

BJZ.nu
De heer N. Broekhuis
Per e-mail: nbroekhuis@bjz.nu

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

Datum : 10 februari 2021 (update: 19 juli 2022) (definitief: 13 oktober 2022)
Ons kenmerk : 19.355
Onderwerp : Alternatievenafweging MS Pallets Den Ham

UPDATE 13 JULI 2022

Deze notitie is op verzoek van de initiatiefnemer geüpdatet in juli 2022. In deze update gaan we in op de stand van zaken op enkele bedrijventerreinen in de regio, namelijk Elsmoat in Wierden, Westermaat in Hengelo, Vroomshoop-Oost in Vroomshoop en de door de gemeente aangekondigde uitbreiding van Oosterweilanden in Vriezenveen. Deze bedrijventerreinen zijn expliciet genoemd in een ingediende zienswijze op het plan. In deze notitie beantwoorden we de vraag in hoeverre op deze locaties nog voldoende kwantitatief en kwalitatief aanbod beschikbaar is om in de ruimtevraag van MS Pallets te voorzien.

De geüpdatete inhoudelijke teksten herkent u aan een blauwe tekst en, waar het grote delen betreft, de omranding, zoals ook deze tekst. Daarnaast zijn ter verduidelijking en leesbaarheid enkele tekstuele wijzigingen gedaan in de originele tekst die geen effect hebben op de originele inhoud. Deze zijn verder niet nader aangemerkt. De overige teksten zijn onveranderd ten opzichte van de originele oplevering van de notitie, op 10 februari 2021. Deze teksten hebben dan ook betrekking op de situatie van dat moment.

Geachte heer Broekhuis, beste Niels,

U werkt momenteel aan het bestemmingsplan dat voorziet in de uitbreiding van het bedrijfsperceel van MS Pallets aan de Kroezenhoek 16 in Den Ham. Het bedrijf is de afgelopen jaren hard gegroeid. Door het grotere assortiment, de servicegerichte bedrijfsvoering en de strenge(re) wet- en regelgeving is de huidige kavel te klein geworden. Het bedrijf wil daarom graag op naastgelegen perceel uitbreiden (+ 6.000 m² bedrijfsperceel, exclusief groenstrook). Op deze gronden rust momenteel nog een agrarische bestemming. De uitbreiding voorziet in een uitbreiding van de opslagcapaciteit van het bedrijf. Het bedrijf wil hiermee uitbreiden naar een totale omvang van 2,4 hectare.

Het bestemmingsplan heeft inmiddels als ontwerp ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn meerdere zienswijzen ingediend. Eén van de zienswijzen richt zich op de onderbouwing van de mogelijke alternatieven. U wilt deze afweging daarom goed in beeld brengen.

U heeft aan ons, als onafhankelijke partij, gevraagd om een afweging van alternatieve beschikbare locaties op te stellen. Hierna leest u onze bevindingen.

1 Verzorgingsgebied

Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken, maken we allereerst een inschatting van het ruimtelijk verzorgingsgebied van MS Pallets. Dit doen we op basis van een analyse van de bredere bedrijfsruimtemarkt in Twente en op basis van bedrijfsinformatie die MS Pallets ons heeft aangeleverd.

Gemiddelde verhuisafstand bedrijven regio Twente 8 à 9 kilometer

De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale markt. Onderzoeken¹ laten zien dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio plaatsvindt en dat ongeveer 65% daarbij ook binnen de gemeentegrenzen blijft. De gemiddelde verhuisafstand van bedrijven bedraagt landelijk ongeveer 7,5 kilometer. Voor de regio Twente, waar Den Ham onderdeel van uitmaakt, is deze afstand iets groter, namelijk ongeveer 8 à 9 kilometer (zie figuur 4). We concluderen uit deze onderzoeken dat:

- circa 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Figuur 1: Gemiddelde verhuisafstand bedrijven per COROP



¹ PBL (2007) & CBS (2013)

Bijna 70% van de bedrijven in gemeente Twenterand verhuist binnen de gemeentegrens

Voorgaande cijfers worden bevestigd door de historische bedrijfsverplaatsingen in de gemeente Twenterand. Uit een analyse van verhuisbewegingen van bedrijven van en naar een bedrijventerrein in Twenterand blijkt dat de instroom naar de gemeente relatief beperkt is. Van 2011 tot heden hebben zich in Twenterand ongeveer 13 bedrijven binnen of naar Twenterand verhuisd² (exclusief nieuwe bedrijfsoprichtingen). Bijna 70% van de verhuizingen vond binnen de gemeentegrenzen plaats. Hieruit blijkt een lokale binding (veel interne verhuizingen). Met andere woorden: bedrijventerreinen in de gemeente Twenterand bedienen veelal een lokaal verzorgingsgebied.

MS Pallets heeft een regionaal afzetgebied

MS Pallets heeft een regionaal afzetgebied. Op basis van een omzetanalyse concluderen we dat circa 60% van de totale omzet van MS Pallets gegenereerd wordt door afnemers die binnen een straal van 25 autokilometers vanaf Den Ham gevestigd zijn. Nog eens 30% van de omzet wordt behaald door afnemers binnen een straal van 25 tot 50 autokilometers. De overige omzet (zo'n 10%) wordt gegenereerd door klanten die op meer dan 75 autokilometers afstand liggen. Voor het afzetten van hun producten is MS Pallets sterk georiënteerd op plaatsen ten zuidoosten van de huidige vestiging (de A35/N35-as). De grootste klanten zijn gevestigd in Nijverdal, Almelo, Hengelo en Enschede.

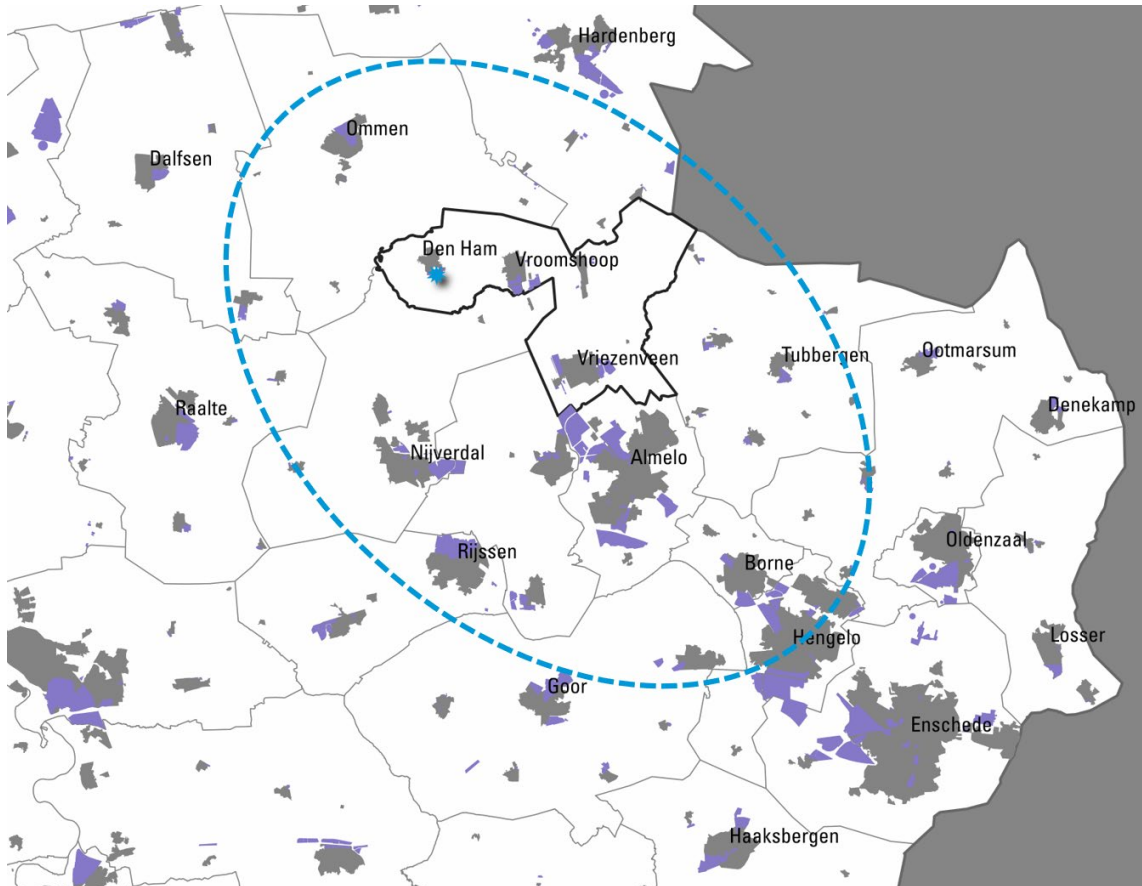
Verzorgingsgebied: een straal van 15 tot 25 autokilometers

Bij het bepalen van het ruimtelijk verzorgingsgebied hebben we rekening gehouden met de kenmerken van de bedrijfsruimtemarkt in de regio en het afzetgebied van MS Pallets. Hieruit blijkt dat bedrijven in Twente over het algemeen lokaal geworteld zijn. Daarnaast concluderen we dat MS Pallets een regionaal afzetgebied heeft, waarbij de focus vooral ligt op plaatsen ten zuidoosten van de huidige vestiging (de A35/N35-as).

Hoewel uitbreiden op de huidige locatie vanuit bedrijfsperspectief het meeste voor de hand ligt, moet ook het regionale afzetgebied van MS Pallets meegewogen worden. We stellen het ruimtelijk verzorgingsgebied daarom vast op een gebied met een straal van 15 tot 25 autokilometer vanaf Den Ham. Binnen het verzorgingsgebied ligt het accent op het zuidoostelijke deel van Twente. In deze locatieafweging nemen we daarom bedrijventerreinen mee uit (delen van) de gemeenten: **Almelo, Borne, Dalfsen, Dinkelland, Hardenberg, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Ommen, Raalte, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden**. Zie onderstaande figuur.

² Vastgoeddata (2020)

Figuur 2: Ruimtelijk verzorgingsgebied MS Pallets, bedrijventerreinen zijn paars geldeurd



Bron: Stec Groep, 2020.

2 Ruimtelijke uitgangspunten

In deze paragraaf gaan we in op de ruimtelijke en kwalitatieve eisen waar de locatie voor het plan van MS Pallets aan zou moeten voldoen. We hanteren hiervoor alleen ruimtelijke criteria. Op niet-ruimtelijke criteria, zoals grondprijzen, gaan we niet in. De onderstaande ruimtelijke uitgangspunten zijn gebaseerd op informatie en de specifieke uitbreidingsplannen en verschijningsvorm van MS Pallets.

Voldoende ruimte voor open opslag van producten

De planlocatie moet van voldoende omvang zijn om de het plan van MS Pallets te faciliteren. Het bedrijf is de afgelopen jaren hard gegroeid. Door het gewenste grotere assortiment (als gevolg van de toenemende marktvraag), de servicegerichte bedrijfsvoering en de strenge(re) wet- en regelgeving is het huidige kavel te klein geworden. Momenteel kan er bijvoorbeeld geen nieuw assortiment worden toegevoegd. Hier is simpelweg geen (open) opslagruimte voor. Het kavel dat MS Pallets nu in gebruik heeft is ongeveer 1,8 hectare groot. Het bedrijf geeft aan haar perceel uit te willen breiden met bijna 0,6 hectare om over voldoende ruimte te beschikken. De totale omvang van het gewenste kavel komt daarmee uit op zo'n 2,4 hectare.

Figuur 3: Plangebied uitbreiding MS Pallets



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Passende bestemmingsplanmogelijkheden

Het plan van MS Pallets moet mogelijk zijn binnen de bestaande bestemmingsplanregels. Dit betekent dat onder andere de aanwezige bouwvlakken, bebouwingsmogelijkheden (zoals bebouwingsdichtheid en toegestaan gebruik) en beeldkwaliteitseisen congruent moeten zijn bij het plan dat MS Pallets heeft ingediend. In het bijzonder moet palletopslag passen binnen het bestemmingsplan. Het gaat dan voornamelijk om de mogelijkheid tot een laag bebouwingspercentage in combinatie met open opslag, dat, op basis van de informatie van MS Pallets en kijkend naar andere bedrijven in Nederland, de gangbare manier is waarop pallets worden opgeslagen.

3 Alternatievenafweging

Op basis van IBIS en gemeentelijke (project)websites blijkt dat er in totaal op 36 bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied nog bedrijventerreinareaal uitgeefbaar is (IBIS, 2020). Op 21 bedrijventerreinen is het totale nog uitgeefbare aanbod kleiner dan de gewenste 2,4 hectare van MS Pallets. Deze bedrijventerreinen kunnen dus niet voorzien in de ruimtevraag en huisvesting van het palletbedrijf en zijn daarmee geen alternatief. We nemen deze locaties daarom ook niet mee in de locatieafweging.

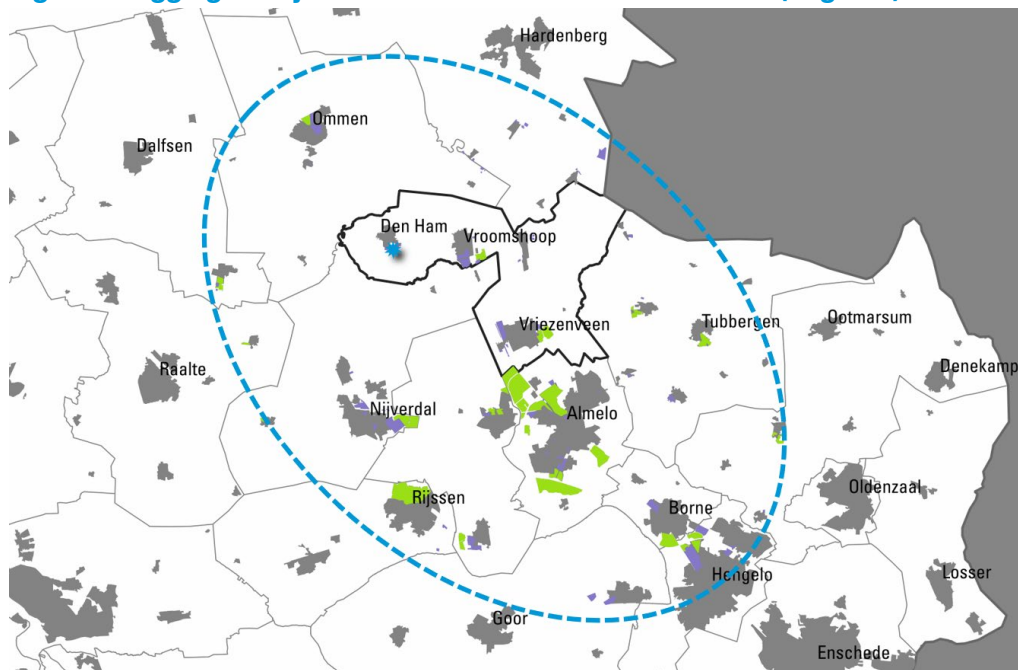
De overige 15 bedrijventerreinen kunnen in potentie een alternatief vormen voor het plan van MS Pallets. Deze locaties nemen we daarom mee in de alternatieve afweging. In onderstaande tabel is een overzicht van de potentiële alternatieve locaties weergegeven.

Tabel 1: Overzicht bedrijventerreinen met voldoende ruimte

Gemeente	Locaties
Twenterand	Almloseweg Oost, Oosterweilanden en Vroomshoop Oost Uitbreiding
Almelo	Bedrijvenpark Twente (Noord), Dollegoor, Turfkade en XL Businesspark Twente
Borne	Westermaat de Veldkamp
Hellendoorn	't Lochter III
Hengelo	Twentekanaal, Westermaat Campus en Westermaat KW II
Ommen	De Rotbrink
Wierden	Elsmoat Fase II en Weuste-Noord

Bron: IBIS, 2020.

Figuur 4: Ligging bedrijventerreinen met beschikbaar aanbod (in groen)

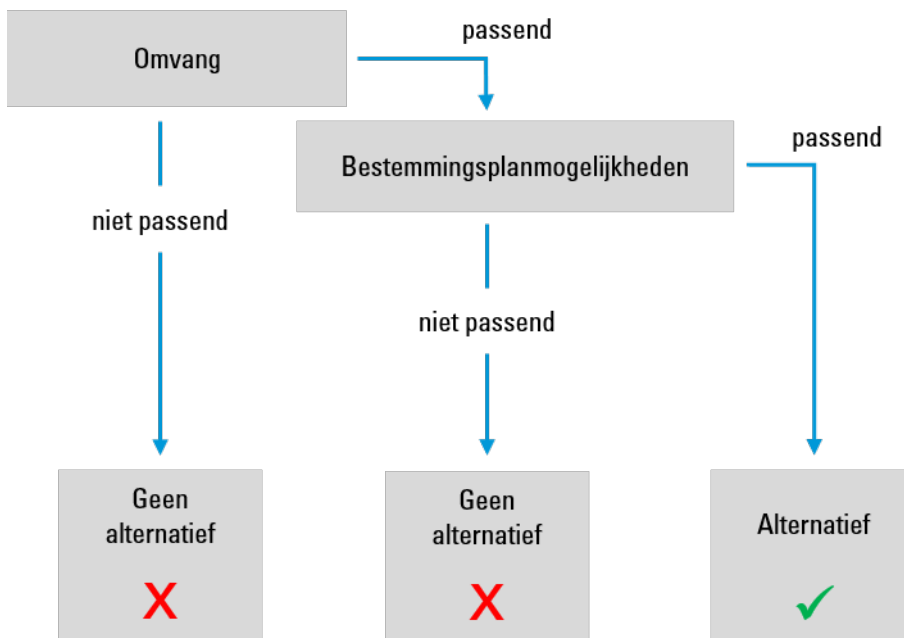


Bron: IBIS, 2020; Bewerking: Stec Groep, 2020.

De overgebleven 15 bedrijventerreinen hebben we beoordeeld op de twee ruimtelijke uitgangspunten die hierboven zijn beschreven:

- Kavelomvang (minimaal 2,4 hectare)
- Bestemmingsplanmogelijkheden (passend bij het uitbreidingsplan van MS Pallets)

Figuur 5: Afwegingsklader potentiële alternatieven



Bron: Stec Groep, 2020.

Omvang

Het totaal nog uitgeefbaar bedrijventerreinareaal is op alle 15 bedrijventerreinen groot genoeg (2,4 hectare) om het plan van MS Pallets te kunnen faciliteren. Daarentegen heeft slechts een beperkt aantal bedrijventerreinen ook daadwerkelijk een kavel (of meerdere aaneengesloten kavels) met een omvang van 2,4 hectare, die daarmee in potentie een alternatief kunnen vormen voor het faciliteren van het plan van MS Pallets. Het gaat om vijf bedrijventerreinen:

- Bedrijvenpark Twente-Noord (Almelo)
- Elsmoat Fase II (Wierden)
- 't Lochter III (Hellendoorn)
- Westermaat KW II (Hengelo)
- XL Businesspark Twente (Almelo)

De beschikbare kavels op de overige bedrijventerreinen zijn kleiner of niet aaneengesloten en vormen daarmee geen alternatief om het plan van MS Pallets te kunnen faciliteren. Voor bovenstaande vijf bedrijventerreinen analyseren we de bestemmingsplanmogelijkheden, zie hieronder.

Bestemmingsplanmogelijkheden

De huidige bestemmingsplanmogelijkheden op de terreinen 't Lochter III, XL Businesspark Twente en Bedrijvenpark Twente (Noord) sluiten het plan van MS Pallets uit. Het plan van MS Pallets voldoet niet aan de beeldkwaliteitseisen op 't Lochter III. De kavel(s) die voor MS Pallets van voldoende omvang zijn, liggen in het zogenaamde 'binnengebied'. In dit gebied dient de opslag van goederen achter het gebouw plaats te vinden. Vanaf de openbare weg mag geen opslag zichtbaar zijn. De grote buitenopslag van MS Pallets maakt dat vestiging op deze kavels niet mogelijk is. Volgens de regionale programmeringsafspraken is er nog voldoende lokale

vraag in de gemeente Hellendoorn om dit aanbod te vullen, en daarom is de vraag ook niet opportuun of het bestemmingsplan gewijzigd zou kunnen en moeten worden om in deze ruimtevrage te voorzien.

Voor het XL Businesspark en Bedrijvenpark Twente Noord geldt dat niet. In Almelo is volgens de regionale programmeringsafspraken teveel aanbod en daarom is de vraag wél opportuun of het bestemmingsplan gewijzigd zou kunnen en moeten worden om in deze ruimtevrage te voorzien. In hoeverre dat ook wenselijk of mogelijk zou zijn, laten we buiten beschouwing. Hieronder een toelichting:

- Het plan van MS Pallets voldoet niet aan de eisen die worden gesteld aan bedrijven die zich willen vestigen op het XL Businesspark. Bij de uitgifte van het bedrijventerrein wordt een minimale terreinquotiënt van 20 arbeidsplaatsen per hectare nagestreefd. Deze eis past niet bij de vorm en aard van een palletbedrijf. MS Pallets voldoet dan ook niet aan deze eis en kan zich daardoor niet vestigen op XL Businesspark Twente. In een eerdere briefconversatie – overigens niet in ons bezit – is dit vanuit XL Businesspark ook aan MS Pallets aangegeven.
- Hetzelfde geldt voor de beschikbare kavels op Bedrijvenpark Twente Noord. Op deze kavels is open opslag volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Daarbovenop geldt dat de gemeente Almelo in persoonlijke communicatie met MS Pallets – overigens niet in ons bezit – heeft aangegeven niet voornemens te zijn om, voor de door MS Pallets gewenste uitbreiding, van de bestaande bestemmingsplankaders af te wijken.

UPDATE JULI 2022

Ten tijde van het opstellen van de initiële notitie was er nog sprake van een overaanbod van bedrijventerreinen in de gemeente Almelo. Inmiddels is de situatie veranderd. Het XL Businesspark is bijvoorbeeld inmiddels uitverkocht, blijkens de berichtgeving van het Twente Board³ hierover. Daarmee is deze locatie geen alternatief meer voor de vestiging van MS Pallets.

Voor Bedrijvenpark Twente Noord is de situatie vergelijkbaar. Daar was, blijkens interne documentatie⁴, nog in ieder geval 9,0 hectare beschikbaar op 1 juli 2021. Aanvullend had de gemeente op andere terreinen in totaal nog 12,0 hectare grond beschikbaar, waarvan een groot deel kleinere kavels < 2 hectare betreft. Dat was op dat moment het laatste aanbod dat de gemeente nog beschikbaar had. In de tweede helft van 2021 is volgens de data van de provincie Overijssel nog eens 14,4 hectare grond uitgegeven. Ook in de eerste helft van 2022 is er bij monde van de gemeente weer veel grond uitgegeven, al moeten de cijfers hiervoor nog gepubliceerd worden. Op basis hiervan – en onder voorbehoud dat de cijfers dat bevestigen – verwachten we dat ook Bedrijvenpark Twente Noord geen alternatief meer is voor de vestiging van MS Pallets. Dit overigens nog los van de in het initiële rapport (2021) genoemde communicatie dat de gemeente Almelo geen medewerking aan de uitbreidingsplannen van MS Pallets (open opslag) wil verlenen.

³ <https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=almelo&id=91101acb-3739-4725-8267-1f057c3685fc>

⁴ Ambitie uitgifte 'Bedrijvenpark Twente Noord, Toelichting op vraag naar bedrijventerreinen Almelo'

Op basis van de bestaande bestemmingsplanmogelijkheden blijven dus alleen de bedrijventerreinen Elsmoat Fase II en Westermaat KW II over. Deze bedrijventerreinen zijn in potentie een alternatief om het plan van MS Pallets te kunnen faciliteren. Niettemin, gelet op de regionale programmeringsafspraken bedrijventerreinen blijken deze bedrijventerreinen geen beschikbaar alternatief. In de regio Twente hebben gemeenten namelijk met elkaar afspraken gemaakt om een evenwicht tussen vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt te bewerkstellingsen en te behouden. De regionale afspraken voorzien in een quotum per gemeente – concreet gemaakt als de ruimtevraag in hectare t/m 2030 – waar zij haar aanbod aan bedrijventerreinen op af dient te stemmen. In deze regionale programmering hebben de gemeenten Hengelo en Wierden, waartoe Elsmoat Fase II en Westermaat KW II behoren, reeds een evenwicht tussen vraag en aanbod. In principe staat er dus voldoende vraag tegenover het aldaar beschikbare aanbod. Op basis van de prognoses kunnen zij er immers vanuit gaan dat de beschikbare grond nodig is om aan de reguliere, lokale vraag te voorzien.

Conclusie

Op basis van de omvang van de kavels en het bestemmingsplan is er de mogelijkheid om MS Pallets te huisvesten op Elsmoat Fase II (Wierden) of Westermaat KW II (Hengelo). Omdat beide gemeenten een evenwicht hebben tussen vraag en aanbod, kunnen we er echter vanuit gaan dat de beschikbare grond nodig is om aan de reguliere, lokale vraag te voorzien. Hiervan uitgaande vormen beide locaties geen beschikbaar alternatief voor het plan van MS Pallets.

Elders in het verzorgingsgebied van MS Pallets zijn geen kavels beschikbaar waarvan zowel de omvang van de kavel als de bestemmingsplanmogelijkheden de vestiging van MS Pallets mogelijk maken. Daarbij hebben we buiten beschouwing gelaten of het vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk of mogelijk zou kunnen zijn om het bestemmingsplan aan te passen, zodanig dat de het faciliteren van het plan van MS Pallets wél mogelijk is. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer er sprake is van overaanbod in de markt, zoals blijktens de regionale programmeringsafspraken in Almelo het geval is. Door de gemeente Almelo is echter in persoonlijke communicatie met MS pallets – overigens niet in ons bezit – al aangegeven dat zij niet voornemens zijn om, voor de door MS Pallets gewenste uitbreiding, van de bestaande bestemmingsplankaders af te wijken.

Op basis van bovenstaande verwachten we dat er, in ieder geval op korte termijn, geen alternatieve locaties in de marktregio beschikbaar zijn om het plan van MS Pallets te kunnen faciliteren.

UPDATE JULI 2022

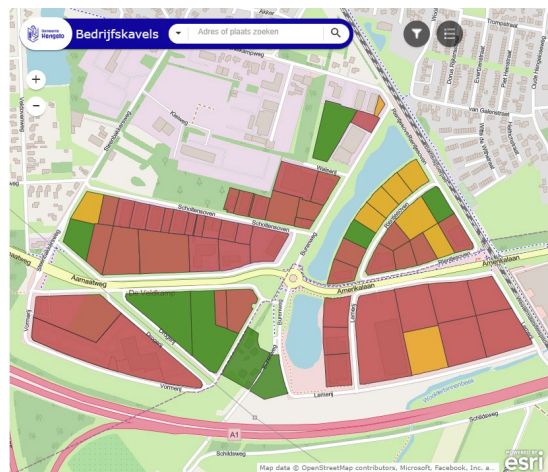
Op basis van de hiervoor genoemde updates concluderen we dat er in de marktregio geen alternatieven voor MS Pallets beschikbaar zijn, onder voorbehoud van een bevestiging van de cijfers in de halfjaarlijkse cijfers die de provincie publiceert. Dit overigens nog los van de in het initiële rapport (2021) genoemde communicatie dat de gemeente Almelo geen medewerking aan de uitbreidingsplannen van MS Pallets (open opslag) wil verlenen.

UPDATE JULI 2022

In deze update gaan we in op de stand van zaken op enkele bedrijventerreinen in de regio, namelijk de Elsmoat in Wierden, Westermaat in Hengelo, Vroomshoop-Oost in Vroomshoop en de door de gemeente aangekondigde uitbreiding van Oosterweilanden in Vriezenveen. Voor de Elsmoat en Westermaat constateerden we in de initiële tekst van dit rapport (10 februari 2021) reeds dat er weliswaar aanbod beschikbaar is, maar dat hiervoor, geheel in lijn met de provinciale prognose en regionale programmeringsafspraken, lokaal een evenwicht bestaat in vraag en aanbod. Ervan uitgaande dat deze locaties daarom nodig zijn voor het faciliteren de reguliere, lokale vraag (en de gemeente zich ook op dat standpunt stelt), vormen zij geen beschikbaar alternatief voor het plan van MS Pallets. Deze conclusies zijn nog steeds valide.

Hieronder gaan we puntsgewijs in op de actuele stand van zaken op de in de zienswijze genoemde locaties. Daaruit blijkt dat in ieder geval de Elsmoat, Westermaat en Vroomshoop-Oost geen ruimte meer beschikbaar hebben. Op Oosterweilanden II is formeel nog niets verkocht, maar lijkt op voorhand meer vraag dan aanbod te zijn:

- Elsmoat is geheel verkocht, blijkt uit de informatie op de website van de gemeente ([link](#)), de website van Uniek Makelaars ([link](#)) en contact met de gemeente (d.d. december 2021). Het vastgoed op fase II is nog niet overal gerealiseerd, maar alle grond is inmiddels in bezit van de beoogde eindgebruikers.
- Op de Westermaat zijn ook geen kavels of combinatie van kavels meer beschikbaar met de benodigde omvang om MS Pallets te kunnen huisvesten, zie de figuur hiernaast (bron: [link](#)), en bovendien past het initiatief van MS Pallets niet binnen het beeldkwaliteitsplan voor het terrein ([link](#)). Het plot op Westermaat KW II, dat we in ons initiële rapport noemden, is op dit moment niet meer in bezit van de gemeente en wordt op dit moment niet aangeboden op de markt.



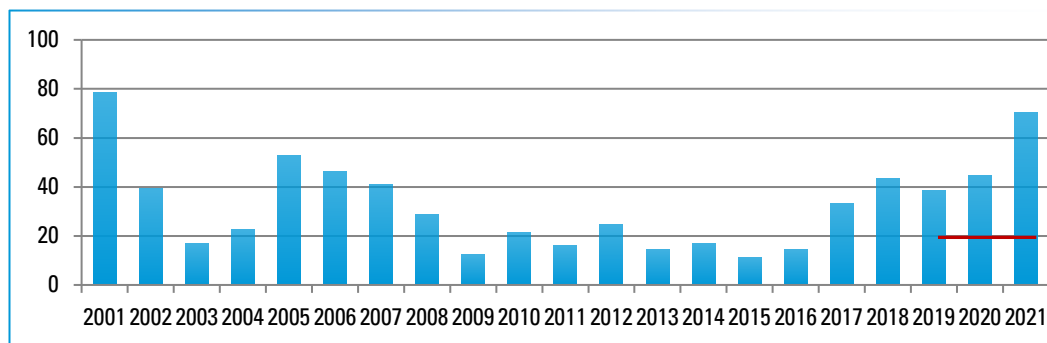
- Op Vroomshoop-Oost zijn geen kavels of aaneengesloten kavels van voldoende omvang beschikbaar om het plan van MS Pallets te kunnen faciliteren. Op het terrein is nog ruimte beschikbaar, maar heeft de grootste kavel, die overigens reeds onder optie is vergeven, niet voldoende omvang om het initiatief van MS Pallets te kunnen huisvesten, zie onderstaande figuur (bron: [link](#)).



- Voor de uitbreiding van Oosterweilanden in Vriezenveen wordt nu door de gemeente Twenterand een bestemmingsplan opgesteld. Dat roept de vraag op in hoeverre deze kavels ruimte bieden aan het initiatief van MS Pallets. De beoogde uitbreiding bedraagt ca. 4,5 hectare en op voorhand zijn er geen bestemmingsplanbepalingen bekend die de vestiging van MS Pallets op deze locatie uitsluiten. Op basis hiervan lijkt er ruimte te zijn om MS Pallets te huisvesten. Navraag bij de gemeente (d.d. april 2022) levert echter het volgende op:

“Vanaf het moment dat de ondernemers zich konden melden, hebben er zich al veel gemeld. Daarnaast is er ook al een lijst met ondernemers die in een eerder stadium hebben aangegeven belangstelling te hebben voor een bedrijfskavel. Het aanbod op Oosterweilanden fase 2 is ca. 4,5 ha. Op basis van de ondernemers die zich hebben gemeld, kunnen we constateren dat het aanbod op Oosterweilanden fase 2 onvoldoende is om alle ondernemers te kunnen bedienen. Ook als niet alle belangstelling concreet is, zullen er ondernemers teleurgesteld moeten gaan worden.”

De meest recente informatie vanuit gemeentezijde (d.d. augustus 2022) is dat de belangstelling van gegadigden, die niet ouder is dan 6 maanden, de 4,5 hectare uitgifbare grond ruimschoots overschrijdt (potentiële belangstelling bedraagt ± 16,3 ha). In dat geval zou het volledige aanbod op Oosterweilanden fase 2 kunnen worden ingevuld met een andere vraag. Indien deze initiatieven uiteindelijk ook daadwerkelijk leiden tot concrete invulling, vormt de aangekondigde uitbreiding van Oosterweilanden geen alternatief voor MS Pallets. We kunnen bovenstaande informatie echter niet verifiëren omdat hiervoor inzicht in de stukken en een actuele vraagprognose voor de gemeente nog ontbreekt. In dat kader kunnen we tegelijkertijd wel benoemen dat de uitgifte in de regio in de afgelopen jaren flink harder is gegaan dan vanuit gegaan in de tot nu toe gehanteerde provinciale prognose en regionale programmeringsafspraken, zie de figuur hieronder (blauw = uitgifte per jaar; rood = meest recente provinciale prognose). Dat kan een indicator zijn voor een hoger dan verwachte vraag in de komende jaren. Op dit moment worden de prognose en regionale programmering herzien.



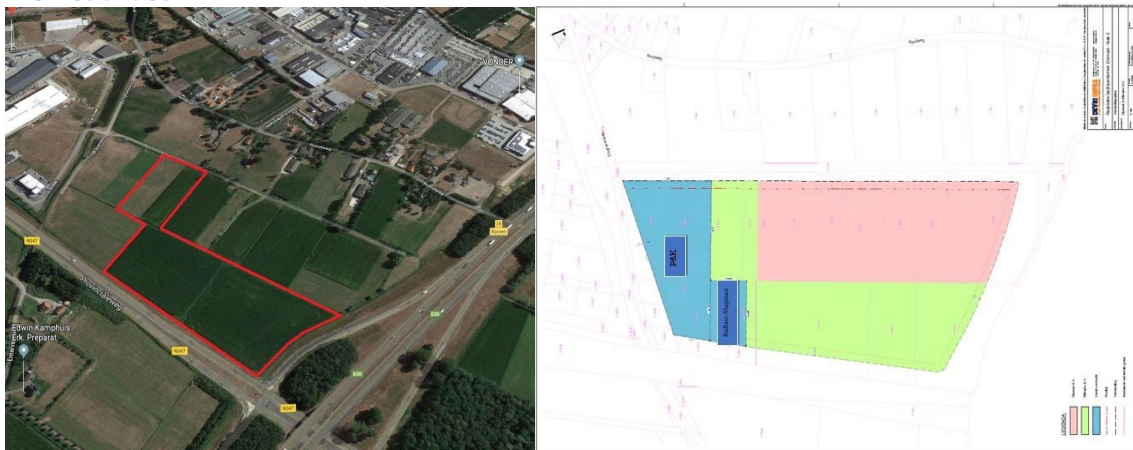
Bijlage: Plattegronden bedrijventerreinen met kavels van minstens 2,4 hectare

Bedrijvenpark Twente (Noord):



Bron: IBIS, 2020.

Elsmoat Fase II:



Bron: Uniek Bedrijfsmakelaars.

Westermaat KW II:



Bron: IBIS, 2020.

Bedrijventerrein Oosterweilanden

Alle kavels op bedrijventerrein Oosterweilanden zijn verkocht of in optie genomen. Het bedrijventerrein kan daarmee niet (meer) voorzien in de ruimtevraag van MS Pallets.



Bron: gemeente Twenterand, 2020.

Bedrijventerrein Almeloseweg Oost

Op bedrijventerrein Almeloseweg Oost is een groot deel van de kavels verkocht of in optie. In het zuidelijke deel van het terrein zijn nog drie kavels beschikbaar. Deze voldoen echter qua omvang niet aan de ruimtewens van MS Pallets. Ook de drie kavels samen zijn te klein voor huisvesting van MS Pallets.

stec groep

