



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Vroomshoop-Oost 3, bedrijventerrein

Gemeente Twenterand

Datum: 24 juli 2023

Projectnummer: 210303.02

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Verzorgingsgebied	7
2.3	Behoeft	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	15
3	Conclusie	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

1.2 Het plan

In de gemeente Twenterand bestaat een vraag naar bedrijfskavels die in onvoldoende beantwoord kan worden beantwoord op de bestaande bedrijventerreinen. Ook in Vroomshoop geldt dat de tweede fase van het bedrijventerrein Vroomshoop-Oost inmiddels bijna volledig is uitgegeven, waardoor het voornemen bestaat om een derde fase tot ontwikkeling te brengen in lijn met plannen die reeds jaren geleden zijn gemaakt voor het gebied Vroomshoop-Oost.

De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Vroomshoop-Oost betreft de derde fase en voorziet in een plangebied van circa 3,7 hectare. Hiervan zal circa 3 hectare uitgeefbaar zijn. De exacte kavelindeling is flexibel en zal afhangen van de specifieke ruimtevraag van toekomstige bedrijven die zich hier willen vestigen. Door het plangebied zal een weg worden gelegd waaraan aan beide zijden bedrijven kunnen vestigen.

Aansluitend op de maatvoering van het aangrenzende industrieterrein geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter. Voor de kavels geldt een maximum bebouwingspercentage van 70% met daarbij de regel dat de afstand van een bedrijfsgebouw tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelgrens minimaal drie meter bedraagt. De uitbreiding van het bedrijventerrein voorziet, conform de systematiek van inwaarts zoneren, in bedrijvigheid tot en met 3.1, 3.2 of 4.1. De beoogde uitbreiding zal voornamelijk een lokale markt bedienen. Langs de zuid- en oostrand is ruimte gereserveerd voor een groenstrook. Op deze wijze wordt een duidelijke grens tussen het bedrijventerrein en het buitengebied getrokken.



Ligging plangebied (rood omlijnd) in relatie tot de omgeving (bron: PDOK Viewer).



Beoogde inrichting van het plangebied (bron: SAB).

Binnen de huidige bestemming is de realisatie van het gewenste bedrijventerrein niet toegestaan. Het plan is hiermee in strijd met het geldende planologisch-juridisch kader. Daarom wordt voor de ontwikkeling een planologische procedure doorlopen. In het kader van de planologische procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Ook worden de effecten van de vestiging van de beoogde functies bepaald. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting op het Bro (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein aan de zuidoostkant van Vroomshoop. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Uit de overzichtsuitspraak¹ van de Afdeling volgt dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een ontwikkeling minder dan 500 m² bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd.

Het plangebied kent op basis van het huidige bestemmingsplan “Buitengebied Twenterand” een agrarische bestemming. De voorziene uitbreiding is binnen deze bestemming niet toegestaan. De wens bestaat om een uitgeefbaar oppervlakte aan bedrijven-terrein te realiseren van circa 3 hectare. Het oppervlak is groter dan de drempelwaarde van 500 m², waardoor de voorgenomen ontwikkeling te typeren is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Bro.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt plaats in het voorliggende document.

¹ Zie hiervoor <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/buttons/kopie-jurisprudentie/#hc4689667-5490-45bb-a466-7e949f6f94a2>.

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

In het algemeen kiezen bedrijven die op zoek zijn naar een (nieuwe) locatie zeer vaak voor een locatie in dezelfde regio. In praktijk zelfs meestal in dezelfde gemeente. Dit blijkt uit onderzoek van het Planbureau van de Leefomgeving². Het strategisch plan bedrijventerreinen Twenterand van Stec Groep geeft aan dat de bedrijventerreinen in Twenterand voornamelijk een zeer lokale, kerngebonden doelgroep bedienen. De belangrijkste doelgroep voor de bedrijven in Twenterand zijn bestaande bedrijven, spin-off van bestaande bedrijven en bedrijven die anderszins een binding hebben met één van de dorpen, bijvoorbeeld vanwege woonplaats of herkomst van de directie.

Voorliggende locatie betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein in Vroomshoop. Het huidige bedrijventerrein is bijna volledig uitgegeven. De beoogde uitbreiding zal, gezien de omvang en de aansluiting bij het bestaande bedrijventerreinen, voornamelijk een lokale markt bedienen. Er kan dus gesteld worden dat de gemeente Twenterand de meest aannemelijke marktregio is van de voorliggende uitbreiding van het bedrijventerrein Vroomshoop-Oost.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied voor de ontwikkeling lokaal is en dat de gemeente Twenterand als het meest aannemelijke marktgebied kan worden gezien. Daarom wordt de vraag-aanbodssituatie op lokaal schaalniveau bekeken om de behoefte van de ontwikkeling aan te tonen.

2.3 Behoefte

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang. Voor de groundbank betekent dit dat er kwantitatief gezien (dus de aantallen vierkante meters) sprake moet zijn van een behoefte, maar ook dat het type bedrijvigheid en de ligging moet

² Planbureau voor de leefomgeving (2008) Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid.

aansluiten bij de kwalitatieve behoefte. In de navolgende paragrafen zal op beide aspecten worden ingegaan. Daarbij zal gekeken worden naar de vraag- en aanbodzijde.

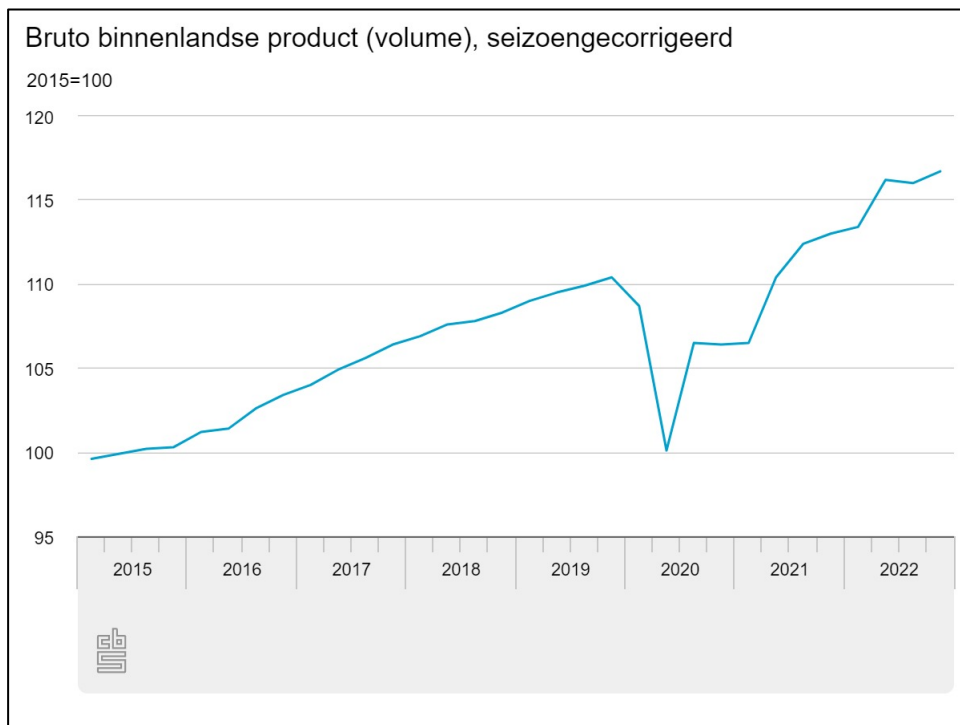
2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Om te kunnen concluderen of sprake is van een kwantitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied wordt ingegaan op de vraag- en aanbodsituatie binnen het verzorgingsgebied. Voor de kwantitatieve behoefte wordt bekeken of de grootte van het netto toegevoegde bedrijventerrein (circa 3 hectare) aansluit bij de ontwikkelingen van de vraag- en aanbodzijde.

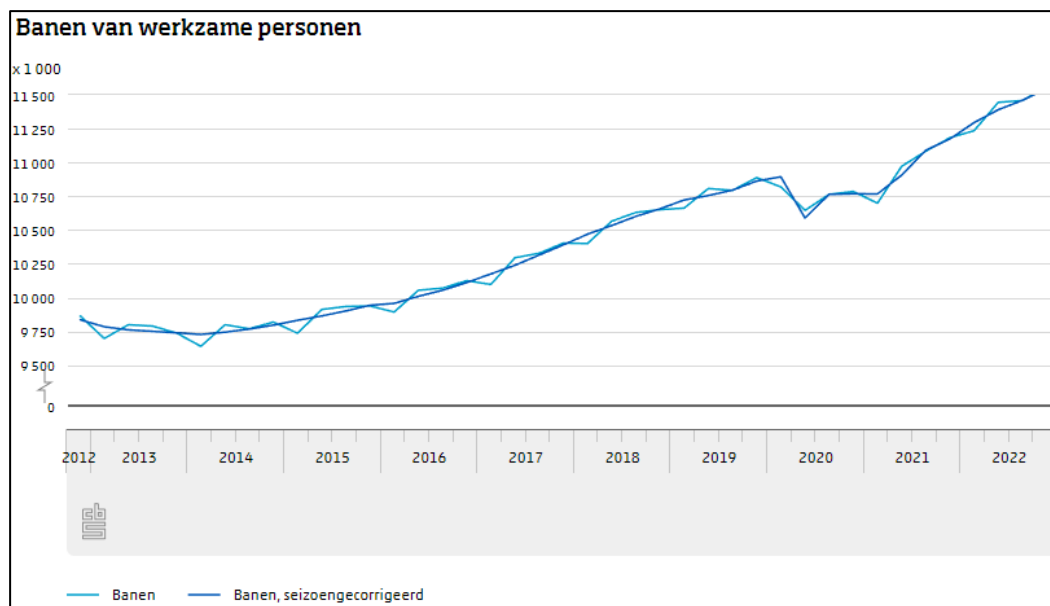
2.3.2.1 Kwantitatieve vraagzijde

Economische groei

Na 2013 heeft de Nederlandse economie een continue groei doorgemaakt. Van de Nederlandse vastgoedmarkt is het bekend dat deze zeer conjunctuurgevoelig is en dan ook meebeweegt met de ontwikkeling van de Nederlandse economie. De positieve economische groei in Nederland heeft dan ook een positieve weerslag op de vastgoedmarkt. Ook het aantal banen in Nederland is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Het jaar 2020 vormt als gevolg van de coronapandemie een uitzondering op de continue economische groei die Nederland doormaakt, evenals de ontwikkeling van het aantal banen. Toch blijkt de veerkracht van de Nederlandse economie en het bedrijfsleven groot. Zo is vanaf het derde kwartaal van 2020 weer een stijging van het bruto binnenlands product (BBP) en het aantal banen zichtbaar. De stijgende lijn van voor de coronapandemie heeft zich in de afgelopen jaren weer verder doorgezet.



Ontwikkeling bruto binnenlands product Nederland (Bron: CBS).



Ontwikkeling aantal banen van werkzame personen in Nederland (bron: CBS).

Regionale ontwikkeling kwantitatieve vraag bedrijventerreinen – Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente 2023 t/m 2026

De gemeente Twenterand vormt samen met de gemeenten Almelo, Borne, Dinkeland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen en Wierden de regio Twente. Elke vier jaar wordt voor deze regio een gezamenlijke programmering voor bedrijventerreinen opgesteld.

Stec Groep heeft voor deze 14 gemeenten een prognose voor de uitbreidingsvraag van bedrijventerreinen tot 2040 gemaakt. Hierin wordt de totale uitbreidingsvraag binnen de regio geschat tussen de 223 hectare en de 443 hectare. Gericht op de grootteklasse is hoofdzakelijk vraag naar kleinere bedrijfspercelen van 0 tot 3 hectare. De bijdrage om in de uitbreidingsvraag van de gemeente Twenterand te kunnen voorzien wordt geschat op 0 tot 10 hectare.

Grootteklasse	Laag	Hoog
0 tot 3 hectare	101 ha	245 ha
3 tot 5 hectare	37 ha	67 ha
> 5 hectare	85 ha	132 ha
Totaal	223 ha	443 ha

Gemeente ontwikkeling kwantitatieve vraag bedrijventerreinen – Strategisch plan bedrijventerreinen Twenterand 2020

Door de sterke economische groei is het overaanbod aan bedrijventerreinen binnen de gemeente Twenterand verminderd en is er vraag naar nieuwe bedrijventerreinen. Ten aanzien van het bedrijventerrein Vroomshoop-Oost specifiek wordt aangegeven dat het bedrijventerrein vrijwel volledig vol zit en dat wordt onderzocht of de derde fase van de uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk is. De behoefte aan

bedrijventerrein blijkt voornamelijk uit het feit dat het huidige bedrijventerrein vrijwel volledig is uitgegeven.

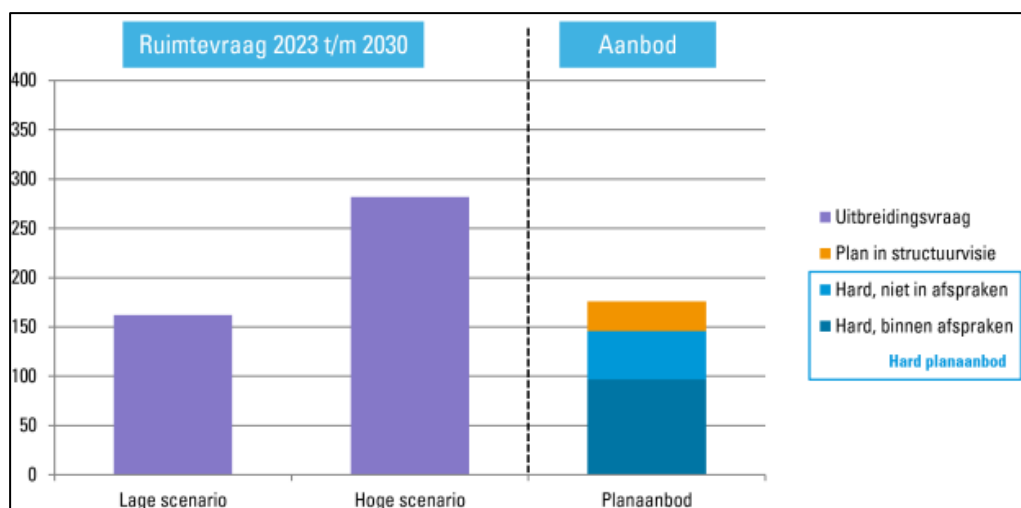
2.3.2.1 *Kwantitatieve aanbodzijde*

Provinciale vraag en aanbod bedrijventerreinen – Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel

In de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen is de vraag- en aanbodzijde met elkaar geconfronteerd. Op basis van de Aanbodmonitor bedrijfsruimte, gebaseerd op Funda in Business, volgt dat in Nederland het aanbod van panden op bedrijventerreinen circa 1,8% van het totaal is (peildatum H1 2023). Aanbod is niet hetzelfde als leegstand, maar kan wel als een goede graadmeter dienen. Daarnaast is gekeken naar de leegstandmonitor van CBS. Gekeken naar de meest recente gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (2021), is op te merken dat de regio Twente een leegstandspercentage heeft van circa 1,0%. Op basis van deze twee bronnen kan aangenomen worden dat de provinciale leegstand onder de frictieleegstand zit. Dit betekent dat er sprake is van flinke krapte op de bedrijfsruimtemarkt. Regionaal en lokaal kunnen er echter wel verschillen bestaan.

Gekeken naar het aanbod in de regio Twente, blijkt het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen circa 328.480 m² te bedragen. Hiermee komt het aanbodpercentage op circa 2,6% (Aanbodmonitor bedrijfsruimte). Het aanbod van bedrijfsruimte is in elke gemeente onder of rond een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage, maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Andersom kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden. De meest recent gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen is 1,0% (CBS, 2022). Op basis van voorgaande cijfers is de inschatting dat de leegstand op regioniveau onder frictieleegstand zit. Ook regionaal is dus sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in de regio Twente.

Kijkend naar het aanbod dat binnen de reguliere afspraken uit 2019 valt, is er in het lage scenario in deze periode sprake van een behoefte aan ongeveer 65 hectare. In het hoge scenario is sprake van een behoefte aan ongeveer 185 hectare. In totaal valt in de regio Twente voor circa 150 hectare in het harde planaanbod en circa 30 hectare binnen het zachte planaanbod; plannen waarvoor nog een bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Hierbij dient te worden opgemerkt dat voorliggende uitbreiding reeds in het harde planaanbod is opgenomen. Het harde aanbod is nodig om in de vraag te kunnen voorzien. Het zachte aanbod is ook grotendeels nodig om in het lage scenario te kunnen voorzien. Om in het hoge scenario te kunnen voorzien zal zelfs extra planaanbod benodigd zijn. Hierdoor wordt geacht dat de uitbreiding wenselijk is om aan de vraag te kunnen voldoen.



Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Twente in netto hectare (2023 t/m 2030) (bron: Stec Groep).

(Sub)regionale vraag en aanbod bedrijventerreinen – Strategisch plan bedrijventerreinen Twenterand

Ook in het strategisch plan bedrijventerreinen Twenterand is de vraag-aanbodssituatie wat betreft bedrijventerreinen in de regio bestudeerd. De regio kijkt in dit programma naar de ontwikkelruimte voor nieuwe lokale bedrijventerreinen en heeft vastgelegd welke terreinen in ontwikkeling genomen door middel van het geven van kleuren. De kleuren zijn als volgt ingedeeld:

- *Groen*: het plan heeft kwantitatief en kwalitatief bestuurlijke instemming verkregen conform de programmeringsafspraken, de betreffende gemeente voldoet daarmee aan het onderdeel programmering binnen de ruimtelijk en juridisch planologische procedures;
- *Geel*: het plan heeft (eventueel onder voorwaarden) kwantitatief bestuurlijke instemming verkregen conform de programmeringsafspraken, maar de invulling van de kwalitatieve afspraken moeten nog bestuurlijk regionaal afgestemd worden;
- *Oranje*: het plan is nog niet akkoord en moet zowel kwantitatief als kwalitatief nog regionaal afgestemd worden.
- *Rood*: Het plan wordt in principe niet ontwikkeld of zal uit de voorraad worden gehaald.

In de gemeente Twenterand bestaat tot en met 2030 een overaanbod aan plannen voor bedrijventerreinen van circa 11,6 hectare. De uitbreiding van het bedrijventerrein Vroomshoop-Oost is op basis hiervan in eerste instantie op oranje gezet. Dit houdt in dat er eerst een goede afweging gemaakt moet worden voordat het bedrijventerrein in ontwikkeling gebracht kan worden, met oog op het in de gaten houden van een gezonde balans in de vraag-aanbodssituatie. Dit is in navolgende tabel weergegeven.

Kern	Marktaandeel (zie tabel 2)	Vraag (prognose)	Aanbod (bouwenintwenterand.nl)		Verschil vraag minus aanbod	Score
Den Ham	9%	1,0 ha	Kroezenhoek	0,5 ha	+ 0,3 ha	
			Kroezenhoek-West	0,8 ha ⁵		
Vriezenveen	51%	5,6 ha	Almeloseweg Oost	2,8 ha	+ 8,3 ha	
			Oosterweilanden I	6,1 ha		
			Oosterweilanden II	5,0 ha ⁶		
Vroomshoop	35%	3,8 ha	Vroomshoop Oost	5,2 ha	+ 1,4 ha	
Westerhaar	6%	0,7 ha	Garstelanden Oost	0,4 ha	+ 1,2 ha	
			Garstelanden Oost (uitbr.)	1,5 ha ⁷		
		10,9 ha		22,3 ha	11,6 ha	

Vraag (indicatief) en aanbod per kern - schuingedrukt is bestemmingsplan in procedure (bron: Stec Groep 2020).

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Om te kunnen concluderen of sprake is van een kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied wordt ingegaan op de vraag- en aanbodsituatie binnen het verzorgingsgebied. Voor de kwalitatieve behoefte wordt bekeken of de kenmerken en kwaliteiten (onder andere locatie en doelgroepen) van de ontwikkeling aansluit bij de ontwikkelingen van de vraag- en aanbodzijde.

2.3.3.1 Kwalitatieve vraagzijde

Provinciale ontwikkeling kwalitatieve vraag bedrijventerreinen – Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel

Onderdeel van de door Stec Groep uitgevoerde provinciale behoefteraming is de uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen naar sector. Zoals in de planbeschrijving (zie paragraaf 1.2) genoemd zal het plan bestaan uit een regulier bedrijventerrein, naar verwachting het meest geschikt voor lokale bedrijven. Uit de navolgende tabel is af te leiden dat het grootste deel van de vraag wordt gevormd door agro & food, de logistieke sector en HTSM (High Tech Systemen & Materialen). Dat neemt niet weg dat in alle clusters, zowel in het lage als het hoge economische scenario, een positieve jaarlijkse uitbreidingsvraag wordt verwacht tot en met 2030.

Sector ▼	Scenario ►	EIB Laag		EIB Hoog	
		2023 - 2031	2031 - 2041	2023 - 2031	2031 - 2041
Landbouw		0	0	1	0
Afval, energie en water		2	-/- 2	9	7
Industrie - Kleding & textiel		3	0	11	7
Industrie - VGM		3	-/- 3	3	-/- 3
Industrie - Chemie		8	-/- 1	14	6
Industrie - HTSM		33	9	40	17
Industrie - Overige maak- en procesindustrie		7	-/- 13	28	12
Bouw, handel en reparatie		17	18	27	31
Logistiek en groothandel		94	58	138	72
Consumentendiensten		5	1	9	5
Dienstverlening & ICT		-/- 4	-/- 2	0	2
Overheid, zorg en onderwijs		-/- 5	-/- 6	3	4
Totaal		162	59	282	161
... per jaar		20,3	5,9	35,2	16,1

Uitbreidingsvraag 2023 tot en met 2041 in de regio Twente naar sector (Bron: Stec groep).

(Sub)regionale ontwikkeling kwalitatieve vraag bedrijventerreinen – Programmering bedrijventerreinen gemeente Twenterand 2020

De kwalitatieve uitbreidingsvraag is bekeken aan de hand van de verschillende marktsegmenten en grootteklasse. Regio Twente heeft vooral behoefte aan ‘reguliere’ bedrijventerreinen en bedrijventerreinen voor grootschalige distributie (> 3 ha). In mindere mate is er ook sprake van een vraag naar grootschalige productie (> 1ha). De grootteklasse is hoofdzakelijk gericht op percelen van 0 tot 3 hectare, maar ook in zekere zin voor percelen groter dan 5 hectare.

Marktsegment	Laag	Hoog
Campus / Innovatiedistrict	4 ha	14 ha
Gemengd-stedelijk	0 ha	24 ha
Regulier	72 ha	139 ha
Grootschalige productie (> 1 ha)	39 ha	104 ha
Grootschalige distributie (> 3 ha)	108 ha	162 ha
Totaal	223 ha	443 ha

Grootteklasse	Laag	Hoog
0 tot 3 hectare	101 ha	245 ha
3 tot 5 hectare	37 ha	67 ha
> 5 hectare	85 ha	132 ha
Totaal	223 ha	443 ha

Als ingezoomd wordt op de gemeente Twenterand kan, op basis van de feitelijke huisvestingsvraag van bedrijven, geconcludeerd worden dat grootschalige distributie niet wenselijk is. Voornamelijk doordat de gemeente niet is gelegen nabij een rijksweg.

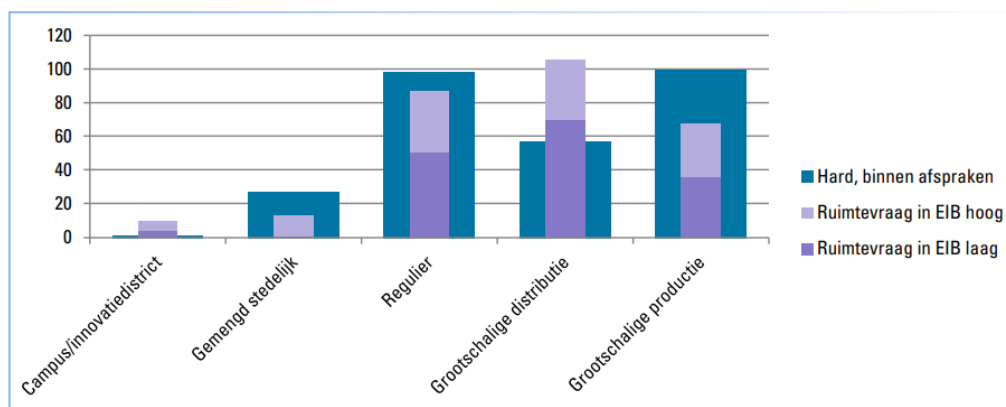
Omgevingsvisie Twenterand 2021

In de Omgevingsvisie komt de gemeentelijke ambitie met betrekking tot bedrijvigheid aan bod. De gemeente zet in op bedrijventerreinen die kwalitatief en kwantitatief in balans zijn met een focus op duurzaam ondernemen en een goede bereikbaarheid. Ook is het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen een ambitie. Verder wil Twenterand voldoende bedrijventerreinen beschikbaar hebben om bedrijven te kunnen vestigen. In de omgevingsvisie wordt een grote vraag naar kavels geconstateerd. Daardoor is de urgentie voor het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen om deze bedrijven te kunnen huisvesten ook hoog.

2.3.3.2 *Kwalitatieve aanbodzijde*

Provinciale kwalitatieve vraag en aanbod bedrijventerreinen – Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel

In de provinciale behoefteraming is de vraag per type werkmilieu vergeleken met het kwalitatieve aanbod. Hierbij kan sprake van een dubbeltelling van het aanbod; een terrein kan bijvoorbeeld voor zowel het reguliere werkmilieu als voor grootschalige productie geschikt zijn. Voor voorliggende derde fase van de uitbreiding van het bedrijventerrein Vroomshoop-Oost geldt dat deze is bedoeld als een regulier bedrijventerrein. Zoals in onderstaande grafiek is te zien, is er kwantitatief voldoende hard planaanbod om in de vraag voor dit werkmilieu te voorzien in zowel het lage EIB scenario alsook het hoge EIB scenario.



Vraag-aanbodverhouding per type werkmilieu in de regio Twente, in netto hectare (bron: Stec groep).

(Sub)regionale kwalitatieve vraag en aanbod bedrijventerreinen – Programmering bedrijventerreinen gemeente Twenterand

In het regionale programma is opgenomen dat de gemeente Twenterand een uitbreiding heeft voorzien voor het bestaande bedrijventerrein Vroomshoop-Oost. De geringe uitbreiding is voornamelijk bedoeld voor lokale bedrijvigheid. Hoofdzakelijk voor ondernemers uit de omgeving of de uitbreiding van huidige bedrijven.

2.3.4 Conclusie

Gelet op de beschreven, positieve ontwikkelingen ten aanzien van de economie in Nederland kan worden geconcludeerd dat de behoefte aan bedrijventerreinen in algemene zin verder zal toenemen. Zowel de provinciale als regionale behoefte-ramingen laten zien dat de geprognosticeerde uitbreidingsvraag niet kan worden beantwoord met de huidige plancapaciteit. Daarbij wordt opgemerkt dat deze kwantitatieve behoefte nog groter kan worden indien de potentiële vervangingsvraag meegenomen wordt. De provinciale behoefte-raming bedrijventerreinen Overijssel, de (sub)regionale programmering bedrijventerreinen gemeente Twenterand en de gemeentelijke Omgevingsvisie Twenterand benoemen allen Vroomshoop-Oost als uitbreidingslocatie voor bedrijventerreinen. In de meeste gevallen is de geringe uitbreiding die voorliggend plan mogelijk maakt reeds opgenomen in het programma. De ontwikkeling is daarmee ook passend binnen de regionale afspraken. Verder geldt dat ook kwalitatief gezien tot en met 2040 een positieve vraag wordt verwacht bij de bedrijven die zich tot het marktsegment en de maatvoering van het plan aangetrokken zullen voelen. Aangezien het huidige bedrijventerrein vrijwel volledig is uitgegeven en er lokaal nog een vraag naar bedrijfsgronden bestaat wordt geacht dat voorliggende ontwikkeling is gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit op diverse vraagontwikkende trends en voorziet in een toevoeging van een marginale omvang aan nieuwe bedrijfsruimte, hetgeen aanvaardbaar is gezien de aanbodontwikkelingen en de behoefte binnen de regio. De ontwikkeling voorziet daarom in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

De ontwikkellocatie heeft momenteel een agrarische bestemming en is feitelijk gezien ook als zodanig in gebruik. De omgeving van het plangebied wordt ten zuiden en oosten overwegend gevormd door agrarische gronden en ten westen en noorden door bebouwing ten behoeve van onder meer bedrijvigheid en wonen. Op basis van deze kenmerken en omstandigheden wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied ligt. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de genoemde ontwikkeling van het plangebied niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

De regio Twente, en in meer algemene zin in Nederland, heeft te maken met een groeiende druk op de woningmarkt. Dat maakt dat de afgelopen jaren, maar ook de komende jaren, veelvuldig op locaties binnen bestaand stedelijk gebied woningen gerealiseerd zijn en gaan worden. Voor Vroomshoop geldt daarbij dat de woningbouwontwikkeling Vroomshoop-Oost ook reeds buiten het bestaand stedelijk gebied plaats vindt, omdat hier geen ruimte meer voor is gevonden binnen het bestaand stedelijk gebied. Geconstateerd wordt dan ook dat er dusdanig veel ruimteclaims binnen bestaand stedelijk gebied aanwezig zijn dat de realisatie van nieuw areaal aan bedrijvigheid binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is.

Bovenop de genoemde ruimteclaims geldt in algemene zin dat de ontwikkeling van bedrijventerreinen binnen bestaand stedelijk ruimtelijk en milieukundig gezien lastig inpasbaar zijn. Bedrijvigheid brengen een zekere directe en indirecte (milieu)hinder met zich mee, die niet altijd te verenigen is met de aanwezige milieuhinder gevoelige functies in de omgeving. Denk hierbij onder meer aan hinder vanuit geluid, geur, gevaar en/of stof. Ook laat de gewenste en benodigde infrastructuur binnen het bestaand stedelijk gebied soms te wensen over. Door bedrijventerreinen aan de randen van het bestaand stedelijk gebied te realiseren wordt voorkomen dat onnodige (milieu)hinder en verkeersbewegingen door de bebouwde kom ontstaan.

Tot slot kan gezien de heersende en toekomstige functies in (de omgeving van) het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. De locatiekeuze is logisch, door de directe aansluiting met het reeds bestaande bedrijventerrein Vroomshoop-Oost en het feit dat de locatie reeds jaren onderdeel uitmaakt van het ruimtelijk en economisch

beleid van de gemeente. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling is voorzien op een passende locatie buiten bestaand stedelijk gebied.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met voorliggende ontwikkeling niet wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De buiten bestaand stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar wordt geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.