het Coropgebied Twente geldt dat het overgrote deel (97%) van de verplaatsingen op bedrijventerreinen plaatsvindt binnen de eigen regio. Daarom is het Coropgebied Twente als primair onderzoeksgebied aangemerkt. Aangezien Stepelerveld wordt ontwikkeld voor de lokale behoefte is daarnaast ook de behoefte in Haaksbergen in kaart gebracht. Tot het secundair onderzoeksgebied behoren de Coropgebieden Noord-Overijssel, Zuidwest-Overijssel en Achterhoek. Met deze regio's vinden de meeste bedrijfsverplaatsingen van en naar het primair onderzoeksgebied plaats. De relatie met Duitsland beperkt zich tot de vestiging en vertrek van enkele bedrijven per jaar en is daarom niet meegenomen in het onderzoek.

Vraag naar bedrijventerreinen

In Twente bestaat tot 2025 een additionele vraag naar 220 tot 270 ha netto bedrijventerrein. Deze vraag is voor het overgrote deel afkomstig uit de regio zelf. Met de omliggende regio's bestaat per saldo een vertrekoverschot. In Haaksbergen zelf bestaat er tot 2025 een additionele vraag naar 12 ha netto bedrijventerrein. Bedrijven hechten in toenemende mate waarde aan duurzaamheid. Iets meer dan een kwart van de bedrijven in Nederland is binnen de bedrijfsvoering volledig gericht op duurzaamheid. Daarnaast heeft een grote groep bedrijven duurzaamheid nog niet volledig geïmplementeerd, maar is hier wel in geïnteresseerd. Een vestiging op een duurzaam bedrijventerrein zoals Stepelerveld is voor beide groepen van belang. De vraag naar duurzame bedrijventerreinen in de Coropregio Twente tot 2025 bedraagt naar verwachting ca. 55 ha tot 70 ha.

Aanbod van bedrijventerreinen

De harde plancapaciteit in Twente bedraagt 466 ha direct en niet-direct uitgeefbaar bedrijventerrein, exclusief Stepelerveld 1 (10 ha netto). Daarnaast is er momenteel ca. 123 ha zacht planaanbod. Er is vooralsnog geen sprake van onttrekking van bedrijventerreinen uit de planvoorraad dus het aanbod hoeft hierop niet bijgesteld te worden. De harde plancapaciteit aan duurzame bedrijventerreinen in het primaire onderzoeksgebied bedraagt ca. 23 ha. Dit is exclusief Stepelerveld. In het secundaire onderzoeksgebied is sprake van een duurzaam bedrijventerrein, maar dit terrein is bestemd voor een andere doelgroep en niet vergelijkbaar met Stepelerveld.

Kwantitatieve behoefte

De vraag naar bedrijventerreinen in Twente bedraagt tot 2025 ca. 220 tot 270 ha netto. Deze vraag is inclusief de bovenregionale vraag. De harde plancapaciteit van bedrijventerreinen in Twente bedraagt 465 ha direct en niet-direct uitgeefbaar bedrijventerrein. Dit betekent dat er tot 2025 in Twente een overschot in de plancapaciteit bestaat van ca. 195 tot 245 ha netto bedrijventerrein. Het bedrijventerrein Stepelerveld wordt ontwikkeld voor de lokale behoefte. In Haaksbergen betreft de vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2015-2025 ca. 12 ha netto. De harde plancapaciteit bedraagt ca. 1,5 ha. Dit betekent dat er tot 2025 sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen van ca. 10 ha. De eerste fase van Stepelerveld van 10 ha kan in dit tekort voorzien.

Kwalitatieve behoefte

De vraag naar duurzame bedrijventerreinen in Twente bedraagt tot 2025 ca. 55 tot 70 ha (25% van de totale vraag). Dit is inclusief de bovenregionale vraag. De harde plancapaciteit aan duurzame bedrijventerreinen in het primaire onderzoeksgebied bedraagt ca. 23 ha. Dit is exclusief Stepelerveld 1 (10 ha netto). Dit betekent dat er tot 2025 sprake is van een tekort van ca. 32 tot 47 ha aan duurzame bedrijventerreinen. De eerste fase van Stepelerveld voorziet in de ontwikkeling van ca. 10 ha duurzaam bedrijventerrein. Dit metrage past ruim binnen deze regionale behoefte. Stepelerveld sluit dan ook goed aan op de vraag vanuit de markt naar duurzame bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein sluit bovendien goed aan op het beleid van de provincie Overijssel om het pallet aan werklocaties te verbreden.

Mogelijkheden inpassing in bestaand stedelijk gebied

Stepelerveld wordt ontwikkeld voor de lokale behoefte in Haaksbergen. Stepelerveld grenst direct aan bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied in Haaksbergen is gezocht naar alternatieve locaties voor de inpassing van Stepelerveld. In het bestaand stedelijk gebied in Haaksbergen is echter geen bedrijventerrein aanwezig met voldoende uitgeefbaar areaal. Aangezien het bedrijventerrein Stepelerveld in fase 1 ca. 15 ha bruto omvat (en in totaal 51 ha bruto) is het niet mogelijk om een dergelijk groot metrage in te passen in bestaand stedelijk gebied. Bovendien wordt met de komst van het nieuwe tracé van de N18 Stepelerveld geheel omsloten en kan het gebied op dat moment aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied. Door het nieuwe tracé van de N18 wordt de ontsluiting van het terrein met de auto zeer goed. De ontsluiting met het openbaar vervoer is op dit moment redelijk. Een andere locatie in de gemeente zou niet tot een betere multimodale bereikbaarheid leiden.

2 **Beleids Vitale werklocaties die aansluiten bij de vraag van ondernemers**

In dit hoofdstuk is toegelicht hoe de Ladder voor Duurzame Verstedelijking toegepast dient te worden. Daarnaast is het beleid voor bedrijventerreinen van de provincie Overijssel en de gemeente Haaksbergen geanalyseerd.

2.1 **Rijksbeleid: de Ladder voor Duurzame Verstedelijking**

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 woningen of kantoren.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie & omgevingsverordening Overijssel (provincie Overijssel, 2009)

Door de provincie Overijssel is ingezet op een regionale kenniseconomie en op kennisintensieve maakindustrie (hightech-systemen en -materialen, nanotechnologie en ICT). Het midden en kleinbedrijf krijgt hierbij een vooraanstaande rol.

De belangrijkste doelen voor bedrijventerreinen zijn:

- Voldoende, vitale werklocaties die aansluiten bij de voortdurend veranderende wensen en eisen van het bedrijfsleven.
- Fysiek en virtueel goed bereikbare bedrijventerrein met een duurzaam gebruik van grond en energie. Bij de huidige ontwikkelingsmethode blijft de kwaliteit van veel bedrijventerreinen achter en dat leidt tot een snelle veroudering.
- Het palet aan werkmilieus verder verbreden. In Overijssel leidt de huidige wijze van uitgifte tot meer van hetzelfde, met weinig differentiatie tussen regio's en gemeenten. De ambitie is om een brede waaier aan werkmilieus te laten ontstaan.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De provincie stimuleert dat er bij nieuwe initiatieven eerst onderzocht wordt of dit een plek kan krijgen op bestaande woon- en werkterreinen door inbreiding of herstructurering. Pas als dit niet mogelijk is kan er worden ingezet op uitbreidingsmogelijkheden. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking staat verankerd in de Omgevingsverordening van de Provincie Overijssel. De goede volgorde bij nieuwe initiatieven luidt:

1. Benut de beschikbare ruimte binnen het bebouwde gebied.
2. Ga na of de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen dit gebied optimaal zijn benut.
3. Indien het voorgaande aantoonbaar niet mogelijk is gebleken: verken uitbreidingsopties.

Indien er nieuwe terreinen worden aangelegd dienen deze te voldoen aan gebiedsspecifieke kwaliteitsvoorwaarden. De ontwikkeling van Stepelerveld valt deels in jong heide ontginningslandschap en oude hoevenlandschap. Als er ontwikkelingen plaats vinden in deze landschappen dan dienen deze bij te dragen aan het behoud en accentuering van de dragende structuren van het landschap.

Bedrijventerreinenvisie

In de Omgevingsvisie is vastgelegd dat gemeenten over een bedrijventerreinenvisie dienen te beschikken om nieuwe bedrijventerreinen te kunnen ontwikkelen. Dit is een samenhangende visie op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in relatie tot de bestaande terreinen. De visie moet de behoefte aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwen, de mogelijkheden voor herstructurering bevatten en moet afgestemd zijn met buurgemeenten. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Stepelerveld wordt door de provincie aangeduid als een plan in de pijplijn. Hiervoor is een onderbouwing in een bedrijventerreinenvisie ook noodzakelijk.

De regionale markt voor bedrijfslocaties wil de provincie bedienen vanuit de stedelijke netwerken. Buiten de stedelijke netwerken is ruimte voor de groei van lokaal gewortelde bedrijven op lokale bedrijventerreinen. De gemeente Haaksbergen

mag dus bij een uitbreiding van het areaal aan bedrijventerreinen uitsluitend voorzien in de lokale behoefte.

2.3 Lokaal beleid

Bedrijventerreinenvisie Haaksbergen (Gemeente Haaksbergen, 2011)

De gemeente Haaksbergen beschikt niet meer over direct uitgeefbaar bedrijventerrein. Om aan de vraag te kunnen voldoen wil de gemeente in een nieuwe voorraad bedrijfskavels voorzien. Haaksbergen wil graag inzetten op een gedifferentieerd aanbod van bedrijventerreinen. Vanwege de optimale bereikbaarheid van de locatie van Stepelerveld door de aansluiting op de nieuwe N18, is er gekozen om deze locatie als eerste te ontwikkelen.

Structuurvisie 2030 (Gemeente Haaksbergen, 2013)

Haaksbergen wil in 2040 de groenste gemeente van Twente zijn. Voor het bedrijventerrein Stepelerveld ziet Haaksbergen kansen op het gebied van duurzaamheid. Het concept van het eerste gevestigde bedrijf Unipro ziet de gemeente graag voortgezet bij toekomstige bedrijven. Met een dergelijk terrein kan de gemeente zich onderscheiden in de regio. Daarnaast is er sprake van een zacht plan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Rietmolenweg Isidorushoeve.

3 Locatie en planconcept

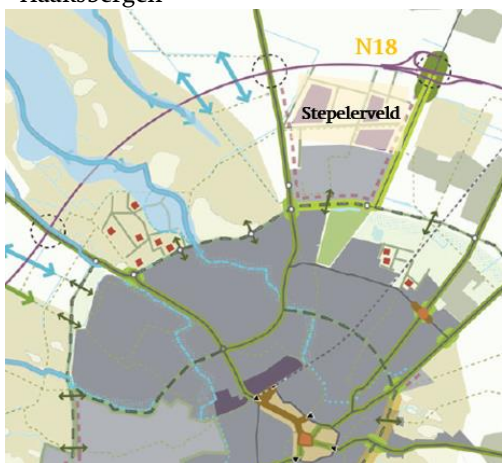
Ligging en beschrijving van de ontwikkeling

Haaksbergen ligt in de regio Twente. Twente is gespecialiseerd in High Tech Systemen en Materialen en heeft een kenniscentrum met een specialisme in technologie (Technology Valley). De regio beschikt over internationale verbindingen over weg en spoor (A1-corridor). De gemeente Haaksbergen beschikt over de volgende bedrijventerreinen: Stepelo, De Greune, 't Varck, Brammelo en de Rietmolenweg in Sint Isidorushoeve. Het bedrijventerrein Stepelerveld is aan de noordzijde van Stepelo gelegen. Stepelo is een gemengd bedrijventerrein vooral gericht op bedrijven die behoefte hebben aan kavels groter dan 2.000 m². Aan de westzijde wordt Stepelerveld begrensd door de Hengelosestraat en aan de oostzijde door de Kolenbranderweg.

Het nieuwe bedrijventerrein Stepelerveld wordt in fases ontwikkeld. De eerste fase van Stepelerveld voorziet in de ontwikkeling van ca. 10 ha bedrijventerrein (figuur 1). In totaal omvat het plan 34 ha netto bedrijventerrein (51 ha bruto). Stepelerveld biedt ruimte aan de ontwikkeling van lokale bedrijven in de milieucategorieën 3.2 en 4.1.

De noordzijde van Stepelerveld wordt nu begrensd door het buitengebied van Haaksbergen, maar wordt in de toekomst begrensd door de omgelegde N18. De N18 loopt van Varsseveld naar Enschede en het stuk tussen Groenlo en Enschede wordt vernieuwd. De N18 liep langs de oostkant van Haaksbergen, maar het nieuwe tracé komt nu aan de westkant te liggen. De Kolenbranderweg wordt de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein Stepelerveld en krijgt een aansluiting op de N18 (figuur x). Het nieuwe tracé moet in 2018 klaar zijn. Fase 1 van Stepelerveld wordt ontsloten via de Bouwstraat van bedrijventerrein Stepelo.

Figuur 1 het nieuwe tracé van de N18 in Haaksbergen



Bron Gemeente Haaksbergen, 2013a

Figuur 2 Ligging en fasering Stepelerveld



Bron Bureau Stedelijke Planning o.b.v. ruimtelijkeplannen.nl

Op Stepelerveld worden er vijf 'unique sellingpoints' gehanteerd: Biodiversiteit en gezond werklandschap, Schoon en zichtbaar watersysteem, Slimme wegen, Samenwerken met de burens en Duurzaam bouwen. De gemeente Haaksbergen wil het terrein zo groen en duurzaam mogelijk inrichten. Zo krijgt Stepelerveld

bijvoorbeeld 'Smart Roads'; wegen met reflecterend asfalt en dynamische verlichting. Groen- en waterelementen zijn van belang in het plangebied. Daarnaast worden de bestaande (waardevolle) landschappelijke elementen in het gebied zoveel mogelijk gehandhaafd. Het terrein is gericht op bedrijven die een groen imago en duurzame bedrijfsvoering als ambitie hebben. Daarnaast is het terrein bedoeld voor zowel kleine en grote bedrijven, als bestaande en startende bedrijven. Sinds begin 2014 is Unipro gevestigd op Stepelerveld. Unipro noemt zichzelf de groenste fabriek van Nederland en heeft een duurzaam en energiezuinig pand met een groene uitstraling gerealiseerd.

Een beoordelingsinstrument voor duurzame stedenbouw is de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR), die gebaseerd is op vijf thema's (figuur 3). Per thema kan een score tussen de 1 en 10 worden behaald. De startwaarde is een 6 wat bij benadering de eisen zijn van de Nederlandse juridisch-planologische en milieuwetgeving (voor nieuwe gebiedsontwikkelingen). Uitgangspunt voor de ontwikkeling van Stepelerveld is een GPR-norm van minimaal 7 op alle thema's. er worden geen duurzaamheidseisen aan de bedrijven zelf gesteld.

Figuur 3 Gemeentelijke Praktijk Richtlijn gebiedsontwikkeling



Bron GPR Stedenbouw

Beoordeling locatie

Ligging; de locatie ligt aan de oostzijde van Nederland nabij de grens met Duitsland. Daarnaast is het gelegen in de Technology Valley, een belangrijke economische regio.

Bereikbaarheid; door de directe aansluiting op de toekomstige N18 wordt het terrein optimaal bereikbaar met de auto.

Ruimtelijke kwaliteit; het terrein wordt ontwikkeld naar duurzame en groene maatstaven en heeft een hoge vestigingskwaliteit; onderscheidend, duurzaam imago en veel groen.

4 Afbakening onderzoeksgebied

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Dit is gebeurd op basis van de feitelijke migratiestromen van bedrijven. Deze zijn door het Ruimtelijk Planbureau (RPB, 2007) geanalyseerd over de periode 1999-2006, op basis van het werkgelegenheidsregister Lisa.

Aangezien het onderzoek betrekking heeft op bedrijventerreinen is een selectie gemaakt van sectoren die met name op deze terreinen gevestigd zijn: de industrie, handel en distributie. De kantoorhoudende sectoren (zakelijke en overige dienstverlening) zijn hier dus buiten beschouwing gelaten. 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.

4.1 Migratie bedrijven

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 hanteren van het Coropgebied als onderzoeksgebied biedt daarnaast als voordeel dat deze indeling is gebaseerd op de bestaande woonwerkrelaties waardoor het een goede afspiegeling vormt van een economische regio. De ontwikkeling het bedrijventerrein Stepelerveld is gesitueerd in de gemeente Haaksbergen. Dit maakt onderdeel uit van het Coropgebied Twente (nr. 12). In dit Coropgebied zijn tevens de gemeenten Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden gesitueerd.

Het RPB (2007) heeft de migratiestromen in beeld gebracht tussen verschillende Coropgebieden. In Twente vond 97,4% van de verhuizingen op bedrijventerreinen plaats binnen het eigen Coropgebied (tabel 1). Dit is in 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.

Tabel 1 Verhuisbewegingen werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Twente (1999-2006)

Coropgebied	Binnen eigen Corop	Naar Twente	Naar andere Corop's	Totaal
10 Noord-Overijssel	11.445	88	553	12.086
11 Zuidwest-Overijssel	6.762	76	541	7.379
12 Twente	22.141	22.141	594	22.735
14 Achterhoek	12.245	65	1.453	13.763

Bron: Bewerking LISA door RPD (2007)

In de periode 1999-2006 was sprake van verhuisbewegingen naar Twente vanuit met name Noord-Overijssel, Zuidwest-Overijssel en Achterhoek (Tabel 1). Het overgrote deel van de inkomende werkgelegenheid naar Twente (ca. 83%) kwam vanuit deze drie Coropgebieden. In totaal betrof het echter slechts een beperkt aantal arbeidsplaatsen. Verhuizingen vanuit andere (omliggende) Coropgebieden waren nog beperkter (enkele tientallen werknemers) en zijn hierdoor te verwaarlozen.

Van de 22.735 verplaatste arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen in Twente werd 2,6% verplaatst naar andere Coropgebieden; vooral naar Zuidwest-Overijssel, Noord-Overijssel, Achterhoek en Utrecht (tabel 2). De verhuisbewegingen naar andere Coropgebieden zijn verwaarloosbaar.

Tabel 2 Verhuisbewegingen van werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Twente naar andere Coropgebieden (1996-2006)

Coropgebied	Aantal
10 Noord-Overijssel	125
11 Zuidwest-Overijssel	310
14 Achterhoek	55
17 Utrecht	38

Bron: Bewerking LISA door RPD (2007)

Relatie met Duitsland

Het Coropgebied Twente bevindt zich aan de grens met Duitsland maar de relatie met Duitsland is beperkt. In 2013 zijn zes bedrijven uit Twente naar Duitsland verhuisd en in 2014 waren dit er zeven. Andersom vestigde ook Duitse bedrijven zich in Twente zoals Trumpf in Hengelo (Ministerie van Economische Zaken, 2015). Omdat er jaarlijks sprake is van de vestiging en vertrek van slechts enkele bedrijven is dit naar verwachting niet van invloed op de actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen in Twente.

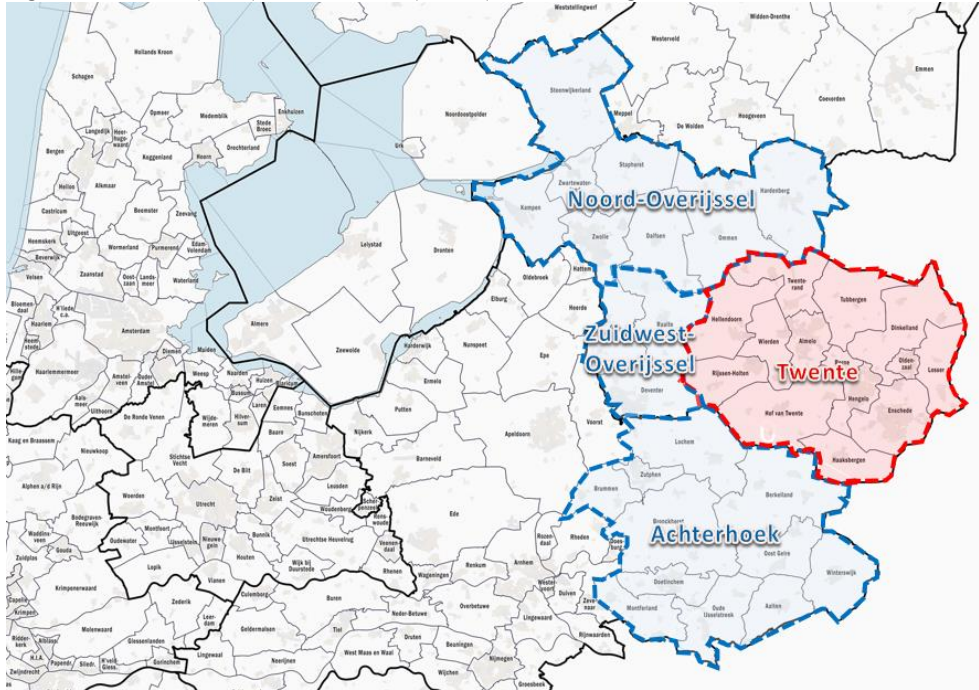
4.2 Conclusie

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 en naar bedrijventerreinen plaats binnen het eigen Coropgebied. Als primaire onderzoeksgebied voor het voorliggende marktonderzoek is daarom Twente

aangemerkt. In lijn met provinciaal beleid wordt Stepelerveld ontwikkeld voor de lokale bedrijven en bedrijvigheid. Daarom is voor het onderzoek ook de behoefte in Haaksbergen in kaart gebracht.

Tot het secundair onderzoeksgebied horen de Coropgebieden Noord-Overijssel, Zuidwest-Overijssel en Achterhoek. Met deze regio's vinden de meeste bedrijfsverplaatsingen plaats.

Figuur 4 Primair (rood) en secundair (blauw) onderzoeksgebied



Bron Bureau Stedelijke Planning

5 Ontwikkeling van de Vraag

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

5.1 Kwantitatieve analyse van de vraag

Berekening vraag regio Twente op basis ontwikkeling werkgelegenheid

In Twente was in 2014 sprake van ca. 100.000 banen in sectoren die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen¹. Het Centraal Planbureau (2014) hanteert drie scenario's voor de economische ontwikkeling tot 2023: Aantrekkelijk herstel, Gematigd herstel en Uitgesteld herstel. Het scenario Uitgesteld herstel hanteert een groeipercentage voor de werkgelegenheid van 0,25% per jaar. Gezien de huidige positieve verwachting voor het aantrekken van de economie hanteren wij in onze berekeningen niet dit laagste scenario voor de prognose van de werkgelegenheid. In de scenario's Gematigd herstel en Aantrekkelijk herstel neemt de werkgelegenheid tot 2023 met gemiddeld 0,75% per jaar toe.

Voor sectoren op bedrijventerreinen in Twente betekent een jaarlijkse groei van 0,75% dat de werkgelegenheid tot 2025 met ca. 8.500 arbeidsplaatsen toeneemt (tabel 3).

Tabel 3 Toename werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Twente door verplaatsingen bedrijven 2014-2025

COROP	aantal banen	toename banen 2014-2025 (0,75% groei)	aantal banen 2025	verplaatste werkgelegenheid totaal COROP (%)	vestiging/vertrek TW (%)	vestiging/vertrek TW (aantal banen)
	2014					
10 Noord-Overijssel	54.987	4.710	59.697	22%	0,7%	94
11 Zuidwest-Overijssel	20.742	1.777	22.519	33%	1,0%	75
12 Twente	98.756	8.460	107.216	22%	-2,6%	-608
14 Achterhoek	62.467	5.351	67.818	20%	0,5%	64
<i>Totaal</i>						-374

Bron: Bewerking Bureau Stedelijke Planning van gegevens Lisa en PBL

In de regio Twente heeft in de periode 1999-2006 ongeveer 21% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen zich verplaatst (RPD, 2007). Een groot deel

¹ Bron: Lisa. Dit betreffen de volgende sectoren: C Industrie, F bouw, G45 Autohandel, G46 Groothandel, H Vervoer en Opslag, J58 Uitgeverijen, N77 Verhuur en Lease roerende goederen en S95 Reparatie

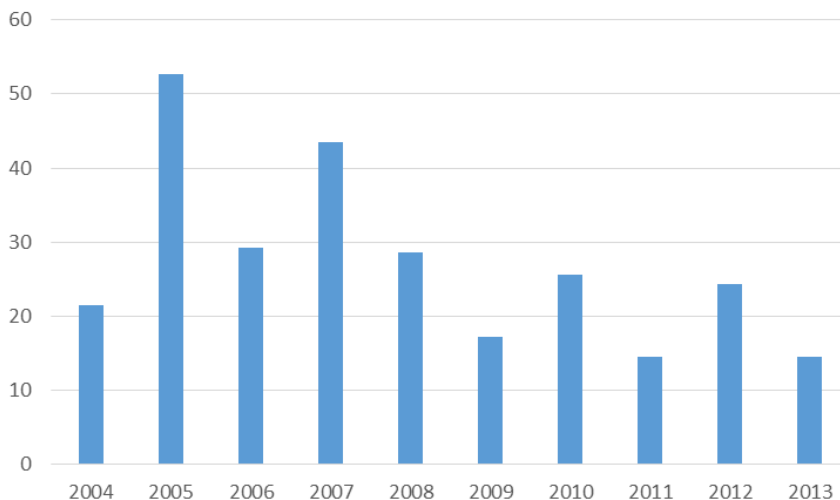
hiervan (97,4%) heeft betrekking op een verplaatsing binnen het eigen Coropgebied en 2,6% heeft betrekking op werkgelegenheid die zich verplaatst naar andere regio's. De verwachting is dat deze ontwikkeling zich in de toekomst zal doorzetten en dit betekent dat in de periode tot 2025 ongeveer 600 banen vertrekken uit Twente.

Daarnaast vindt er vanuit Noord-Overijssel, Zuidwest-Overijssel en de Achterhoek instroom plaats van werkgelegenheid naar Twente. In totaal gaat het om circa 225 banen tot 2025. Dit resulteert in een negatief migratiesaldo van ca. 375 banen. De totale toename van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Twente in de periode tot 2025 komt daarmee op circa 8.000 banen (8.460 door autonome groei minus 375 banen door een negatief migratiesaldo). De terreinquotiënt betreft de ruimte in m² per werkzame persoon op een bedrijventerrein. De terreinquotiënt in Twente voor bedrijventerreinen bedraagt 272 (Panteia, 2015). Dit betekent dat een toename van 8.000 arbeidsplaatsen leidt tot een ruimtebehoefte van circa 220 ha netto bedrijventerrein in Twente tot 2025.

Berekening vraag regio Twente op basis van historische uitgifte

In de periode 2004-2013 was de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in Twente circa 27 ha per jaar (figuur 4). In deze periode was zowel sprake van vijf jaren met hoogconjunctuur (2004-2008) als vijf jaren met laagconjunctuur 2009-2013. Per saldo geeft de gemiddelde uitgifte over deze periode dan ook een representatief beeld van de economische situatie in de regio. Dit maakt het mogelijk een extrapolatie toe te passen naar de toekomst. Indien we de historische uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van circa 270 ha tot 2025.

Figuur 5 Historische uitgifte bedrijventerreinen Twente (2003-2014)



Bron IBIS

Berekening vraag naar bedrijventerreinen in Haaksbergen

In Haaksbergen was in 2014 sprake van ca. 3.800 banen in sectoren die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen. In de scenario's Gematigd herstel en Aantrekkelijk herstel voor de economische ontwikkeling neemt de werkgelegenheid tot 2023 met gemiddeld 0,75% per jaar toe (Centraal Planbureau, 2014).

Voor sectoren op bedrijventerreinen in Haaksbergen betekent een jaarlijkse groei van 0,75% dat de werkgelegenheid tot 2025 met ca. 500 arbeidsplaatsen toeneemt (tabel 4). Zoals eerder aangetoond was de migratie vanuit andere regio's naar Twente gering. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat dit beeld anders is voor de gemeente Haaksbergen.

Tabel 4 Toename werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Haaksbergen 2014-2025

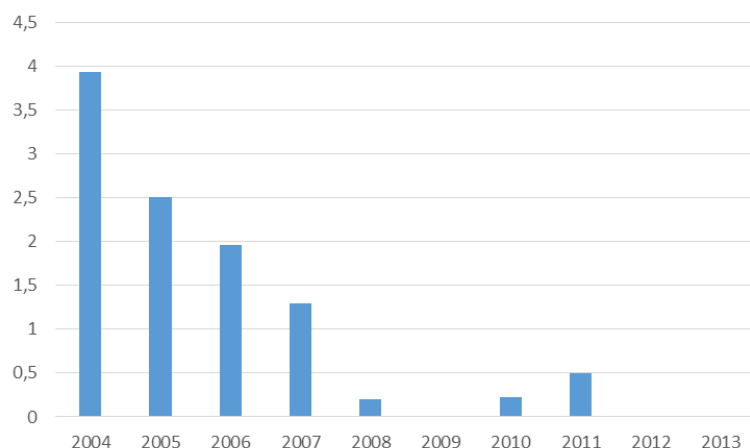
Gemeente	aantal banen	toename banen	aantal banen
	2014	2014-2025 (0,75% groei)	2025
Haaksbergen	3.752	445	4.198

Bron bewerking Bureau Stedelijke Planning van gegevens Lisa en PBL

De terreinquotiënt betreft de ruimte in m² per werkzame persoon op een bedrijventerrein. De terreinquotiënt in Twente voor bedrijventerreinen bedraagt 272 (Panteia, 2015). Dit betekent dat een toename van 450 arbeidsplaatsen leidt tot een vraag van ca. 12 ha netto bedrijventerrein in Haaksbergen tot 2025.

In de periode 2004-2013 was de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in Haaksbergen circa 1,2 ha per jaar (figuur 4). Indien we de historische uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van circa 12 ha tot 2025.

Figuur 6 Historische uitgifte bedrijventerreinen Haaksbergen (2003-2014)



Bron IBIS

5.2 Kwalitatieve analyse van de vraag

De werkgelegenheid op bedrijventerreinen nam tussen 2004 en 2009 toe met 3%. Als gevolg van de crisis was in de periode 2009-2014 sprake van een afname van de werkgelegenheid. Per saldo is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Twente in de afgelopen tien jaar met 6% afgenomen (tabel 5). In de grote sectoren is in de afgelopen 10 jaar met name de werkgelegenheid in de Industrie (-15%) en de Bouw (-13%) sterk afgenomen. Daarnaast is de werkgelegenheid in de Groothandel juist sterk toegenomen.

Tabel 3 Ontwikkeling aantal banen in Twente (2004-2014)

	banen			%	%
	2004	2009	2014		
Industrie	49.229	46.003	41.732	-7%	-15%
Bouw	22.738	24.822	19.732	9%	-13%
Autohandel	5.954	6.147	6.267	3%	5%
Groothandel	16.409	19.544	21.266	19%	30%
Goederenvervoer	8.225	8.626	6.859	5%	-17%
Opslag	626	898	1.105	43%	77%
Uitgeverijen	279	363	301	30%	8%
Verhuur en lease	1.075	972	884	-10%	-18%
Reparatie	420	569	610	35%	45%
<i>Totaal</i>	104.955	107.944	98.756	3%	-6%

Bron lisa

Duurzaam vastgoed wordt de standaard

Momenteel doen zich een aantal trends en ontwikkelingen voor die van invloed zijn op de vraag naar bedrijventerreinen. Er is een verschuiving zichtbaar in het belang van meer `harde` factoren als transportkosten en arbeidskosten naar meer `zachte` factoren als representativiteit van de locatie en milieuaspecten.

- Ondernemers stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de bedrijfsomgeving en vastgoed, onder andere door een toenemend belang van imago.
- Ondernemers vragen steeds meer om flexibele en energiezuinige gebouwen. Het aanbod van duurzaam vastgoed op de markt is nog klein, maar de vraag stijgt (VBA, 2010).
- Bedrijven besteden meer aandacht aan het verminderen van de milieubelasting. Bij de aanpak van deze milieuaspecten is de aandacht de laatste jaren verschoven van het treffen van 'end-of-pipe' maatregelen naar het zoveel mogelijk voorkomen van het ontstaan van milieubelasting.

Bij het bedrijfsleven is een toenemende belangstelling waar te nemen voor de kwaliteit van bedrijventerreinen. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen kreeg jarenlang het beheer van het terrein weinig aandacht en er vond een beperkte toegevoegde waarde van het aanbod plaats. Gevolgen hiervan zijn het ontstaan van een onaantrekkelijk vestigingsklimaat en zeer hoge kosten voor herstructurering.

Een duurzaam bedrijventerrein komt ten goede aan de kwaliteit van het terrein. Zowel economisch, ruimtelijk als milieutechnisch. De ontwikkeling van duurzame bedrijventerreinen kan worden geschetst vanuit drie invalshoeken:

- Ten eerste vanuit de inrichting van het terrein;
- ten tweede vanuit de samenwerking op het terrein;
- ten derde vanuit individueel bedrijfsniveau.

Om de vraag naar duurzame bedrijventerreinen in de regio Twente te berekenen is er gebruik gemaakt van diverse onderzoeken naar de behoefte aan duurzame oplossingen van bedrijven in Nederland. De belangrijkste resultaten:

- Uit onderzoek van ING (2014) onder 1.250 MKB-ondernemers blijkt dat van de bedrijven met 10 tot 250 werknemers 10% duurzaamheid heeft verankerd in de bedrijfsdoelstellingen.
- Uit de Monitor Bouwketen van het EIB (2015) blijkt dat ruim een derde van de bedrijven het afgelopen half jaar een toename heeft gemerkt van aanvragen voor het ontwerpen of bouwen van een zeer energiezuinig pand. Het EIB verwacht dat de vraag naar duurzaam vastgoed de komende jaren fors zal groeien, omdat in Nederland in toenemende mate energiezuinig wordt gebouwd. In 2020 is bijna energieneutraal bouwen zelfs wettelijk verplicht.
- In de Nationale Duurzaamheidsmonitor (2013) zijn 900 ondernemingen in Nederland met verschillende samenstellingen, omvang en activiteiten ondervraagd over het thema duurzaamheid. Het resultaat schetst een representatief beeld van de manier waarop het Nederlandse bedrijfsleven aankijkt tegen duurzaamheid. De belangrijkste resultaten zijn:
 - 80% van de ondernemingen hebben duurzaamheid opgenomen in hun toekomstvisie en jaarplannen.
 - Bij 13% van de bedrijven is de bedrijfsvoering volledig gericht op duurzaamheid met nieuwe financieringsmodellen en markten. In 2015 is de groep die duurzaam ondernemen helemaal in de bedrijfsvoering en businesscase heeft opgenomen, zelfs toegenomen tot 18% (Nationale Duurzaamheidsmonitor, 2015).
 - Daarnaast is er nog een aandeel van 8% dat het niveau van duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen heeft bereikt maar nog geen voortrekkersrol heeft.

Niveaus van duurzame ontwikkeling bedrijven

Onderaan de ladder staat segment A. Organisaties in dit segment vinden het genoeg om te voldoen aan wat hun juridische omgeving van hen vraagt en hebben geen ambities om zich op duurzaamheid te onderscheiden.

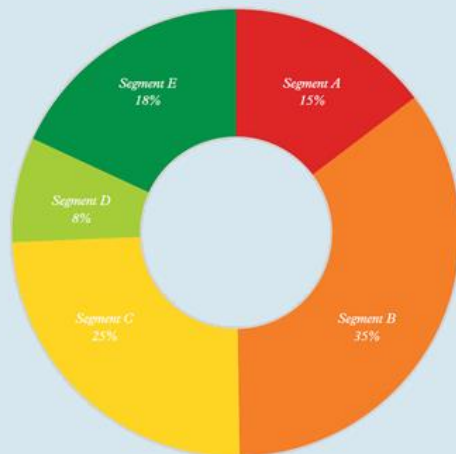
Een treetje hoger vinden we segment B. Deze groep voelt zich wel verplicht om na te denken over de eigen impact op milieu en samenleving, maar duurzaamheid is nog niet opgenomen in hun genenpakket.

De middengroep wordt gevormd door segment C. Duurzaamheid leeft binnen de organisaties in dit segment. Medewerkers zijn betrokken bij en goed geïnformeerd over wat de organisaties op dit gebied doen. Op sommige terreinen werken de organisaties al samen met ketenpartners en andere externe betrokkenen. Hun motivatie is vooral commercieel geïnspireerd; ze doen waar de markt om vraagt.

Organisaties in segment D hebben het niveau van het duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen bereikt.

De organisaties in segment E zien duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen als een basisvoorwaarde. En als het gaat om duurzaamheidsinitiatieven en afspraken op branche- en sectorniveau spelen ze een voortrekkersrol.

Figuur 7 Onderverdeling Nederlandse bedrijven naar de niveaus van duurzame ontwikkeling



Bron Nationale Duurzaamheidsmonitor 2015

De totale vraag naar bedrijventerreinen in Twente tot 2025 bedraagt 220 tot 270 ha. Uit de Nationale Duurzaamheidsmonitor blijkt dat meer dan een kwart van de Nederlandse bedrijven binnen de bedrijfsvoering volledig is gericht op duurzaamheid. Voor deze groep is het belangrijk om gevestigd te zijn op een duurzaam bedrijventerreinen. Hiermee beschikken ze over de benodigde voorzieningen om duurzaam te kunnen opereren en behouden ze een duurzaam imago. Naast deze groep is er ook een groot aandeel bedrijven die nog niet duurzaam opereert maar hier wel zeer geïnteresseerd in is en dit mogelijk in de toekomst wil realiseren. Voor deze groep is een vestiging op een duurzaam bedrijventerrein van belang om zo te kunnen leren van anderen. Stepelerveld is voor deze groep geschikt omdat er geen duurzaamheidseisen aan de bedrijven worden gesteld. Bovendien kan Unipro dienen als katalysator voor deze bedrijven.

Voorzichtigheidshalve wordt er vanuit gegaan dat een kwart van de bedrijven in Twente (dit betreffen bedrijven die duurzaam opereren) zich wil vestigen op een duurzaam bedrijventerrein. Maar waarschijnlijk ligt dit aandeel hoger.

Een kwart van de totale vraag naar duurzame bedrijventerreinen resulteert in een vraag naar ca. 55 ha tot 70 ha tot 2025 in Twente.

5.3 Conclusie

- In Twente heeft het overgrote deel van de bedrijfsverplaatsingen (97,4%) betrekking op een verplaatsing binnen de eigen regio.
- Daarnaast vindt beperkt migratie plaats met de regio's Noord-Overijssel, Achterhoek en Zuidwest-Overijssel, waarbij per saldo sprake is van een klein vertrekoverschot.

- De totale vraag naar bedrijventerreinen voor de periode 2015-2025 bedraagt ca. 220 tot 270 ha.
- In Haaksbergen bestaat er tot 2025 een additionele vraag naar ca. 12 ha netto bedrijventerrein.
- Het karakter van vestigingsfactoren verschuift van meer `harde` factoren naar meer `zachte` factoren zoals representativiteit van de locatie en milieuaspecten. Bij de overheid en het bedrijfsleven is een toenemende belangstelling waar te nemen voor de kwaliteit van bedrijventerreinen.
- Het EIB (2015) verwacht dat de vraag naar duurzaam vastgoed de komende jaren fors zal groeien, omdat in Nederland in toenemende mate energiezuinig wordt gebouwd. In 2020 is bijna energieneutraal bouwen zelfs wettelijk verplicht.
- Iets meer dan een kwart van de bedrijven in Nederland is binnen de bedrijfsvoering volledig gericht op duurzaamheid. Daarnaast heeft een grote groep bedrijven duurzaamheid nog niet volledig geïmplementeerd, maar is hier wel in geïnteresseerd. Het duurzame bedrijventerrein Stepelerveld komt voor beide groepen in aanmerking. Bovendien is Stepelerveld zeer aantrekkelijk voor de vestiging van bedrijven.
- De vraag naar duurzame bedrijventerreinen in de Coropregio Twente tot 2025 bedraagt 55 ha tot 70 ha.

6 Ontwikkeling van het aanbod

In dit hoofdstuk is de ontwikkeling van het aanbod in beeld gebracht. Allereerst heeft hiertoe een kwantitatieve analyse plaatsgevonden en vervolgens is het aanbod vanuit een kwalitatieve invalshoek beschouwd.

6.1 Aanbod bedrijventerreinen: kwantitatieve analyse

Plancapaciteit bedrijventerreinen

Primair onderzoeksgebied

De plancapaciteit betreft het direct en niet-direct uitgeefbaar areaal aan bedrijventerreinen dat is vastgesteld in een (ontwerp)bestemmingsplan. Dit is het harde aanbod. Daarnaast zijn er ook zachte plannen waarvoor nog geen (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld. Dit deel van de plancapaciteit is niet meegeteld in de vraag-aanbod vergelijking. Voor deze plannen geldt dat zij te zijner tijd eerst aan de Ladder getoetst dienen te worden.

Op 53 bedrijventerreinen in Twente is op dit moment grond uitgeefbaar. Dit betreft 466 ha netto areaal dat direct of niet-direct uitgeefbaar is en opgenomen is in ontwerp- of vigerende bestemmingsplannen, exclusief Stepelerveld (10 ha netto). In Haaksbergen is er ca. 1,5 ha uitgeefbaar areaal op het bedrijventerrein Stepelo (in handen van commerciële partijen). Daarnaast kent het Coropgebied momenteel 123 ha zacht planaanbod.

Tabel 7 Plancapaciteit bedrijventerreinen in Twente en secundair onderzoeksgebied

	Harde plancapaciteit (ha)	Zachte plancapaciteit (ha)
Primair onderzoeksgebied (Regio Twente)	466	123
Waarvan in Haaksbergen	1,5	
Secundair onderzoeksgebied	835*	221*

Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, o.b.v. ruimtelijkeplannen.nl en IBIS (2014). *1 januari 2014

Secundair onderzoeksgebied

In het secundaire onderzoeksgebied was op 1 januari 2014 ca. 835 ha netto areaal harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen beschikbaar, waarvan het merendeel zich in Noord-Overijssel en Achterhoek bevond. Het grootste aanbod betreft o.a. Bedrijvenpark A18 in Doetinchem (69 ha), Eeserwold in Steenwijk (25 ha) en Bedrijvenpark A1 in Deventer (46 ha). Daarnaast was er op 1 januari 2014 ca. 220 ha zachte plancapaciteit beschikbaar.

Verschuiving van de verhouding van het planaanbod tussen het primair en secundair onderzoeksgebied

De bedrijfsmigraties tussen de Coropgebieden, op basis waarvan de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen mede is berekend, hebben betrekking op de periode 1999-2006. Indien de aanbodverhoudingen tussen het primaire en secundaire onderzoeksgebied in de komende periode sterk veranderen in vergelijking met deze periode, kan dit invloed hebben op de bedrijfsmigraties en daarmee de vraagberekening. Vanuit deze overweging is de harde plancapaciteit in het primair en secundair onderzoeksgebied vergeleken met de gemiddelde harde plancapaciteit in de periode 1999-2005 (tabel 8)²:

- In Twente bedroeg de harde plancapaciteit in deze periode gemiddeld 305 ha per jaar. De huidige plancapaciteit in de regio is met ca. 60% toegenomen.
- In het Coropgebied Noord-Overijssel is de harde plancapaciteit ten opzichte van de periode 1999-2005 met ca. 22% afgenomen. In de Achterhoek is de harde plancapaciteit nagenoeg gelijk gebleven.
- In het Coropgebied Zuidwest-Overijssel is de harde plancapaciteit echter sterk toegenomen met 180%. Twente heeft de grootste migratierelatie met Zuidwest-Overijssel.

In vergelijking met de periode 1999-2005 is het gemiddelde harde planaanbod in het primaire onderzoeksgebied met 60% aanzienlijk hoger. Maar het harde planaanbod in het secundaire onderzoeksgebied is in vergelijking met deze periode ook hoger. 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.

Tabel 8 Historisch aanbod en plancapaciteit bedrijventerreinen in het primair en secundair onderzoeksgebied

	Primair onderzoeksgebied	Secundair onderzoeksgebied
Gemiddeld aanbod per jaar in de periode 1999-2005	305	538
Huidige plancapaciteit (2014)	487	614
<i>Verandering</i>	<i>+60%</i>	<i>+14%</i>

Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, o.b.v. overzicht bedrijventerreinen provincies

Herstructureringsopgave

Een deel van de bedrijventerreinen in Overijssel is economisch, ruimtelijk of technisch verouderd. In het Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid (2009-2015) is de opgave voor de herstructurering van bedrijventerreinen in Overijssel geformuleerd. Er zijn 49 bedrijventerreinen aangemerkt voor herstructurering. Deze terreinen beslaan een netto oppervlakte van 1.291 hectaren. Hiervan is inmiddels van 963 hectare netto de herstructurering gestart of afgerond. De resterende opgave voor Overijssel als geheel uit het MJP is 328 hectare netto. Deze herstructureringsopgave

² Voor het jaar 2006 zijn geen cijfers beschikbaar, maar omdat het gemiddelde over meerdere jaren is genomen geeft dit toch een betrouwbaar beeld

bestaat niet uit transformatie. Dit heeft te maken met het feit dat transformatie van oude bedrijventerreinen in Overijssel al grotendeels heeft plaatsgevonden. Omdat er geen sprake is van onttrekking van bedrijventerreinen uit de harde planvoorraad hoeft het aanbod hierop niet te worden bijgesteld.

6.2 Aanbod bedrijventerreinen: kwalitatieve analyse

De provincie Overijssel is in 2014 gestart met de pilot 'Duurzame bedrijventerreinen' om bestaande en nieuwe bedrijventerreinen te verduurzamen. Onderdeel van deze pilot was de ambitie van de gemeente Haaksbergen om van Stepelerveld het duurzaamste bedrijventerrein van Twente te maken. De overige terreinen in Twente in deze pilot zijn:

- Euregiopark in Enschede. Het Euregiobedrijvenpark is een gemengd bedrijventerrein gelegen nabij de A35. Het terrein omvat 60 ha en er is nog ca. 10 ha uitgeefbaar. De gemeente Enschede onderzoekt hier in hoeverre parkmanagement kan bijdragen aan een verbetering van de duurzaamheid. Onderdeel van het Euregiopark is het werklandschap Groenzicht. De missie van Groenzicht is een duurzame omgeving bieden waar vooruitstrevende ondernemers zich kunnen huisvesten. Daarnaast ligt er de ambitie om centraal zoveel mogelijk duurzaamheidstoepassingen te koppelen aan de afzonderlijke solitaire kavels en het maatschappelijk verantwoord exploiteren van het gehele terrein. Groenzicht richt zich op (innovatieve) gemengde bedrijvigheid en biedt kavels aan van 0 tot 6.500 m². Op Groenzicht is 1,6 ha beschikbaar voor uitgifte.
- Bedrijventerrein Oosterweilanden in Twenterand. Het nieuwe bedrijventerrein (21 ha netto) langs de N36 is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Vriezenveen zuidoost in Vriezenveen. Voor de ontwikkeling van het terrein heeft de gemeente Twenterand een hoge duurzaamheidsambitie uitgesproken. De gemeente gebruikt hiervoor o.a. een milieupuntensysteem; het realiseren van meer dan de verplichte duurzaamheidsprestaties bij de nieuwbouw van bedrijfspanden en de inrichting van een kavel wil de gemeente belonen met een korting op de grondprijs. Het gehele terrein van 21 ha is uitgeefbaar.
- Beide terreinen, Groenzicht en Oosterweilanden, zijn vergelijkbaar met Stepelerveld.

Daarnaast zijn er een aantal bedrijventerreinen binnen de harde plancapaciteit die groen en/of duurzaamheid benoemen binnen het terrein. Bij deze terreinen is duurzaamheid echter een ondergeschikte doelstelling. Bovendien worden er geen duurzaamheidseisen gesteld voor de inrichting van het terrein. De terreinen zijn dan ook niet vergelijkbaar met Stepelerveld. De terreinen worden hieronder kort besproken:

- Zenkeldamshoek (27 ha netto) in de gemeente Hof van Twente is een bedrijvenpark rondom groen en water. Duurzaamheid wordt hier gestimuleerd.
- Bedrijvenpark 't Lochter III (26 ha netto) in Nijverdal wordt groen en waterrijk ingericht. De gemeente streeft naar een duurzame ontwikkeling op dit bedrijventerrein, maar er is geen gezamenlijk beheerplan.
- Jufferbeek-zuid (21 ha netto) in Oldenzaal hanteert een hoog kwaliteitsniveau op het gebied van duurzaamheid en ecologie. Dit komt met name tot uitdrukking bij de aanleg van nieuw groen en de aansluiting op het bestaande groen en water in de directe omgeving.

- Hazewinkel Noord-West (23 ha netto) is gelegen nabij Jufferbeek-zuid. Er loopt een ecologische zone dwars door het gebied. Hierdoor krijgt het bedrijventerrein een groen en natuurlijk aanzien.

Secundair onderzoeksgebied

Naast Twente zijn ook in het secundaire onderzoeksgebied duurzame bedrijventerreinen onderzocht. De twee belangrijkste zijn:

- Bedrijfslocatie Spoorlanden in Kampen. De gemeente Kampen werkt aan een uitbreiding voor het industrieterrein Spoorlanden en wil hierbij mogelijk de ISO 14001-norm voor Milieumanagement inzetten om een duurzame ontwikkeling aan te jagen. ISO 14001 is een internationaal geaccepteerde norm die aangeeft waaraan een goed milieumanagementsysteem, die zich richt op het beheersen en verbeteren van prestaties op milieugebied, zou moeten voldoen. Echter is de uitbreiding nog niet vastgesteld in een bestemmingsplan en is het onduidelijk wanneer en of de ontwikkeling gaat plaatsvinden. De uitbreiding maakt hiermee geen onderdeel uit van de harde plancapaciteit.
- Bedrijvenpark A18 in Doetinchem. Bij de ontwikkeling van het A18 Bedrijvenpark staat duurzaamheid voorop. De ruimte van Bedrijvenpark A18 wordt intensief en efficiënt gebruikt. De vier samenwerkende gemeenten streven naar de productie van duurzame energie. Ondernemers kunnen gratis en vrijblijvend advies krijgen over duurzaam bouwen, duurzame bedrijfsvoering en het inpassen van groen. De oppervlakte van het terrein is 69 ha netto en de grootte van de kavels loopt uiteen van 3.000 tot 50.000 m² of meer. Het terrein is echter gericht op een andere doelgroep dan Stepelerveld waar kleinere kavels worden aangeboden.

6.3 Conclusie

- Op 53 bedrijventerreinen in Twente is op dit moment grond uitgeefbaar. Dit betreft ca. 465 ha netto areaal harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen.
- In Haaksbergen is op dit moment ca. 1,5 ha uitgeefbaar areaal op het terrein Stepelo.
- In het secundaire onderzoeksgebied was op 1 januari 2014 ca. 835 ha netto areaal harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen beschikbaar, waarvan het merendeel zich in Noord-Overijssel en Achterhoek bevond.
- In vergelijking met de periode 1999-2005 is het gemiddelde harde planaanbod in het primaire onderzoeksgebied aanzienlijk hoger. Maar dit geldt ook voor het secundaire onderzoeksgebied. Als gevolg hiervan verwachten wij in de toekomst geen grote verschuiving in de bovenregionale vraag.
- Van onttrekking van bedrijventerreinen uit de harde planvoorraad door transformatie is vooralsnog geen sprake, zodat het aanbod hierop niet hoeft te worden bijgesteld.
- In de regio Twente is er een planaanbod van 23 ha duurzame bedrijventerreinen. Dit betreft Oosterweilanden in Twenterand en Groenzicht in Enschede.
- In het secundair onderzoeksgebied is sprake van een duurzaam bedrijventerrein; Bedrijvenpark A18. Dit terrein is echter niet vergelijkbaar met Stepelerveld vanwege de focus op grootschalige bedrijven.

7 Regionale behoefte bedrijventerreinen (trede 1)

In dit hoofdstuk is de actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen 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 en beschouwd.

7.1 Kwantitatieve regionale behoefte

Op basis van de methode die is gebaseerd op een prognose van de werkgelegenheid is er in Twente tot 2025 sprake van een vraag naar additionele bedrijventerreinen van 220 ha. Deze vraag is inclusief de bovenregionale vraag. Per saldo is hier echter geen sprake van omdat het migratiesaldo van bedrijven met de omliggende regio's licht negatief is. Het huidige planaanbod in het primaire onderzoeksgebied is ten opzichte van de voorgaande periode fors toegenomen, maar dit is ook het geval in het secundaire onderzoeksgebied. Hierdoor zal in de komende periode naar verwachting de bovenregionale migratie niet veranderen.

Op basis van de tweede methodiek op basis van de historische uitgifte is een vraag berekend van 270 ha tot 2025. Dit betekent dat de vraag in de periode 2015-2025 zich naar verwachting bevindt tussen de 220 en 270 ha.

De harde plancapaciteit van bedrijventerreinen in Twente bedraagt ca. 465 ha netto direct en niet-direct uitgeefbaar bedrijventerrein. Dit is exclusief Stepelerveld 1 (10 ha netto). Van onttrekking van bedrijventerreinen uit de harde planvoorraad is vooralsnog geen sprake, zodat het aanbod hierop niet hoeft te worden bijgesteld. Dit betekent dat er tot 2025 sprake is van een overaanbod aan bedrijventerreinen van ca. 195 tot 245 ha.

Het bedrijventerrein Stepelerveld wordt ontwikkeld voor de lokale behoefte. In Haaksbergen betreft de vraag naar bedrijventerreinen in periode 2015-2025 naar verwachting ca. 12 ha (op basis van twee methoden). De harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen in Haaksbergen bedraagt ca. 1,5 ha. Dit betekent dat er tot 2025 sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen van ca. 10 ha.

Dit betekent dat er in kwantitatief opzicht sprake is van een regionale behoefte in Haaksbergen.

De eerste fase van Stepelerveld voorziet in de ontwikkeling van ca. 10 ha bedrijventerrein. Dit past binnen het tekort aan bedrijventerreinen in Haaksbergen.

7.2 Kwalitatieve regionale behoefte

Een deel van de vraag naar bedrijventerreinen in de regio Twente is gericht op duurzame terreinen. Een kwart van de bedrijven heeft haar bedrijfsvoering volledig gericht op duurzaamheid en de interesse van andere bedrijven in duurzaamheid

groeit. De vraag naar duurzame bedrijventerreinen in Twente in de periode 2015-2025 bedraagt naar verwachting 55 ha tot 70 ha (25% van de totale vraag).

De harde plancapaciteit aan duurzame bedrijventerreinen in Twente bedraagt 23 ha. (exclusief Stepelerveld). Dit betekent dat er tot 2025 een tekort ontstaat van ca. 32 tot 47 ha aan duurzame bedrijventerreinen.

Dit betekent dat er in kwalitatief opzicht voor duurzame bedrijventerreinen sprake is van een regionale behoefte in Twente.

De eerste fase van Stepelerveld voorziet in de ontwikkeling van ca. 10 ha bedrijventerrein. Dit past binnen het tekort aan duurzame bedrijventerreinen in Twente. Het aanbod aan duurzame bedrijventerreinen in het secundaire onderzoeksgebied betreft geen hard aanbod of is bestemd voor een andere doelgroep bedrijven.

Kwalitatieve vraag vanuit de markt

Het karakter van vestigingsfactoren verschuift van meer `harde` factoren naar meer `zachte` factoren zoals representativiteit van de locatie en milieuaspecten. Bij het bedrijfsleven is een toenemende belangstelling waar te nemen voor de kwaliteit van bedrijventerreinen. Uit diverse onderzoeken blijkt het aantal bedrijven dat duurzaam opereert en hierin geïnteresseerd is te groeien. Stepelerveld sluit optimaal aan op de behoefte uit de markt (Bureau Stedelijke Planning & 3I, 2015):

- De ontwikkeling sluit aan bij de trend van maatschappelijk verantwoord ondernemen en toenemende aandacht voor duurzaamheid.
- Het terrein en de openbare ruimte op het terrein wordt hoogwaardig ingericht.
- Aandacht voor groen en duurzaamheid op het terrein draagt bij aan een positief imago van alle bedrijven op het terrein.
- Unipro is reeds gevestigd op Stepelerveld en kan dienen als voorbeeld en katalysator voor andere bedrijven.
- Stepelerveld is geschikt voor bedrijven die volledig duurzaam zijn maar ook voor bedrijven die zich willen ontwikkelen tot duurzaam bedrijf.
- Bedrijven die gevestigd zijn op een duurzaam bedrijventerrein blijken hier financieel voordeel uit te halen. Het voordeel zit in lagere exploitatie (lagere energiekosten en inkoopvoordeel) en een voordeel uit (energie)investeringsaftrek.

Optimale aansluiting op het beleid van de provincie Overijssel

De ontwikkeling van Stepelerveld sluit optimaal aan op het beleid van de provincie Overijssel en de geformuleerde doelen voor bedrijventerreinen:

- De kwaliteit van natuur en landschap wordt gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. De ontwikkeling van het gebied vindt plaats met hoge kwaliteitseisen waardoor het terrein een lange toekomstwaarde heeft.
- De provincie benadrukt het belang van vitale werklocaties die aansluiten bij de vraag van het bedrijfsleven. Dat er sprake is van een kwantitatief overaanbod aan bedrijventerreinen in Twente terwijl er tegelijkertijd een kwalitatief tekort is aan duurzame bedrijventerreinen, impliceert dat het profiel van de bedrijventerreinen in de regio onvoldoende is afgestemd op de vraag. Het palet aan werkmilieus in Overijssel moet verder worden verbreed. Er is te weinig differentiatie tussen

gemeenten en regio's vandaar ook de kwaliteitsambitie van de provincie om een brede waaier aan werkmilieus te laten ontstaan. Het ontwikkelen van Stepelerveld zorgt voor het ontstaan van een nieuw werkmilieu in de gemeente en regio die aansluit bij de vraag van ondernemers. Bovendien blijft bij de huidige ontwikkelingsmethode de kwaliteit van veel bedrijventerreinen achter en dat leidt tot een snelle veroudering. Bij de ontwikkeling van Stepelerveld is dit niet het geval.

- De gemeente Haaksbergen beschikt over een bedrijventerreinvisie waarin de behoefte aan Stepelerveld is onderbouwd. Haaksbergen kent nagenoeg geen direct uitgeefbaar areaal bedrijventerrein meer en voorziet in de periode 2010-2020 een uitbreidingsvraag van 34 ha. Vanwege de optimale bereikbaarheid van de locatie van Stepelerveld door de aansluiting op de nieuwe N18, is er gekozen om deze locatie als eerste te ontwikkelen. De bedrijventerreinvisie is afgestemd met de buurgemeenten Enschede, Berkelland, Hengelo en Hof van Twente.

7.3 Conclusie

- In Twente is tot 2025 sprake van een overaanbod aan bedrijventerreinen van ca. 195 tot 245 ha. Maar er is een tekort van ca. 32 tot 47 ha aan duurzame bedrijventerreinen. Dit betekent dat er in kwalitatief opzicht voor duurzame bedrijventerreinen sprake is van een actuele regionale behoefte.
- In Haaksbergen is tot 2025 sprake van een tekort aan bedrijventerreinen van ca. 10 ha. Dit betekent dat er in kwantitatief opzicht sprake is van een actuele regionale behoefte in Haaksbergen. Stepelerveld fase 1 kan in deze behoefte voorzien.
- De ontwikkeling van Stepelerveld sluit optimaal aan op de behoefte uit de markt. Steeds meer ondernemingen achten duurzaamheid van groot belang en voor deze bedrijven is een vestiging op een duurzaam terrein belangrijk.
- De ontwikkeling past binnen het beleid van de provincie Overijssel en de geformuleerde doelen omtrent bedrijventerreinen. De kwaliteit van natuur en landschap worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Stepelerveld sluit aan op de vraag van ondernemers en verbreed het palet aan werkmilieus in Overijssel.

8 Mogelijkheden bestaand stedelijk gebied en multimodale ontsluiting (trede 2 en 3)

Trede 2 van de Ladder vereist dat er indien er sprake is van een actuele regionale behoefte geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer uit de onderbouwing van Trede 2 blijkt dat de 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 (Trede 3).

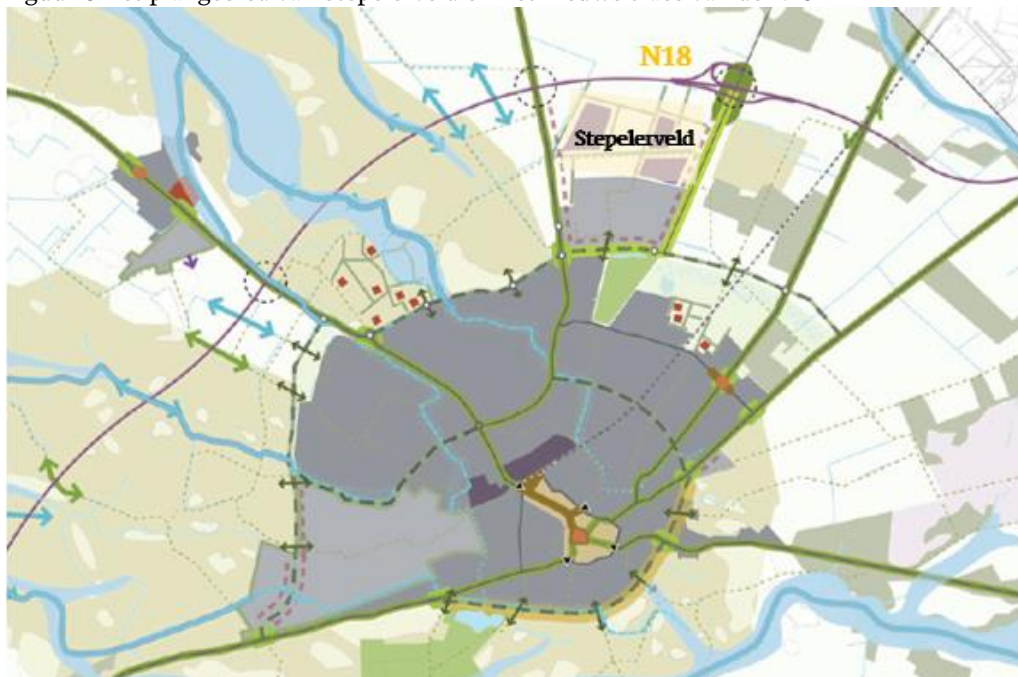
8.1 Mogelijkheden inpassing in bestaand stedelijk gebied

Stepelerveld wordt ontwikkeld voor de lokale behoefte aan bedrijventerreinen in Haaksbergen. Stepelerveld grenst direct aan bestaand stedelijk gebied, en maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Stepelo. De ontwikkeling van de eerste fase Stepelerveld omvat ca. 10 ha netto (15 ha bruto). De totale ontwikkeling omvat 34 ha netto (51 ha bruto).

Binnen het bestaand stedelijk gebied in Haaksbergen is gezocht naar alternatieve locaties voor de inpassing van Stepelerveld. In het bestaand stedelijk gebied in Haaksbergen is geen bedrijventerrein aanwezig met voldoende uitgeefbaar areaal. Aangezien het bedrijventerrein Stepelerveld in fase 1 ca. 15 ha bruto omvat (en in totaal 51 ha bruto) is het niet mogelijk om een dergelijk groot metrage in te passen in bestaand stedelijk gebied. In Haaksbergen is ook geen sprake van herstructurering van een omvangrijk bedrijventerrein die de inpassing van dit areaal mogelijk maakt. De herstructurering van bedrijventerrein 't Varck in Haaksbergen is bijna afgerond.

Bovendien wordt het plangebied van Stepelerveld in de komende jaren met de komst van het nieuwe tracé van de N18 geheel omsloten door bebouwing (figuur 8). Aan de zuidzijde bevindt zich bedrijventerrein Stepelo, aan de noordzijde de N18 en aan de oost- en westzijde andere belangrijke wegen. In het gebied is het bedrijf Unipro reeds gevestigd. Dit betekent dat het beoogde gebied hiermee in de toekomst volgens de definitie van de Ladder binnen bestaand stedelijk gebied is gesitueerd zijnde *'een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'*

Figuur 8 Het plangebied van Stepelerveld en het nieuwe tracé van de N18



Bron Gemeente Haaksbergen, 2013a

8.2 Afweging locatie in relatie tot multimodale ontsluiting

Het plangebied Stepelerveld is gelegen aan bestaand stedelijk gebied. De locatie is goed ontsloten met de auto en wordt in de toekomst nog beter ontsloten door de omlegging van de N18 naar de westkant van Haaksbergen. Stepelerveld krijgt een aansluiting op het nieuwe tracé van de N18.

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is momenteel redelijk. Door middel van busverbindingen is de locatie ook bereikbaar vanuit diverse andere omliggende kernen. Daarnaast is er een busverbinding met Hengelo waardoor het intercitystation Hengelo binnen 20 minuten bereikbaar is.

Een andere locatie in de gemeente zou niet tot een betere multimodale bereikbaarheid leiden.

Literatuur

- EIB (2015), Monitor Bouwketen. Notitie energiezuinig en energieneutraal bouwen.
- Gemeente Haaksbergen (2011), Bedrijventerreinenvisie Haaksbergen.
- Gemeente Haaksbergen (2011), Ontwerp exploitatieplan bedrijventerrein Stepelerveld, fase 1a.
- Gemeente Haaksbergen (2013a), Structuurvisie 2030. Haaksbergen: Groenste dorp van Twente
- Gemeente Haaksbergen (2013), Bedrijventerrein Stepelerveld, fase 1a. Ontwerpbestemmingsplan.
- Gemeente Haaksbergen (2014), Stepelerveld: het duurzaamste bedrijventerrein van Twente.
- ING (2014), Duurzaamheid nog weinig verankerd in doelen MKB. Amsterdam, 9 oktober 2014.
- 3I (2015), Innovatiegericht Inkopen Innovatiedriehoek.
- Kennisplatform duurzaamheid (2011). Duurzame bedrijventerreinen betalen zich uit.
- Nationale duurzaamheidsmonitor (2013), Nationale duurzaamheidsmonitor 2013. SGS Search.
- Nationale duurzaamheidsmonitor (2015), Hoe duurzaam onderneemt Nederland? SGS Search
- Panteia (2015), Werklocaties in Overijssel Trends, ontwikkelingen en prognoses
- Provincie Overijssel (2009), Visie en uitvoeringsprogramma voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Geconsolideerde Omgevingsvisie Overijssel 2014.
- Provincie Overijssel (2009), Omgevingsverordening Overijssel 2009. Geconsolideerde versie.
- Provincie Overijssel (2015), Arbeidsmarktprognoses Overijssel (APO) 2015
- Regio Twente (2012), De agenda van Twente. Ontdek een krachtige regio.