

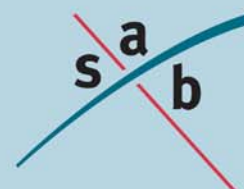
Onderbouwing bestemmingsplan

Bedrijventerrein Vroomshoop Oost 2

Twenterand

Datum: 15-2-2010

Projectnummer: 100118



INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	SER-ladder en omgevingsvisie	5
1.3	Gebied	6
1.4	Opgave	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Aanbod aan bedrijfsruimte	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Aanbod aan bedrijventerrein	8
2.3	Actueel lokaal aanbod aan bestaande bedrijfsruimte	9
2.4	Ruimtewinst door herstructurering en intensivering	9
2.5	Totaal aanbod aan bedrijfsruimte	12
3	Behoefte aan bedrijfsruimte in Twenterand	13
3.1	Verschillende methoden	13
3.2	Historische uitgifte	13
3.3	Behoefteonderzoek en sociaal-economische visie 2002	13
3.4	Bovenlokale behoefte	14
3.5	Actuele behoefte	15
3.6	Behoefte door verplaatsters	15
3.7	Behoefte door economische groei en starters	16
3.8	Beleid	19
3.9	Totale behoefte aan bedrijventerrein in Twenterand	20
3.10	Kwaliteiten van de ruimtebehoefte	21
4	Locatiekeuze	22
5	Samenvatting en conclusies	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Ruimtewinst door herstructurering	23
5.3	Omvang en kwaliteiten van de ruimtebehoefte	23
5.4	Gebiedsgerichte afwegingen voor Vroomshoop Oost 2	25
6	Bronnen	26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In gemeente Twenterand bestaat behoefte aan ruimte vanuit de lokale economie. Hier kan niet volledig aan worden voldaan. De mogelijkheid ligt er om het bestaande bedrijventerrein Vroomshoop Oost uit te breiden.

Er startte een planvormingsproces waarbij samenwerking plaatsvindt tussen gemeente Twenterand, Provincie Overijssel en ontwikkelaar VOF Roelofs-Timmerhuis Vroomshoop. Uiteindelijk werd in opdracht van ontwikkelaar VOF Roelofs-Timmerhuis Vroomshoop het voorontwerp bestemmingsplan 2^e fase opgesteld. Het voorontwerp is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voorgelegd aan de provincie. Provincie Overijssel gaf in haar reactie aan dat in de plantoelichting de motivering voor het nieuwe bedrijventerrein moet plaatsvinden aan de hand van het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie (2009). De provincie gaf daarbij aan dat, hoewel de voorkeur uitgaat naar het opstellen van een bedrijventerreinvisie door de gemeente, het ook mogelijk is om de plantoelichting aan te vullen met een motivering. Daarbij moet worden ingegaan op de toepassing van de SER-ladder, herstructureringswinst, gemeentelijke programmering (spreiding naar aard, omvang en locatie) en afstemming met de buurgemeenten. Ook gaf de provincie aan dat rekening moet worden gehouden met de hoge prioriteit die het nieuwe bedrijventerrein Oosterweilanden te Vriezenveen heeft.

Bedrijventerrein Oosterweilanden

In de gemeente Twenterand wordt gewerkt aan het ontwikkelen van het nieuwe bedrijventerrein Oosterweilanden tussen de Horstweg en N36. Het terrein wordt (bruto) ongeveer 21 hectare groot. Evenals het recent opgeleverde bedrijventerrein Almloseweg Oost bij Vriezenveen waarvan uitgifte inmiddels in volle gang is, moet ook Oosterweilanden vooral gaan voorzien in de behoefte van lokale bedrijfsverplaatsingen vanuit de kern Vriezenveen.

Een aantal bedrijven aan het Oosteinde hebben geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Verplaatsing naar Oosterweilanden of Almloseweg Oost betekent dat zij door kunnen groeien. Ook zal de leefbaarheid in het dorp erdoor verbeteren omdat er minder overlast zal zijn van vrachtwagens, geluid en geur. Het woon- en leefklimaat in het dorp wordt daardoor verhoogd. Momenteel zijn contacten gaande met de bedrijven die voor verplaatsing in aanmerking komen. Verderop in dit rapport wordt daar nader op ingegaan.

Omdat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan de Omgevingsvisie Overijssel nog niet van kracht was, werd in de plantoelichting niet op deze visie ingegaan. Hoewel gemeente Twenterand voornemens is een bedrijventerreinvisie op te stellen, willen zowel gemeente als ontwikkelaar geen onnodige vertraging oplopen in het planproces. Onder meer omdat diverse lokale ondernemers dringend ruimte nodig hebben en er al veel aanvragen liggen voor de aankoop van bedrijfsgrond.

1.2 SER-ladder en omgevingsvisie

Provincie Overijssel heeft in haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat men ten minste vraagt om een toelichting die inzicht geeft in:

- de omvang en kwaliteiten van de ruimtebehoefte van het (lokale) bedrijfsleven;
- de toepassing van de SER-ladder, waarbij wordt ingegaan op de vraag of er mogelijkheden zijn om:
 - ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor bedrijven (inclusief schuifruimte) beschikbaar te maken voor opvang van de ruimtebehoefte;
 - ruimteproductiviteit te vergroten door meervoudig ruimtegebruik;
 - een nieuw terrein aan te leggen waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebiedsspecifieke kwaliteitsvoorwaarden (zie Catalogus Gebiedskenmerken).
- herstructureringswinst;
- gemeentelijke programmering (spreiding naar aard, omvang en locatie).

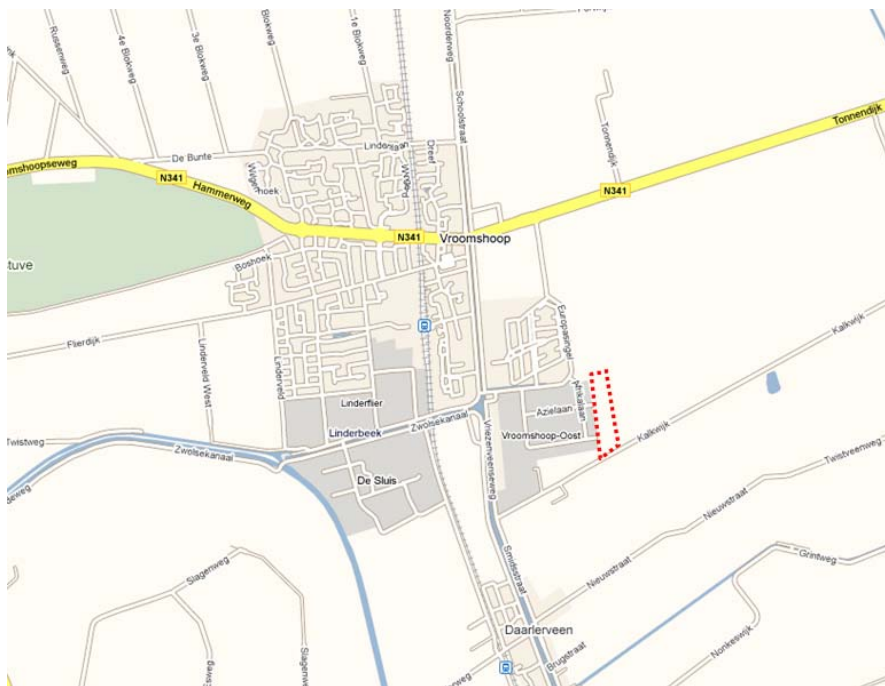
De programmering dient te zijn afgestemd met de buurgemeenten.

Aandachtspunt is dat ook rekening dient te worden gehouden met het plan voor bedrijventerrein Oosterweilanden te Vriezenveen, dat reeds hoge prioriteit heeft.

De resultaten van deze toelichting bepalen nut en noodzaak voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Vroomshoop Oost 2.

1.3 Gebied

Het plangebied voor het nieuwe bedrijventerrein is gelegen ten oosten van de bebouwde kom van Vroomshoop en sluit direct aan op het bestaande bedrijventerrein Vroomshoop Oost fase 1. Op onderstaande kaart is de locatie aangegeven.



Aanduiding plangebied op topografische kaart

Het plangebied omvat ongeveer 12,1 hectare. Daarvan is bijna 8,5 hectare uitgeefbaar. Het nieuwe terrein vormt een logische uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Vroomshoop Oost fase 1 en wordt direct aansluitend op dit bestemmingsplan gerealiseerd. Ook qua ontsluiting wordt aangesloten

op het bestaande bedrijventerrein. De hoofdontsluiting van fase 2 wordt aangesloten op de Europa-singel.

In algemene zin zijn binnen het (voorontwerp) bestemmingsplan (lichte) vormen van industrie, bouw-nijverheid, reparatie- en verhuurbedrijven, groothandel en overige dienstverlenende bedrijven toege-staan. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Detailhandel in volumineuze goederen is alleen toe-gestaan na ontheffing.

1.4 Opgave

Op grond van het bovenstaande heeft SAB de opdracht als volgt geformuleerd.

Om geen onnodige vertraging op te lopen in het planproces, wordt op korte termijn een 'bedrijventerreinparagraaf' opgesteld als onderbouwing voor ontwikkeling van bedrijventerrein Vroomshoop Oost 2 waarbij wordt ingegaan op de onderwerpen die vereist zijn conform de Omgevingsvisie van Provincie Overijssel. Deze onderbouwing dient ook als input voor de uiteindelijke bedrijventerreinvisie waarvoor het proces reeds in gang is gezet.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in dit rapport ingegaan op het huidige en toekomstige aanbod aan bedrijfsruimte en naar de mogelijkheden en onmogelijkheden om de ruimte die reeds beschikbaar is voor bedrijven intensiever te benutten (hoofdstuk 2). Daarna wordt gekeken naar de omvang en kwali-teiten van de ruimtebehoefte van het (lokale) bedrijfsleven (hoofdstuk 3). Vervolgens gaan we in de locatiekeuze voor bedrijventerrein Vroomshoop Oost 2. Tenslotte wordt in de conclusies het aanbod met de vraag geconfronteerd.

2 Aanbod aan bedrijfsruimte

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op het aanbod van bedrijfsruimte in de gemeente Twenterand. Daarbij wordt in dit geval zelfstandige kantoorruimte buiten beschouwing gelaten, aangezien dergelijke ruimte niet wordt aangeboden op het nieuwe bedrijventerrein Vroomshoop Oost 2, waarvoor deze onderbouwing is bedoeld.

2.2 Aanbod aan bedrijventerrein

Bij het inzichtelijk maken van de voorraad bedrijventerrein in de gemeente gaan we uit van de standaard indeling in bedrijventerreinen zoals wordt gebruikt in de IBIS -werklocaties. De IBIS bestanden zijn samengesteld met gegevens die iedere provincie jaarlijks bij de gemeenten verzamelt (bron: website Locatie Monitor op basis van IBIS 2008, januari 2010).

Terrein	Netto omvang	Nog uitgeefbaar (onbebouwd)	Bruto
Almeloseweg Oost	14,5	6,5*	16,3
De Sluis	17,1	0	22
Den Ham Kom II	1,4	0	1,4
Dorpsstraat Oost	4,6	0	4,6
Garstelanden	4,2	0,5	5,7
<i>Garstelanden, uitbreiding**</i>	3,0	3,0	3,0
Kanaaldijk West 1	6,4	0	6,4
Kanaaldijk West 2	6,4	0	6,4
Kanaalweg Zuid	1,6	0	1,6
Kroezenhoek	9,4	1,6	11,6
Linderflief	17	0	18
<i>Oosterweilanden**</i>	14,7	14,7	21
Sluiskade	1,1	0	1,1
Sportlaan	1,4	0	1,4
Twistveen	1	0	1
Vroomshoop Oost	16,1	0	19,6
<i>Vroomshoop Oost 2***</i>	8,5	8,5	12,1
Weitzelpoort	35	0,2	37,4
Zwembadlaan	2,3	0	2,4
Totaal	165,5	35	193

* Van de 14,5 hectare is 5 hectare uitgegeven en van 3 hectare zijn de onderhandelingen vrijwel afgerond.

** Indicatief, want plan is nog in voorbereiding.

*** Plan waarvoor de voorliggende onderbouwing geldt.

Tabel: Overzicht bedrijventerreinen in gemeente Twenterand, in netto hectare

In het bovenstaande overzicht zijn de plannen voor de nieuwe terreinen Oosterweilanden en Vroomshoop Oost 2 reeds opgenomen. Omdat bij de planvorming voor Oosterweilanden niet is aangegeven welk deel van het terrein netto kan worden uitgegeven, is als indicatie dezelfde bruto-netto verhouding

aangehouden als voor het bedrijventerrein Vroomshoop Oost 2. Uitgaand van het plangebied van 21 hectare, betekent dit dat circa 14,7 hectare netto uitgeefbaar is. Een en ander betekent dat in na realisatie van bedrijventerrein Oosterweilanden, Vroomshoop Oost 2 en de uitbreiding van Garstelanden, in de gemeente in totaal bruto 193 hectare bedrijventerrein aanwezig is (conform de IBIS-bestanden). Momenteel is dit 156,9 hectare.

Na realisatie van de nieuwe terreinen, is uiteindelijk 35 hectare bedrijventerrein uitgeefbaar. Momenteel is dit slechts 8,8 hectare. Hierbij dient er rekening mee te worden gehouden dat realisatie van een bedrijventerrein meerdere jaren kost (gemiddeld duurt het acht tot tien jaar om een bedrijventerrein te realiseren vanaf het eerste plan tot het moment van uitgifte) en dat uitgifte van het terrein verspreid over meerdere jaren plaatsvindt.

2.3 Actueel lokaal aanbod aan bestaande bedrijfsruimte

Op dit moment is er het volgende aanbod aan bestaande (bebouwde) bedrijfsruimte in de gemeente, weergegeven per kern.

Kern	Actueel aanbod (perceelomvang in ha.)
Bruinehaar	-
De Pollen	-
Den Ham	0,44
Geerdijk	-
Vriezenveen	0,43
Vroomshoop	0,67
Weitemanslanden	-
Westerhaar-Vriezenveensewijk	-
Westerhoeven	-
Totaal	1,54

Tabel: actueel aanbod aan bestaande bedrijfsruimte in gemeente Twenterand (bron: Funda, januari 2010)

In het bovenstaande overzicht is het aanbod aan kantoorruimte is buiten beschouwing gelaten, aangezien zelfstandige kantoorruimte niet wordt aangeboden op het nieuwe terrein Vroomshoop Oost 2. Voor de volledigheid: het actuele aanbod aan kantoorruimte in de gemeente Twenterand bedraagt (januari 2010, gerekend in perceeloppervlak) slechts 2.800 m².

Het actuele aanbod aan overige bedrijfsruimte in de gemeente bedraagt momenteel circa 1,54 hectare. Hierbij dient te worden opgemerkt dat voor deze ruimte geldt, dat deze niet uitsluitend hoeft te worden opgevuld door lokale ondernemers. Het staat de eigenaren immers vrij om de ruimte ook aan niet-lokale ondernemers te verkopen of te verhuren.

2.4 Ruimtewinst door herstructurering en intensivering

Algemeen

Op grond van hedendaagse eisen als waterberging, groenvoorziening, arbo-wetgeving en parkeernormen, zijn nieuwe bedrijventerreinen over het algemeen minder intensief benut dan oudere terrei-

nen. Dit betekent in de praktijk dat door het revitaliseren of herstructureren van een bedrijventerrein de ruimte vaak niet intensiever kan worden benut.

Uitgaand van de IBIS-bestanden zijn er in de gemeente 16 bestaande bedrijventerreinen te onderscheiden. Negen van de terreinen zijn kleiner dan vijf hectare. Zes van deze terreinen zijn zelfs kleiner dan twee hectare. Revitalisering of herstructurering van deze kleine terreinen kan geen ruimtewinst opleveren die wezenlijke gevolgen heeft voor het aanbod aan bedrijfsruimte in de gemeente. Temeer omdat deze kleine terreinen (weergegeven in de tabel in paragraaf 2.2) vrijwel allemaal voor 100% van het bruto oppervlak zijn uitgegeven en intensief zijn benut.

Het bedrijventerrein Vroomshoop Oost fase 1 is een nieuw bedrijventerrein, dat sinds 2000 is ontwikkeld. Het is een modern, gemengd terrein waar geen sprake is van veroudering. Ook het bedrijventerrein Kroezenhoek is een vrij recent ontwikkeld gemengd bedrijventerrein waar geen sprake is van veroudering.

Bij Vriezenveen ligt bedrijventerrein Kanaaldijk West (I en II). Dit is een intensief benut bedrijventerrein dat ligt aan het kanaal Almelo-De Haandrik. Ook hier is geen sprake van veroudering die vraagt om revitalisering. Verder zijn er in de gemeente Twenterand drie grotere bedrijventerreinen waar sprake is (geweest) van veroudering. Een bedrijventerrein is reeds geherstructureerd. Er wordt hard gewerkt aan het opknappen van de twee andere verouderd bedrijventerreinen. In het onderstaande wordt nader ingegaan op deze drie terreinen.

Bedrijventerrein Linderflief

Het bedrijventerrein Linderflief is een ouder bedrijventerrein. In de jaren 1998 - 2001 is het terrein echter volledig gerevitaliseerd. Tijdens deze revitalisering heeft onder meer een herverkaveling en een herverdeling plaatsgevonden. Gevolg is dat er op dit terrein geen leegstand is (met uitzondering van frictieleegstand) en dat ondernemers zelf blijven investeren in de bedrijfshuisvesting op dit terrein: er is een investerings- en ontwikkelingsprogramma opgezet. Door de aanpak is het ruimtegebruik op het bedrijventerrein geïntensiveerd. Waren er in 1997 nog 682 arbeidsplaatsen, in de periode 2002-2003 waren er al ca. 830 mensen werkzaam op het bedrijventerrein. Dit betekent een stijging van meer dan 20% ten opzicht van de periode vlak voor de revitalisering. Door de gevolgde aanpak is Linderflief klaar voor de toekomst.

Bedrijventerrein Weitzelpoort

Ontwikkeling van bedrijventerrein Weitzelpoort (circa 50 hectare groot) is gestart in de jaren '70. Het is gefaseerd uitgegeven. Ook op dit moment is in het noordelijk deel van het terrein nog enige ruimte uitgeefbaar (zoals eerder in deze rapportage is aangegeven). De oudste delen van het terrein zijn enigszins verouderd geraakt. Begin 2009 is een werkgroep Revitalisering Weitzelpoort gestart, bestaande uit ondernemers. Samen met de gemeente is het Masterplan Revitalisering Weitzelpoort ingesteld. Ook provincie en ontwikkelingsmaatschappij Oost NV zijn bij het bedrijventerrein betrokken. Inmiddels is er een eerste stedenbouwkundige visie opgesteld voor het terrein. De belangrijkste verbeterpunten die zijn geïnventariseerd zijn:

- Parkeren van vrachtwagens langs de weg;
- De verlichting is erg slecht;
- Verouderde bedrijfspanden;
- Verouderde en onduidelijke informatieborden;
- Onderhoud van de openbare ruimte;
- Stroomuitval;
- Onoverzichtelijke kruispunten;
- Laden en lossen gebeurt deels op straat;
- Te smalle wegenstructuur.

Daar komt bij dat op het bedrijventerrein sprake is van enige leegstand en braakliggende terreinen. Deze terreinen zijn echter reeds aangekocht door ondernemers, maar nog niet in gebruik genomen. In deze gevallen is de ruimte door de ondernemer aangekocht als toekomstige uitbreidingsruimte.

Het revitaliseren van het terrein zal leiden tot een betere benutting van de ruimte en tot een kwalitatief hoogwaardiger terrein. De ruimtewinst die daardoor wordt behaald, wordt ingezet om de bestaande problemen op het terrein (onduidelijke groenstructuur, gebrek aan parkeerruimte, gebrek aan ruimte voor laden- en lossen) op te kunnen lossen. Ook moet er rekening mee worden gehouden dat niet alle braakliggende kavels op korte termijn een invulling zullen krijgen. Omdat ze in particulier eigendom zijn, kan immers niet worden afgedwongen dat er invulling aan wordt gegeven.

Een en ander betekent dat door revitalisering op dit bedrijventerrein nauwelijks tot geen ruimte beschikbaar komt waar bedrijven zich kunnen vestigen.

Bedrijventerrein De Sluis

Momenteel wordt gewerkt aan revitalisering van bedrijventerrein De Sluis in Vroomshoop. Begin 2009 is door DHV een kwaliteitsscan uitgevoerd. De belangrijkste aandachtspunten zijn:

- Onvoldoende aandacht voor ecologie;
- Ontbreken van fiets- en wandelpaden;
- Ontbreken van faciliteiten en voorzieningen;
- Geen verbinding met openbaar vervoer;
- Onvoldoende duidelijkheid over mogelijkheden voor duurzamer energiegebruik.

Momenteel is er nauwelijks sprake van leegstand op het terrein. Wel werd geconcludeerd dat door 'levensloop bestendig bouwen' toekomstige leegstand kan worden voorkomen. Tenslotte is geconcludeerd dat door het stimuleren van meerlaags bouwen en gezamenlijk gebruik van functies ruimtegebruik enigszins geïntensiveerd kan worden.

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een masterplan voor de revitalisering. Op basis van deze uitkomsten kan worden geconcludeerd dat er op sommige punten mogelijkheden zijn voor een geleidelijk intensiever ruimtegebruik (waarbij een aandachtspunt is of hoger bouwen inderdaad toegestaan zal worden) maar dat tegelijk ruimte nodig is voor het versterken van andere functies: ecologie, fiets- en voetpaden en collectieve voorzieningen. De netto ruimtewinst door revitalisering zal op dit bedrijventerrein dus nauwelijks aanwezig zijn: er zal wellicht marginaal kavelruimte vrijkomen. Naar verwachting gaat het om maximaal 5.000 m². Wel kan revitalisering er toe leiden dat gevestigde ondernemers in de toekomst meer mogelijkheden hebben om op de huidige locatie uit te breiden door hoger te bouwen en dus minder snel hoeven te verplaatsen.

Conclusie

De gevolgen van de herstructurering van de verouderde terreinen in gemeente Twenterand zorgen ervoor dat de beschikbare bedrijfsruimte weer klaar is voor de toekomst. Op bedrijventerrein Linderflier is door de herstructurering de terreincoëfficiënt (het aantal werknemers per hectare) toegenomen. Op de beide andere terreinen is ruimtegebrek (voor parkeren, laden en lossen en groen) een groot probleem. Daar zal door de herstructurering dus geen noemenswaardige bedrijfsruimte bijkomen. Mogelijk leidt de aanpak op bedrijventerrein De Sluis tot een extra kavelruimte van 5.000 m². Deze conclusie is overigens in lijn met verschillende onderzoeken naar herstructurering.

Ruimtelijke winst door herstructurering?

Uit diverse ramingen blijkt dat er als gevolg van herstructurering van verouderde bedrijventerrein geen ruimtelijke winst zal optreden. Om daadwerkelijk ruimtelijke winst te kunnen behalen is vaak een complete herprofilering nodig. De kosten hiervan zijn hoog. Een algemeen aanvaard uitgangspunt is dat deze nauwelijks zijn terug te verdienen. (Bron: "Remmende factoren bij het herstructureren van bedrijventerreinen", STOGO 2007).

Specifiek voor gemeente Twenterand blijkt uit het Bedrijvigheidsplan (Twenterand, 2004) een vergelijkbare conclusie. Naast de terreinen waar herstructurering in gang is gezet, is herstructurering niet aan de orde. Leegstand komt niet tot nauwelijks voor. De 'stille reserve' aan ruimte is zeer beperkt waardoor er niet of nauwelijks ruimtelijke winst geboekt kan worden.

2.5 Totaal aanbod aan bedrijfsruimte

Op grond van de bovenstaande gegevens, blijkt dat het huidige en toekomstige aanbod aan bedrijfsruimte (met uitzondering van zelfstandige kantoorruimte) in gemeente Twenterand er als volgt uit ziet:

Herkomst aanbod	Hectare netto
Huidig aanbod aan bedrijventerrein	8,8
Actueel aanbod aan bestaande bedrijfsruimte*	1,5
Toekomstig aanbod door herstructurering	0,5
Toekomstig aanbod door ontwikkeling Oosterweilanden, Vroomshoop Oost 2 en uitbreiding van Garstelanden.	26,2
Totaal	37

* Omdat deze ruimte in particulier eigendom is, is niet zeker dat de ruimte wordt gebruikt voor lokale behoefte.

Het aanbod aan bedrijfsruimte bedraagt de komende jaren circa 37 hectare, indien de terreinen Oosterweilanden, Vroomshoop Oost 2 en de uitbreiding van Garstelanden worden ontwikkeld. Zonder de ontwikkeling van Vroomshoop Oost 2 bedraagt het aanbod 19 hectare. Zonder de nieuwe terreinen bedraagt het aanbod 10,8 hectare.

3 Behoeftte aan bedrijfsruimte in Twenterand

3.1 Verschillende methoden

Een methode om de ruimtebehoefte van het bedrijfsleven te prognosticeren, bestaat uit het doortrekken van de historische uitgifte. Deze methode kan slechts dienen als een ruwe indicatie, aangezien de uitgifte van bedrijventerrein in de afgelopen jaren sterk kan zijn beïnvloed door beleid of door bijvoorbeeld het ontbreken van voldoende aanbod.

In 2002 is een Sociaal Economische Visie vastgesteld door gemeente Twenterand. In deze visie is een raming voor de toekomstige behoefte aan bedrijventerrein opgenomen. Hoewel de raming inmiddels enkele jaren oud is, geeft ook deze een indicatie voor de behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente.

Omdat het in beide gevallen slechts om een indicatieve raming gaat, hebben we ook gebruik gemaakt van specifieke cijfers, ontwikkelingen en beleidsuitgangspunten voor Twenterand. Op basis van dergelijke gegevens is een behoefte-raming gemaakt voor de toekomst.

3.2 Historische uitgifte

De afgelopen tien jaar is in gemeente Twenterand jaarlijks gemiddeld 3,88 hectare bedrijventerrein uitgegeven. In 2004 werd al geconcludeerd dat de komende jaren dreigt dat het aanbod de vraag niet meer kan bijhouden (bron: Bedrijvigheidsplan, gemeente Twenterand, 2004). Door het huidige aanbod en realisatie van de plannen voor nieuw bedrijventerrein, komt er uiteindelijk circa 27 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Als we er vanuit gaan dat de komende jaren evenveel bedrijventerrein wordt uitgegeven als in het verleden het geval was, dan betekent dit dat de 27 hectare aan bedrijfsruimte over iets minder dan zeven jaar volledig is uitgegeven.

Specifiek voor de kern Vroomshoop geldt, dat in de periode 2001-2008 in totaal 12,3 hectare bedrijventerrein is uitgegeven. Dit betekent een gemiddelde uitgiftesnelheid van 1,5 hectare per jaar. Naast de 8,5 hectare aan nieuwe bedrijventerrein door ontwikkeling van Vroomshoop Oost 2, is er in Vroomshoop een actueel aanbod aan bestaande bedrijfsruimte van 0,67 hectare. Door herstructurering van bedrijventerrein de Sluis kan daar op termijn maximaal 0,5 hectare aan ruimte voor bedrijven bij komen. Het maximale aanbod dat bij Vroomshoop ontstaat, komt daarmee op 9,67 hectare. Bij een gelijkblijvende uitgiftesnelheid als in de periode 2001-2008 heeft plaatsgevonden, wordt het gehele aanbod volledig uitgegeven in een periode van minder dan zeven jaar.

Overigens, gezien het gegeven dat er op dit moment minder dan een hectare bedrijfsruimte bij Vroomshoop beschikbaar is, betekent dit dat er bij gelijkblijvende vraag, op heel korte termijn al niet meer voldaan kan worden aan de vraag naar bedrijventerreinen binnen de kern Vroomshoop. Daar komt bij dat er inmiddels een aanvraag ligt van een plaatselijke ondernemer voor de aankoop van een bedrijfskavel van circa 1,5 hectare. Het betreft hier een nieuwe vestiging. Ook zijn er nog andere aanvragen voor ruimte, waar verderop (paragraaf 3.5) nader op wordt ingegaan.

3.3 Behoeftteonderzoek en sociaal-economische visie 2002

In 2002 werd in de gemeente Twenterand een sociaal-economische visie vastgesteld (Twenterand, 2002). Belangrijk uitgangspunt in deze sociaal-economische visie is, dat het beleid zich primair richt op bestaande bedrijvigheid. Het hoofddoel is om de sociaal-economische structuur van de gemeente

zodanig te versterken dat ook op lange termijn een aantrekkelijk woon- en werkklimaat gegarandeerd kan worden.

Uit een onderzoek door de Kamer van Koophandel onder lokale ondernemers dat ten grondslag lag aan de sociaal-economische visie bleek, dat in het algemeen in Twenterand sprake is van een grote ruimtelijke dynamiek. Ruim een kwart van de in het onderzoek betrokken bedrijven wilde op termijn verplaatsen, terwijl nog eens één op de vijf bedrijven wilde uitbreiden of verbouwen. Het overgrote deel van de bedrijven dat zich wil verplaatsen en denkt daarbij aan een locatie binnen de gemeente Twenterand. Uit het onderzoek bleek dat er een harde behoefte was aan 22 hectare aan bedrijfsruimte. Daarvan bestaat 19 hectare uit behoefte aan zelfstandige bedrijfsruimte. Deze behoefte is in beeld gebracht voor de periode 2001-2006. Deze uitkomst is gecorrigeerd voor ruimte die bedrijven bij verplaatsing achterlaten. In deze behoefte is nog geen rekening gehouden met de behoefte aan bedrijfsruimte in de vorm van woon-werk combinaties. In het onderzoek werd verder opgemerkt dat de ruimteclaim van (netto) 19 hectare voor bedrijven moet worden gezien als een minimumvariant van de werkelijke behoefte. Aan het onderzoek deed immers slechts een kwart van de lokale ondernemers in de gemeente daadwerkelijk mee. Ook is geen rekening gehouden met de ruimtebehoefte van starters en van buiten de gemeente komende bedrijven.

In de sociaal-economische visie is geconcludeerd dat de mogelijkheden voor economische groei in Twenterand samen hangen met de beschikbaarheid van ruimte voor (nieuwe) bedrijvigheid. Uiteindelijk werd geconcludeerd dat in Twenterand binnen vijf jaar (periode 2002 - 2007) behoefte is aan minstens 19 hectare bedrijventerrein (netto). Ook werd aangegeven dat naar de toekomst toe ruimtegebrek de ontwikkeling van de gevestigde bedrijven en dus de werkgelegenheid, kan belemmeren.

Hoewel het onderzoek de werkelijke ruimte vraag in beeld heeft gebracht, kunnen we stellen dat er in de periode 2001-2006 gemiddeld behoefte was aan 3,8 hectare netto bedrijventerrein per jaar.

3.4 Bovenlokale behoefte

Volgens het provinciale Streekplan 2000+, kunnen Vriezenveen en Vroomshoop voorzien in bedrijvenruimte voor een bovenlokale behoefte. De andere kernen mogen alleen ruimte bieden voor de opvang van lokale behoefte. Recent is door Provincie Overijssel de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden echter geen uitspraken gedaan over de functie van gemeenten of kernen op het gebied van werken. We gaan er om die reden vanuit dat voor zowel Vriezenveen als Vroomshoop geldt, dat beide kernen een bovenlokale functie hebben en dus mogen voorzien in de opvang van bovenlokale behoefte aan bedrijfsruimte. Met het oog op intergemeentelijke afspraken, moet er wel rekening mee worden gehouden dat er geen concurrentie ontstaat met het XL Businesspark Twente dat bedoeld is voor grootschalige bedrijven uit de sectoren industrie, transport en logistiek en distributie.

In het genoemde onderzoek van de Kamer van Koophandel (paragraaf 3.3) is alleen uitgegaan van lokale behoefte. We mogen aannemen dat de daadwerkelijke ruimte vraag groter is, vanwege de bovenlokale functie van Vroomshoop.

3.5 Actuele behoefte

Op dit moment (januari 2010) hebben zeven lokale bedrijven zich aangemeld om grond te kopen op bedrijventerrein Vroomshoop Oost 2. Gezien hun bedrijfsactiviteiten en omvang passen al deze bedrijven op het terrein. Hun totale ruimtebehoefte bedraagt 5,7 hectare aan bedrijfsperven.

Een overzichtje van de betreffende bedrijven inclusief hun ruimtebehoefte is om redenen van vertrouwelijkheid niet opgenomen in dit rapport, maar wel beschikbaar bij de gemeente en ontwikkelaar.

Daar komt bij dat diverse andere bedrijven zich hebben ingeschreven voor de aankop van bedrijfsperven op een van de andere bedrijventerreinen in de gemeente.

Voor bedrijventerrein Almloseweg Oost en Oosterweilanden samen, is er sprake van 13,8 hectare aan inschrijvingen.

Voor Garstelanden zijn er inschrijvingen met een totale omvang van 2,9 hectare.

Voor bedrijventerrein bij Den Ham zijn er inschrijvingen met een totale omvang van 0,7 hectare.

Ook voor deze inschrijvingen geldt, dat een compleet overzicht om reden van vertrouwelijkheid niet is opgenomen in dit rapport. De inschrijvingen zijn wel beschikbaar bij de gemeente.

De actuele behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Twenterand bedraagt dus in totaal circa 23,1 hectare.

3.6 Behoeft door verplaatsers

In de bovengenoemde behoefteberamingen is impliciet rekening gehouden met verplaatsing van bedrijven binnen de gemeente Twenterand. Door bedrijfsverplaatsing komt immers ruimte vrij die door een ander bedrijf kan worden opgevuld. Echter, in werkelijkheid is veel ruimte die beschikbaar komt door bedrijfsverplaatsing, niet geschikt door invulling door een ander bedrijf.

Daar komt bij dat bedrijven die van oudsher zijn gevestigd op locaties die daartoe vanuit milieuplanologisch oogpunt minder geschikt zijn, uiteindelijk vaak naar een bedrijventerrein verplaatsen. De vrijkomende ruimte kan dan niet worden opgevuld door een ander bedrijf. In de praktijk is dus sprake van verdergaande concentratie van bedrijven op bedrijventerreinen. Zeker indien de overheid een concentratiebeleid nastreeft betekent dit dat er extra ruimte op bedrijventerreinen voor gereserveerd moet worden. Omdat er geen cijfers beschikbaar zijn over bedrijven die (mogelijk) op minder geschikte locaties zijn gevestigd (zoals industrie in het buitengebied of transportbedrijven in een woonwijk of centrum), kan geen inschatting worden gemaakt van de ruimtebehoefte die daardoor ontstaat.

Voor de gemeente Twenterand speelt de specifieke situatie van de gebiedsontwikkeling van Vriezenveen-Zuidoost. Deze ontwikkeling beoogt de versterking van de economische structuur en de leefbaarheid van de kern Vriezenveen. Ook kan het een oplossing betekenen voor een aantal bedrijven aan het Oosteinde te Vriezenveen die volgens het huidige bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben. Een van de onderdelen van de gebiedsontwikkeling, betreft dan ook het verplaatsen van bedrijven aan het Oosteinde, naar een bedrijventerrein elders in de gemeente. De vrijkomende ruimte kan dan benut worden voor woningbouw. Met name de bedrijventerreinen Almloseweg Oost en Oosterweilanden dienen om de te verplaatsen bedrijven op te vangen.

In totaal zijn er circa 40 bedrijven gevestigd aan het Oosteinde. Het gaat om een grote verscheidenheid, maar vooral autobedrijven zijn sterk vertegenwoordigd. Het is vooralsnog niet bekend hoeveel en welke van deze bedrijven uiteindelijk gaan verplaatsen. Momenteel wordt daarover met diverse bedrijven onderhandeld. Het eerste akkoord over bedrijfsverplaatsing is inmiddels bereikt met Bakkerij

Holland: een bedrijf met circa 100 werkzame personen. Dit bedrijf is reeds bezig met nieuwbouw op het bedrijventerrein Almeloseweg Oost in de gemeente. Om toch een indicatie te kunnen geven van de ruimtebehoefte die met deze bedrijfsverplaatsingen gepaard zal gaan, gaan we uit van enkele aannames. Indien we er vanuit gaan dat van de circa 40 bedrijven uiteindelijk ongeveer 20% zal verplaatsen naar een lokaal bedrijventerrein, dan gaat in totaal dus om 8 bedrijven. We weten niet welke bedrijven het zijn of wat hun bedrijfsgrootte is. Wel is bekend dat de gemiddelde perceelomvang van bedrijven in Nederland circa 4.900 m² bedraagt ('Bedrijven onder Dak', Kamer van Koophandel 2007). Als we er vanuit gaan dat dit gemiddelde ook geldt voor de bedrijven aan het Oostende, dan betekent dit dat de 8 te verplaatsen bedrijven in totaal 3,9 hectare aan ruimte nodig hebben. Dit blijkt echter een behoudende inschatting te zijn. Behalve de verplaatsing van Bakkerij Holland, zijn er momenteel twee andere gegadigden vanuit het Oostende voor een groot kavel (meer dan 1,2 hectare) op een bedrijventerrein. Het gaat om Poorthuis Speciaaldruck (bedrukken van kunststof verpakkingen voor de industrie) en bouwmaterialengroothandel Raab Karcher.

3.7 Behoeft door economische groei en starters

Ontwikkelingen bij bevolking en beroepsbevolking

Het Centraal Bureau voor de Statistiek heeft recent nieuwe prognoses opgesteld voor de toekomstige ontwikkeling van de bevolking per gemeente. Ook houdt het CBS bij welke veranderingen er de laatste jaren zijn opgetreden in het aantal vestigingen en in de werkgelegenheid per sector. Deze gegevens vormen de basis voor een raming voor de toekomstige ruimtebehoefte in Twenterand.

De gemeente Twenterand telt momenteel ruim 33.000 inwoners. Het bevolkingsaantal is sinds 2001 vrij constant. Volgens de prognoses van het CBS, daalt het inwoneraantal de komende jaren licht. Hoewel er veel jongeren in Twenterand wonen, zal hun aantal afnemen. Tegelijk zal het aantal mensen ouder dan 65 flink toenemen. Bij elkaar genomen, betekent dit dat de beroepsbevolking (het aantal personen tussen 20 en 65 jaar) zal afnemen.

Jaar	0-20 jarigen	20-65 jarigen	65 jaar en ouder	Totaal
2008	8980	19682	4413	33075
2015	8485	18133	5533	32151
2020	8181	17721	6161	32063
2025	7586	17286	6713	31585

Tabel: Prognose bevolkingsontwikkeling Twenterand (Bron: CBS Statline)

Opvallend is dat de participatiegraad bij vrouwen in Twenterand heel laag is: slechts 47%. Landelijk neemt 60% van het vrouwelijk deel van de potentiële beroepsbevolking daadwerkelijk deel aan het beroepsproces. De afgelopen jaren is de participatiegraad in Twenterand toegenomen, evenals in de rest van Nederland. De achterstand in Twenterand is dus gelijk gebleven (bron: Sociaal-economische visie voor de gemeente Twenterand, 2002). Verwacht mag worden dat er komend jaren een verdere toename van de participatiegraad zal optreden. Temeer omdat het gemiddeld besteedbaar inkomen in Twenterand op een veel lager niveau ligt dan gemiddeld in Nederland. Dit zal een deel van de krimp van de beroepsbevolking teniet doen. Ook het verhogen van de pensioengerechtigde leeftijd zal er toe bijdragen dat een deel van de krimp van de beroepsbevolking teniet wordt gedaan.

Verder is er in gemeente Twenterand sprake van een uitgaande pendel. De gevestigde bedrijven in de gemeente bieden werk voor 40% van de lokale beroepsbevolking. 60% van de beroepsbevolking werkt buiten de gemeente (bron: "Toekomstvisie Twenterand", 2009). Gemeente en provincie hechten aan het zoveel mogelijk zorg dragen voor werkgelegenheid voor de lokale inwoners. Dit betekent dat

indien er aan gewerkt wordt om de uitgaande pendel terug te dringen, dit een compensatie kan betekenen voor het dalen van de beroepsbevolking.

In 1982 was de werkloosheid in wat nu gemeente Twenterand is, het hoogste van Nederland. Sindsdien is de werkloosheid sterk gedaald. Sinds 1995 is de werkloosheid in Twenterand zelfs lager dan gemiddeld in Nederland. (Bron: Sociaal-economische visie voor de gemeente Twenterand, 2002). Recent, vooral sinds halverwege 2008, is de werkloosheid weer flink aan het toenemen. Was de werkloosheid in Twenterand in 2001 nog slechts 2,3%, de prognoses voor Provincie Overijssel zijn dat de werkloosheid kan oplopen tot 9,4% in 2011. (Bron: "Staat van Overijssel", provincie Overijssel, 2009).

Ontwikkelingen in de sectorstructuur

De sectoren met de meeste vestigingen zijn handel, bouw en de agrarische sector. Het aantal bedrijfsvestigingen in de gemeente is in de periode 1997-2009 gegroeid van 1.420 naar 1.755. Sinds 2006 is er sprake van een groei van 1.525 naar 1.755 vestigingen, ofwel een groei van circa 5% per jaar. Groeiende sectoren zijn de industrie, bouw, handel, horeca, diensten en zorg. Met name de groei van de industriële sector is afwijkend: gemiddeld in Nederland neemt het aantal vestigingen in die sector af.

Sector	Vestigingen jan. 2006	Vestigingen jan. 2009
Agrarische sector	355	330
Industrie	115	135
Bouw	245	360
Handel	395	430
Horeca	50	60
Transport en communicatie	40	40
Diensten	240	300
Onderwijs	20	20
Zorg	65	80
Totaal	1.525	1.755

Aantal vestigingen per sector (Bron: CBS Statline, januari 2010)

Omdat er sprake is van veranderingen in de gemiddelde bedrijfsgrootte (met name neemt het aantal ZZP-ers toe), ziet de ontwikkeling van het aantal banen er anders uit dan van het aantal vestigingen.

Sector	Banen dec. 2006	Banen dec. 2008
Agrarische sector		
Industrie	4.800	4.910
Bouw		
Handel	2.240	2.260
Horeca	220	240
Transport en communicatie	570	630
(Zakelijke) diensten	4.690	5.210
Onderwijs	490	490
Zorg	890	830
Totaal*	13.900	14.570

*Helaas zijn niet over alle sectoren dezelfde recente cijfers beschikbaar.

Tabel: Aantal vestigingen per sector (Bron: CBS Statline, januari 2010)

In Twenterand is het aandeel van de sectoren landbouw, industrie, bouw en handel duidelijk groter dan gemiddeld in Nederland. De dienstensector is ondervertegenwoordigd.

Sinds 1997 is het aantal banen in de dienstensector evenals in de zorg bijna verdubbeld in Twenterand. In de agrarische sector is het aantal banen met ongeveer 20% afgenomen.

Recent (2006-2008) is het totaal aantal banen in de gemeente gegroeid met 5%. Deze groei ligt ruim boven het landelijk gemiddelde van circa 2%. Opvallend is dat de industriële sector in Twenterand is blijven groeien: zowel in vestigingen als in werkgelegenheid. Ook valt op dat er recent een afname is in de werkgelegenheid in de zorgsector in de gemeente. Hoewel het aantal vestigingen van de transportsector niet is veranderd, laat deze transportsector wel een groei van het aantal banen zien. De sector zakelijke diensten groeit zowel in werkgelegenheid als in aantal vestigingen. Deze groei is in Twenterand echter minder sterk dan in veel andere delen van Nederland.

Uit de cijfers over de sectorstructuur van Twenterand kan worden geconcludeerd dat deze afwijkt van gemiddeld Nederland. Ook kan (voorzichtig) worden geconcludeerd dat meer dan gemiddeld in Nederland, groei verwacht mag worden van sectoren die naar aard van de bedrijfsactiviteiten het best passen op een bedrijventerrein: industrie, bouw en transport. Tegelijk zijn juist dit bedrijven die relatief veel ruimte nodig hebben. Groei van juist deze sectoren biedt mogelijkheden voor lokale werkgelegenheid voor de relatief laag opgeleide beroepsbevolking in de gemeente.

Indien we kijken naar een langere periode, dan blijkt dat het aantal banen in Twenterand in de periode 1997 - 2008 met 24% gegroeid. Ook over deze periode gemeten ligt die groei boven het landelijk gemiddelde van 21%. Ook blijkt dat het aantal startende bedrijven in Twenterand al jaren ongeveer gelijk is: ongeveer 140. De laatste jaren starten vooral veel ondernemers in de bouw. (bron: Economisch Profiel van de gemeente Twenterand, Kamer van Koophandel, 2009). Ook het netto aantal bedrijven in de gemeente is gemiddeld over die langere termijn toegenomen met circa 65 vestigingen per jaar. Daarbij zijn aantallen starters en opheffingen, en emigratie en immigratie met elkaar verrekend. (bron: werkgelegenheidsregister LISA).

Indicatieve berekeningen van ruimtebehoefte

Op basis van al deze ontwikkelingen kunnen we indicatief berekenen wat de ruimtebehoefte zal zijn die door deze groei ontstaat.

Jaarlijks is er in de gemeente Twenterand een toename van het aantal bedrijven met 65. Gemiddeld is bij 33% van alle ondernemers sprake van vestiging in aparte bedrijfsruimte ('Bedrijven onder Dak', Kamer van Koophandel, 2007). De overige bedrijven zijn aan huis gevestigd of bijvoorbeeld in een bedrijfsverzamelgebouw. Toegepast op Twenterand betekent dit dat zich jaarlijks circa 21 bedrijven vestigen met een zelfstandige bedrijfsruimte.

Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat van alle bedrijven met zelfstandige ruimte, zich gemiddeld 23% op een bedrijventerrein vestigt. De gemiddelde perceelomvang van bedrijven op een bedrijventerrein in Nederland bedraagt circa 4.900 m² (Bedrijven onder Dak, Kamer van Koophandel, 2007). Toegepast op Twenterand, betekent dit dat van de circa 21 bedrijven die zich jaarlijks vestigen met een zelfstandige bedrijfsruimte, er jaarlijks 5 vestigen op een bedrijventerrein. Indien ook hun gemiddelde perceelgrootte 4.900 m² bedraagt, leidt dit tot een ruimtebehoefte van circa 2,5 hectare.

Aanvullende opmerkingen bij de berekende behoefte

Omdat in het bovenstaande uitgegaan is van de netto groei van het aantal vestigingen, is in dit cijfer de ruimte die mogelijk vrijkomt door bedrijfsverplaatsing of -opheffing al verrekend.

De jaarlijkse behoefte zoals hier is berekend is indicatief. Opgemerkt moet worden dat deze raming in het geval van gemeente Twenterand voorzichtig is. Immers: er is in deze gemeente sprake van een bovengemiddelde groei van de sectoren industrie en transport. Bedrijven in deze beide sectoren zijn (wat betreft ruimtegebruik) relatief groot. De gemiddelde perceelomvang waar in bovenstaande berekening van is uitgegaan, kan in de realiteit van Twenterand weleens groter zijn.

De bovenstaande berekening gaat uit van de behoefte aan bedrijventerrein die jaarlijks ontstaat in Twenterand. In paragraaf 3.5 is aangegeven dat er op dit moment al een actuele behoefte aan bedrijventerrein bestaat. Die actuele behoefte komt bij de behoefte die komende jaren ontstaat.

Het is mogelijk om per sector te berekenen wat de gemiddelde perceelomvang is, wat in Twenterand het aantal bedrijven is dat er jaarlijks bij komt en op grond daarvan de ruimtebehoefte te berekenen per sector in Twenterand. Echter, het aantal bijkomende bedrijven per sector wordt dan te klein om op grond van dergelijke aantallen betrouwbare uitspraken te kunnen doen. We hebben er daarom voor gekozen die berekening buiten beschouwing te laten.

3.8 Beleid

Naast 'autonome' economische ontwikkelingen, kan ook overheidsbeleid een factor zijn die medebepalend is voor de ruimtebehoefte van het bedrijfsleven.

De combinatie van een bijzondere economische structuur met een relatief grote agrarische sector en industriële sector en een beroepsbevolking die beduidend lager is opgeleid dan in de rest van Nederland, zorgt ervoor dat de lokale economie van Twenterand gevoelig is. (Economisch Profiel van de gemeente Twenterand, Kamer van Koophandel, 2009). Uit verschillende rapporten komt naar voren dat de gemeente Twenterand op sociaal-economisch gebied een impuls nodig heeft, omdat de economische structuur is achtergebleven bij de rest van Nederland. (ISV-rapport, Kolpron Consultants 2001; Sociaal-economische visie Twenterand, 2002; Toekomstvisie Twenterand, 2009). Een belangrijk doel dat in de gemeentelijke toekomstvisie is vastgelegd is niet alleen het behoud van de lokale bedrijvigheid, maar ook het versterken van de productiepotenties en de economie om zo toe te werken naar een economisch weerbare gemeente.

Indien gemeente Twenterand er inderdaad voor kiest om bedrijven te stimuleren in Twenterand te starten of naar Twenterand te verplaatsen, zal dit leiden tot een aanvullende ruimtebehoefte van bedrijven. Bedrijven van buiten de gemeente dienen dan plek te vinden in Vriezenveen of Vroomshoop, gezien de bovenlokale functie voor werken van beide kernen. Tijdens het opstellen van de gemeentelijke toekomstvisie hebben bewoners van Vroomshoop zelfs geopperd dat Vroomshoop wellicht als industrie centrum kan gaan dienen.

Aandachtspunt bij dit beleid is de verwachte krimp van de beroepsbevolking. In Twenterand wordt deze door verschillende factoren gecompenseerd. Natuurlijk speelt de verhoging van de pensioengerechtigde leeftijd hierbij een rol. Maar specifiek voor Twenterand komt daarbij de opvallend lage participatiegraad van vrouwen, waarvan verwacht wordt dat deze zal stijgen en vooral de grote uitgaande pendel waar gemeente en provincie wat aan willen doen. Gemeente en provincie hechten immers aan het zoveel mogelijk zorg dragen voor werkgelegenheid voor de lokale inwoners. Omdat momenteel

60% van de beroepsbevolking buiten de gemeente werkt (bron: "Toekomstvisie Twenterand", 2009), zal met name het terugdringen van uitgaande pendel door het zorgen voor voldoende lokale werkgelegenheid het krimpen van de beroepsbevolking compenseren.

Veel gemeenten voeren een beleid om bedrijven van minder geschikte locaties te verplaatsen naar bedrijventerrein. Ook gemeente Twenterand kiest hier voor, waardoor de behoefte aan bedrijventerrein verder toeneemt.

Om groei van de lokale economie niet te belemmeren, is het verstandig een kleine 'ijzeren voorraad' aan bedrijventerrein aan te houden. Het duurt jaren om een bedrijventerrein te ontwikkelen. Indien er geen bedrijfsruimte beschikbaar is in de gemeente, kunnen bedrijven niet verplaatsen of vestigen. De bedrijfshuisvestings situatie in de gemeente komt in dat geval 'op slot' te staan. Dit kan de lokale economie ernstig belemmeren. Volgens de richtlijnen van provincie Overijssel mag een gemeente als ijzeren voorraad de uitgifte van vijf jaar op voorraad hebben en nog eens vijf jaar in voorbereiding ("Bedrijvigheidsplan", gemeente Twenterand, 2004).

3.9 Totale behoefte aan bedrijventerrein in Twenterand

De behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Twenterand is in het bovenstaande via verschillende methoden in beeld gebracht. De uitkomsten zijn als volgt samen te vatten.

De afgelopen tien jaren is er gemiddeld 3,88 hectare bedrijventerrein per jaar uitgegeven in gemeente Twenterand. Specifiek voor Vroomshoop bedroeg de gemiddelde uitgifte 1,5 hectare per jaar. Tijdens een behoefteonderzoek dat (mede) de grondslag vormde voor de gemeentelijke Sociaal-economische visie, werd de ruimtevraag van het bestaande lokale bedrijfsleven in beeld gebracht voor de periode 2001 – 2006. Gemiddeld bedroeg deze ruimtevraag 3,8 hectare netto bedrijventerrein per jaar. Hierbij werd opgemerkt dat deze behoefte gezien moet worden als een minimumvariant, aangezien geen rekening werd gehouden met de bovenlokale behoefte noch met behoefte van startende ondernemers.

Op basis van actuele gegevens over economische ontwikkelingen in Twenterand is in dit rapport een nieuwe behoefte raming opgesteld. Deze komt uit op een jaarlijkse behoefte aan bedrijventerrein in Twenterand van circa 2,5 hectare.

Indien uitgegaan wordt van behoefte ramingen voor de toekomst, dan moet daar nog bij worden opgeteld de actuele ruimtebehoefte en de behoefte die ontstaat door actief beleid van de gemeente om bedrijven te verplaatsen. Veel bedrijven hebben zich momenteel al ingeschreven voor bedrijventerrein in de gemeente Twenterand. Hun totale actuele ruimtevraag bedraagt 21,7 hectare. Daarvan hebben zeven ondernemers zich ingeschreven voor Vroomshoop Oost 2. Hun totale ruimtebehoefte bedraagt 5,7 hectare.

In gemeente Twenterand wordt gewerkt aan gebiedsontwikkeling van Vriezenveen-Zuidoost. Onderhandeld wordt over verplaatsing van in dat gebied gevestigde bedrijven naar een bedrijventerrein. Een voorzichtige raming van de behoefte aan bedrijventerrein die hieruit voort komt, komt uit op circa 3,9 hectare aan ruimte.

Op basis van deze verschillende methoden kan worden geconcludeerd dat de ruimtebehoefte in gemeente Twenterand zich komende jaren beweegt binnen een bandbreedte van 2,5 – 3,8 hectare aan netto bedrijventerrein gemiddeld per jaar. Daar komt bij dat er een actuele behoefte bestaat aan 21,7

hectare en dat er een behoefte verwacht wordt door actief beleid van bedrijfsverplaatsing door gebiedsontwikkeling van 3,9 hectare. Dit betekent dat komende vijf jaar sprake is van behoefte aan netto 38,1 – 44,6 hectare aan bedrijventerrein in Twenterand. Voor de komende tien jaar ontstaat er in totaal behoefte aan 50,6 – 63,6 hectare aan bedrijventerrein.

Hierbij is nog geen rekening gehouden met het aanhouden van een 'ijzeren voorraad'. Als richtlijn hanteert provincie Overijssel dat een uitgiftehoeveelheid voor vijf jaar op voorraad gehouden zou moeten worden. Bij de berekende bandbreedtes betekent dit voor Twenterand dat de ijzeren voorraad 12,5-19 hectare zou moeten bedragen.

De bovenstaande ramingen zijn voorzichtig, aangezien nog geen rekening is gehouden met de keuze van de gemeente om de lokale economie actief te gaan versterken.

3.10 Kwaliteiten van de ruimtebehoefte

Op grond van de in beeld gebrachte ontwikkelingen van de lokale economie in de gemeente Twenterand, mag worden verwacht dat met name behoefte aan bedrijventerrein ontstaat vanuit de sectoren industrie, transport en bouw. Dit in verband met de bijzondere sectorstructuur in Twenterand en de ontwikkeling daarvan in de afgelopen jaren. Het doorgroeien van deze sectorstructuur sluit aan bij de opbouw van de beroepsbevolking in de gemeente Twenterand: deze is relatief laag opgeleid.

Het gemeentelijk beleid is naast het behoud van de aanwezige bedrijvigheid ook gericht op het moderniseren van de lokale economie. Versterking van de dienstensector en aantrekken van kennisintensieve bedrijven zijn daarbij speerpunten. Omdat nog niet bekend is welke concrete acties daarvoor gestart worden, noch welke ruimtebehoefte daaruit voortvloeit, is in de behoefte-ramingen geen rekening gehouden met dit beleid. Daar komt bij dat veel van dergelijke bedrijven gezien hun aard en schaal niet per se op een bedrijventerrein gevestigd hoeven te worden.

Een en ander betekent dat nieuw bedrijventerrein in Twenterand op grond van de behoefte een gemengd karakter krijgt. Met name bedrijventerreinen Almloseweg Oost en Oosterweilanden zijn bedoeld voor opvang van te verplaatsen bedrijven aan het Oosteinde te Vriezenveen. Aan het Oosteinde zijn opvallend veel autobedrijven gevestigd. Wellicht biedt dit de mogelijkheid om op het nieuwe terrein Oosterweilanden een gedeelte te reserveren voor dergelijke bedrijven. Door concentratie is het mogelijk dat er een extra aantrekkende werking ontstaat en deze bedrijven elkaar dus zullen versterken.

4 Locatiekeuze

In het voorgaande is ingegaan op huidige en toekomstige vraag en aanbod van bedrijfsruimte in Twenterand. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de keuze om juist de locatie Vroomshoop Oost 2 te willen ontwikkelen. Deze keuze is duidelijk onderbouwd in het 'Bedrijvigheidsplan Gemeente Twenterand' dat is vastgesteld in oktober 2004.

Op grond van onder meer de gemeentelijke Sociaal-economische visie (2002) werd geconcludeerd dat het aanbod aan bedrijfsruimte de vraag niet meer kan bijhouden. Geanalyseerd werd welke mogelijkheden er zijn om het aanbod te verruimen. Voor locaties voor eventuele ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein kan het volgende worden geconcludeerd.

Verschillende kernen in de gemeente zijn wat betreft hun schaal ongeschikt om verdere uitbreiding van bedrijventerrein daar te laten plaatsvinden. Dit geldt bijvoorbeeld voor het kleinschalige terrein Vriezendijk bij Den Ham. Het ligt meer voor de hand om uitbreiding te zoeken in de omgeving van de grotere kernen in de gemeente: Vriezenveen en Vroomshoop. In het Streekplan 2000+ van Provincie Gelderland kregen juist deze beide kernen dan ook een bovenlokale functie voor het thema 'werken'. Wel is recent besloten ook het bestaande bedrijventerrein Garstelanden bij Westerhaar uit te breiden.

Bedrijventerrein De Sluis bij Vroomshoop ligt ingesloten tussen een aantal markante randen. Het terrein wordt begrensd door een spoorlijn, aan twee zijden door een kanaal, door een ontsluitingsweg met oude bomen en door de Daarler Esch. Uitbreiding van dit terrein ligt daardoor minder voor de hand. Het bedrijventerrein Linderflier bij Vroomshoop is geherstructureerd. Mede vanwege de ontsluiting van dat terrein, ligt uitbreiding minder voor de hand dan bij bedrijventerrein Vroomshoop Oost.

Bedrijventerrein Vroomshoop Oost tenslotte, is in het provinciale Streekplan aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking. Deze locatie Vroomshoop Oost 2 kent niet de beperkingen die op de andere locaties optreden. De locatie is daarmee de meest geschikte voor uitbreiding van de voorraad bedrijventerrein. Daar komt bij dat diverse ondernemers zich hebben aangemeld voor bedrijventerrein juist bij Vroomshoop. Dus naast omgevingsfactoren, sluit de locatie ook aan bij de behoefte vanuit de markt.

5 Samenvatting en conclusies

5.1 Inleiding

Provincie Overijssel heeft aangegeven dat ten behoeve van ontwikkeling van bedrijventerrein Vroomshoop Oost 2 een onderbouwing dient te worden gegeven waarbij wordt ingegaan op de onderwerpen die vereist zijn conform de Omgevingsvisie van Provincie Overijssel. Deze onderbouwing dient inzicht te geven in:

- de vraag of ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor bedrijven beschikbaar gemaakt kan worden voor de opvang van de ruimtebehoefte;
- de omvang en kwaliteiten van de ruimtebehoefte van het (lokale) bedrijfsleven;
- de gebiedsgerichte afwegingen voor de aanleg van het bedrijventerrein.

Hierbij dient rekening te worden gehouden met de plannen voor bedrijventerrein Oosterweilanden te Vriezenveen.

5.2 Ruimtewinst door herstructurering

Uitgaand van de IBIS bestanden zijn er 16 verschillende bedrijventerreinen te onderscheiden in de gemeente. Negen daarvan zijn kleiner dan vijf hectare, zes daarvan zijn kleiner dan twee hectare. Herstructurering van dergelijke kleine terreinen kan geen ruimtewinst opleveren die wezenlijke gevolgen heeft voor het aanbod aan bedrijfsruimte in Twenterand. De terreinen Vroomshoop Oost, Kroezenhoek en Kanaaldijk West I en II zijn recent ontwikkelde terreinen die intensief zijn benut. Hier is geen sprake van veroudering die vraagt om revitalisering of herstructurering.

Bedrijventerrein Linderflier is in de periode 1998 – 2001 volledig gerevitaliseerd. Dit heeft onder meer geleid tot een veel efficiënter ruimtegebruik. De terreincoëfficiënt op het terrein is aanzienlijk toegenomen.

De gemeente Twenterand is gestart met revitalisering van bedrijventerrein Weitzelpoort. De revitalisering zal leiden tot een betere benutting van de ruimte. De behaalde ruimtewinst wordt benut om bestaande problemen op het terrein op te lossen. Door de revitalisering komt nauwelijks tot geen extra ruimte beschikbaar waar bedrijven zich kunnen vestigen.

Momenteel wordt het masterplan opgesteld voor revitalisering van bedrijventerrein De Sluis. Maximaal komt door de revitalisering 5.000 m² beschikbaar aan kavelruimte. Mogelijk mag in de toekomst hoger worden gebouwd zodat de gevestigde ondernemers meer mogelijkheden hebben om ter plaatse uit te breiden.

De herstructurering en revitalisering van de verouderde bedrijventerreinen in Twenterand zorgen ervoor dat de beschikbare bedrijfsruimte weer klaar is voor de toekomst. Ook heeft de aanpak reeds tot intensivering van het ruimtegebruik geleid. Uiteindelijk komt er nog maximaal 5.000 m² aan extra kavelruimte door beschikbaar.

5.3 Omvang en kwaliteiten van de ruimtebehoefte

In het voorliggende rapport zijn vraag en aanbod naast elkaar gelegd. Omdat het in beeld brengen van de toekomstige ruimtebehoefte onzekerheden met zich mee brengt, zijn daarvoor meerdere methoden gehanteerd.

De afgelopen tien jaren is er gemiddeld 3,88 hectare bedrijventerrein per jaar uitgegeven in gemeente Twenterand. Specifiek voor Vroomshoop bedroeg de gemiddelde uitgifte 1,5 hectare per jaar.

Uit een behoefteonderzoek dat werd uitgevoerd door de Kamer van Koophandel bleek, dat de ruimte-vraag in de periode 2001 – 2006 gemiddeld ten minste 3,8 hectare bedrijventerrein bedroeg. Daarbij werd nog geen rekening gehouden met de bovenlokale behoefte, noch met de behoefte van startende ondernemers.

Uit een nieuwe behoefteraming op basis van actuele gegevens over economische ontwikkelingen in Twenterand, blijkt dat naar verwachting komende jaren een gemiddelde behoefte aan bedrijventerrein in Twenterand ontstaat van netto 2,5 hectare.

Bij de behoefte die voor de toekomst is geraamd, dient de actuele ruimte-vraag te worden opgeteld, evenals de behoefte die ontstaat door actief gemeentelijk beleid om bedrijven naar bedrijventerrein te verplaatsen. Er zijn veel inschrijvingen van ondernemers om grond te kopen op een van de bedrijventerreinen in de gemeente. In totaal gaat het om een actuele behoefte van 23,1 hectare. Daarvan hebben zeven ondernemers zich aangemeld om grond te kopen op bedrijventerrein Vroomshoop Oost 2. Hun totale ruimtebehoefte bedraagt 5,7 hectare.

Er wordt gewerkt aan gebiedsontwikkeling van Vriezenveen-Zuidoost. Daarbij wordt onderhandeld over verplaatsing van in dat gebied gevestigde bedrijven naar een bedrijventerrein. Een voorzichtige raming van de behoefte die hieruit voort komt, komt uit op 3,9 hectare aan bedrijventerrein. Op basis van deze verschillende methoden kan worden geconcludeerd dat de ruimtebehoefte in gemeente Twenterand zich komende jaren beweegt binnen een bandbreedte van 2,5 – 3,8 hectare aan netto bedrijventerrein gemiddeld per jaar. Daar komt bij dat er een actuele behoefte bestaat aan 23,1 hectare en dat er een behoefte verwacht wordt door actief beleid van bedrijfsverplaatsing door gebiedsontwikkeling van 3,9 hectare.

Dit betekent dat komende vijf jaar sprake is van behoefte aan netto 38,1 - 44,6 hectare aan bedrijventerrein in Twenterand. Voor de komende tien jaar ontstaat er in totaal behoefte aan 50,6 - 63,6 hectare aan bedrijventerrein.

Hierbij is nog geen rekening gehouden met het aanhouden van een 'ijzeren voorraad'. Als richtlijn hanteert provincie Overijssel dat een uitgiftehoeveelheid voor vijf jaar op voorraad gehouden zou moeten worden. Bij de berekende bandbreedtes betekent dit voor Twenterand dat de ijzeren voorraad 12,5 - 19 hectare zou moeten bedragen.

Deze ramingen zijn voorzichtig, aangezien nog geen rekening is gehouden met de keuze van de gemeente om de lokale economie actief te gaan versterken.

Het huidige en toekomstige aanbod aan bedrijfsruimte in de gemeente ziet er als volgt uit.

Het huidige aanbod aan bedrijventerrein bedraagt 8,8 hectare. Het actuele aanbod aan bestaande bedrijfsruimte bedraagt 1,5 hectare. Door herstructurering kan een maximaal aanbod ontstaan van 0,5 hectare. Door de ontwikkeling van bedrijventerrein Oosterweilanden, Vroomshoop Oost 2 en de uitbreiding van Garstelanden ontstaat een aanbod van 26,2 hectare. In totaal is er komende jaren dus sprake van een aanbod van 37 hectare aan bedrijventerrein.

Indien we vraag en aanbod met elkaar confronteren, dan kan worden geconcludeerd dat het complete aanbod van 37 hectare aan bedrijventerrein over een periode van nauwelijks 5 jaar kan worden uitgegeven. Hierbij is nog geen rekening gehouden met een actief gemeentelijk beleid om bedrijven aan te trekken, noch met het in stand houden van een ijzeren voorraad.

Realisatie van bedrijventerreinen Oosterweilanden en Vroomshoop Oost 2 en uitbreiding van bedrijventerrein Garstelanden zijn hard nodig om te kunnen voldoen aan de lokale ruimtebehoefte en om te voorkomen dat ruimtegebrek een belemmering gaat vormen voor de lokale economie. Niet ontwikkelen van deze terreinen leidt op korte termijn aan een tekort aan ruimte voor de lokale economie waardoor het ondernemersklimaat verslechtert, hetgeen negatieve gevolgen zal hebben voor de werkgelegenheid.

5.4 Gebiedsgerichte afwegingen voor Vroomshoop Oost 2

Verschillende kernen in de gemeente zijn wat betreft hun schaal ongeschikt om verdere uitbreiding van bedrijventerrein daar te laten plaatsvinden. Het ligt meer voor de hand om uitbreiding te zoeken in de omgeving van de grotere kernen in de gemeente: Vriezenveen en Vroomshoop. In het Streekplan 2000+ van Provincie Gelderland kregen juist deze beide kernen dan ook een bovenlokale functie voor het thema 'werken'.

Bedrijventerrein de Sluis bij Vroomshoop ligt ingesloten. Het wordt begrensd door een spoorlijn, door een kanaal, een ontsluitingsweg met oude bomen en door de Daarler Esch. Uitbreiding van dit terrein ligt daardoor minder voor de hand. Het geherstructureerde terrein Linderflier bij Vroomshoop is minder geschikt voor uitbreiding vanwege de ontsluiting van dit terrein.

Bedrijventerrein Vroomshoop Oost is in het provinciale Streekplan aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking. Deze locatie kent niet de beperkingen die op de andere locaties optreden. De locatie is daarmee de meest geschikte voor uitbreiding van de voorraad bedrijventerrein. Daar komt bij dat diverse ondernemers zich hebben aangemeld voor bedrijventerrein juist bij Vroomshoop. Dus naast omgevingsfactoren, sluit de locatie ook aan bij de behoefte vanuit de markt. Gesteld kan dus worden dat het plangebied voldoende mogelijkheden biedt om, aansluitend aan het bestaande terrein in de behoefte aan bedrijventerrein kan voorzien.

6 Bronnen

- “ISV rapport”. Kolpron Consultants, i.o.v. gemeente Twenterand, 2001.
- “Sociaal-economische visie voor de gemeente Twenterand”. Gemeente Twenterand, 2002.
- “Bedrijvigheidsplan Gemeente Twenterand”. Gemeente Twenterand, oktober 2004.
- “Statistisch overzicht gemeente Twenterand”. Gemeente Twenterand, 2006.
- “Ondernemingsklimaat Gemeente Twenterand; 1-meting”. TNS-Nipo, 2006
- “Economisch Kerncijfers gemeente Twenterand”. Gemeente Twenterand 2007.
- “Bedrijven onder Dak”. Kamer van Koophandel Midden Nederland, 2007.
- “Toekomstvisie Twenterand; een toekomstvisie voor Twenterand in 2030”. Arcadis, i.o.v. gemeente Twenterand, 2009.
- “Gemeente op maat; Twenterand”. Centraal Bureau voor de Statistiek, 2009.
- “Vastgoedrapportage Twente 2009; bouwen aan een duurzame toekomst”. Stichting Vastgoed Rapportage, 2009.
- “Hoe fit is Twenterand?; economisch profiel van de gemeente Twenterand”. Kamer van Koophandel, 2009.
- “Staat van Overijssel”. Provincie Overijssel, 2009.
- “CBS Statline”. Website Centraal Bureau voor de Statistiek. Januari 2010.
- “Locatiemonitor”. Website Elba Media op basis van IBIS bestanden. Januari 2010.
- Website gemeente Twenterand. Januari 2010.
- Website provincie Overijssel. Januari 2010.
- Website Kamer van Koophandel. Januari 2010.
- Website Mercuriusgids. Januari 2010.
- Website Funda Bedrijfsonroerendgoed. Januari 2010.