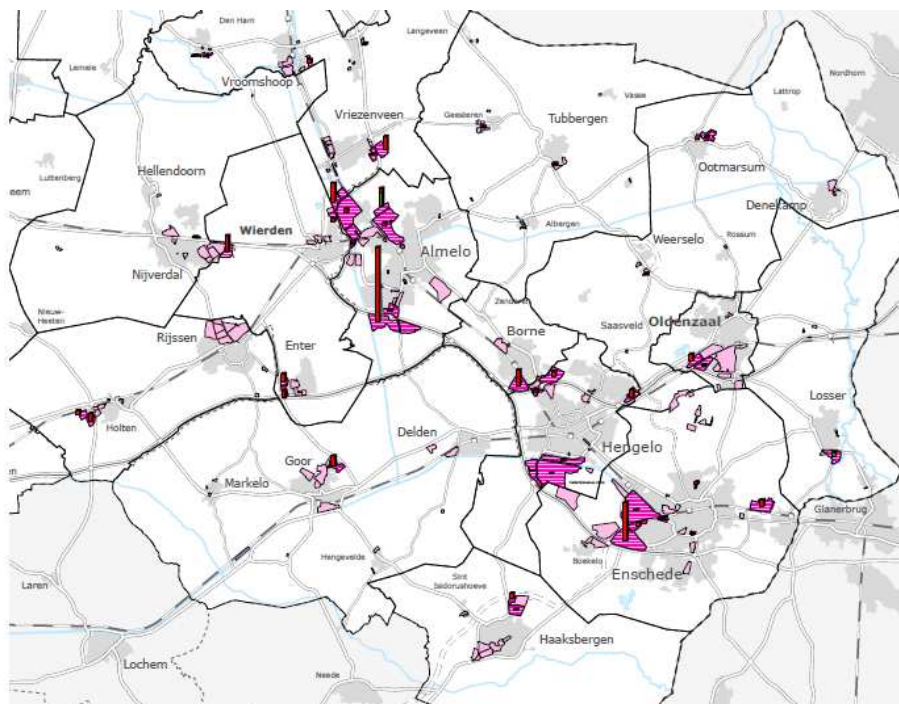


Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2017-2020

30 maart 2017.



Colofon

Uitgave

Provincie Overijssel en de 14 gemeenten in Twente

Datum

30 maart 2017.

Versie

4.1

Versiebeheer:

<i>Versienr.</i>	<i>Datum:</i>	<i>Door:</i>	<i>Wijzigingen:</i>
4.0	30 maart 2017	C. Nijssen	Vastgesteld tijdens BO 30 maart 2017
4.1	11 juli 2017	C. Nijssen	Aangepast n.a.v. BO 6 juli 2017: • Par. 4.4.2 en tabel 1: wijziging Twenterand i.p.v. 10 ha deprogrammeren, 10 ha ijskasten; • Tabel 1: wijziging Borne: a.g.v. schrappen nieuw plan Dusseldorp nieuw en restant opgave aangepast.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en context	4
1.2	Doel	5
1.3	Doorlopen proces	6
2	De economie van Twente en kwaliteit van bedrijventerreinen	7
3	Analyse van vraag en aanbod	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Kwantitatieve vraag bedrijventerreinen: circa 285 tot 334 hectare netto tot 2026	13
3.3	Kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen: handel en logistiek circa 60%	16
3.4	Meer planaanbod van bedrijventerreinen in Twente dan vraag in komende 10 jaar	17
3.5	Voldoende kwalitatief aanbod voor uitbreidingsvraag	18
4	Afspraken	20
4.1	Strategie doelrealisatie	20
4.2	Wanneer zijn de afspraken "hard" genoeg?	20
4.3	Zuinig zijn met toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein	21
4.3.1	Procesafspraken voor uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven	21
4.3.2	Procesafspraken voor het in procedure brengen van zachte plannen	22
4.4	Afname van harde plancapaciteit op de markt	23
4.4.1	Vraag en aanbod bedrijventerreinen in Twente en per gemeente	23
4.4.2	Maatregelen per gemeente	24
4.4.3	Relaties met financieel toezicht	25
4.5	Hoe gaan we de ambitie halen?	25
4.6	Afstemmingsoverleg: flexibiliteit, monitoring en aanpassing	26
4.7	Borging van de afspraken	26
Bijlagen		
1.	Basis voor RBP Twente: Ladder voor Duurzame Verstedelijking en BBV-richtlijn;	
2.	Leegstand op regionaal niveau en per gemeente;	
3.	Samenvatting kwantitatieve en kwalitatieve analyse bedrijventerreinen per gemeente;	
4.	Welke nieuwe zachte plannen laten we de komende 3 jaar toe?	
5.	Mogelijkheden afname hard planaanbod	
6.	Methodiek vraagtoedeling	

1 *Inleiding*

1.1 *Aanleiding en context*

Aanleiding

Gemeenten (colleges van B&W) en de provincie Overijssel (college van GS) hebben prestatieafspraken over bedrijventerreinen gemaakt over de periode 2010-2015. Een onderdeel van de afspraken was om de vraag en het aanbod naar bedrijventerreinen te actualiseren en bedrijventerreinenvisies te evalueren. Als gevolg van deze afspraak zijn in maart 2015 door onderzoeksbureau Panteia in opdracht van de provincie Overijssel, twee onderzoeken gepresenteerd:

- Werklocaties in Overijssel; trends, ontwikkelingen en prognoses;
- Evaluatie van de bedrijventerreinenvisies, instrument voor werklocatieplanning.

De belangrijkste conclusie van het eerste onderzoek luidt dat er in elk economisch scenario, op basis waarvan de vraag naar bedrijventerreinen wordt gebaseerd, sprake is van een groter aanbod dan vraag naar bedrijventerreinen in Overijssel. We gaan daarbij uit van een planperiode van tien jaar, overeenkomstig de tijdsperiode die wordt gehanteerd vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De evaluatie van de bedrijventerreinenvisies voegt hier de conclusie aan toe dat de verplichting van gemeenten om de visies af te stemmen met buurgemeenten, onvoldoende heeft gewerkt.

Provinciale doorzettingskracht voor woningbouw én werklocaties

Op 18 februari 2015 hebben Provinciale Staten besloten tot provinciale doorzettingskracht (PS/2014/1046), gericht op het herstel van de balans tussen vraag en aanbod van woningbouw en werklocaties. Daarbij is besloten het vraagstuk van overcapaciteit op bedrijventerreinen aan te pakken. De regeling in de huidige omgevingsverordening biedt hiervoor onvoldoende sturingsmogelijkheden. In het Statenvoorstel is de richting voor de aanpak uiteengezet. Uitgangspunt in de Statenbrief is dat gemeenten wordt gevraagd om door middel van regionale programmering te komen tot herstel van de balans tussen vraag en aanbod in de regio. Dit moet leiden tot bestuursafspraken waarin ook het schrappen van capaciteit aan de orde kan zijn. Deze bestuursafspraken gaan gemeenten helpen om de onderbouwing te leveren die nodig is op grond van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Waar gemeenten geen afspraken willen maken of zich daar niet aan houden, moet een regeling in de toekomstige omgevingsverordening zorgen voor de mogelijkheid om regionaal programmeren af te dwingen¹.

Uitgangspunt: versterking van de economie van Twente

Uitgangspunt bij het herstellen van de balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen is het versterken van de economie van Twente. Dit om er voor te zorgen dat er – naast kwantitatief voldoende aanbod van terreinen, afgestemd op de vraag – ook in kwalitatief opzicht bedrijventerreinen liggen (en worden gepland) die aansluiten bij de behoeften vanuit de markt. Met andere woorden: een sterke Twentse economie kan niet zonder een gezonde bedrijventerreinenportefeuille.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking: regulerend instrument voor vraag en aanbod

Een disbalans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen in de regio kan leiden tot planologische 'verstoring' in de lange(re) termijn programmering van bedrijventerreinen. Als er geen bestuurlijke afspraken worden gemaakt lopen de gemeenten in Twente, die nieuwe plannen hard willen maken, het risico die niet te kunnen uitvoeren omdat er in de regio meer aanbod dan vraag is

¹ Regionale programmering werklocaties, Provinciale Staten van Overijssel, PS/2016/111, 11 februari 2016.

aan harde plancapaciteit. Nieuwe, zachte ruimtelijke plannen die moeten worden ontwikkeld omdat er een actuele en concrete behoefte vanuit de markt is, lopen daarmee gevaar en kunnen daarmee niet optimaal bijdragen aan (economische) groei.

De afspraken in dit programmeringsdocument zijn gericht op:

- Het in balans brengen van vraag en aanbod van bedrijventerreinen per 1 juli 2020; en
- Het leveren van een bijdrage aan de onderbouwing voor de zachte plannen die in de periode 2017-2019 hard worden gemaakt;

Afspraken over het ontwikkelen van zachte plannen is echter alleen mogelijk als er ook bindende afspraken worden gemaakt over het terugdringen van het aantal hectares bedrijventerrein. Dit en andere zaken komen in dit afspraken document aan bod. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking geldt hiervoor als kader, als ook de BBV².

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De RBP Twente (Regionale Bedrijventerreinen Programmering) is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen.

Een verdere uitleg van de strekking van de Ladder voor Duurzame verstedelijking is opgenomen in bijlage 1.

1.2 Doel

Het uitgangspunt in dit afspraken document is om de economie van Twente te versterken. Dit betekent dat de economie niet op slot gaat en dat nieuwe plannen met een actuele marktvraag doorgang (moeten) krijgen. Om dit mogelijk te maken is het tegelijkertijd noodzakelijk óók de hoeveelheid hard planaanbod te verminderen.

Dit document kan daarmee gemeenten helpen bij de onderbouwing van hun eigen bedrijventerreinen programmering, bij het in procedure brengen van zachte plannen en het aantonen van regionale afstemming op dit terrein.

Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de brief van 9 februari 2016, kenmerk 2016/0038505, met als onderwerp "regionale programmering werklocaties".

Hoofddoelstelling afspraken document: Balans tussen vraag en aanbod op 1 juli 2020

Hoofddoelstelling van dit afspraken document is om in Twente binnen drie jaar (uiterlijk 1 juli 2020) toe te werken naar een '100 % ladderproof programmering'. Concreet betekent dit dat op 1 juli 2020 de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen voor de periode van 10 jaar (tot 2030) in balans is.

Daarnaast steven de gemeenten in Twente naar onderprogrammering. Door deze onderprogrammering behouden gemeenten in Twente meer flexibiliteit voor goede zachte plannen die nog in procedure moeten worden gebracht, zonder juridisch-planologische knelpunten in relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hierdoor kan beter worden ingespeeld op de actuele vraag vanuit de markt, wat de economie van de Twentse regio ten goede komt.

Bijdragen aan de realisatie van zonneparken

Ten behoeve van de vermindering van het harde planaanbod in de regio levert dit programmado document tevens een bijdrage aan de condities om zonneparken te realiseren op bedrijventerreinen die daarvoor potentieel in aanmerking zouden kunnen komen, bijvoorbeeld omdat deze niet (meer) kunnen voldoen aan de kwalitatieve vraag vanuit de markt. Op deze manier zijn bedrijventerreinen tijdelijk – ook in relatie tot de Ladder voor duurzame Verstedelijking – geen aanbod meer op de bedrijventerreinenmarkt. Daarmee kan dit afspraken document een bijdrage leveren aan het realiseren van de ambities in het 'Programma Nieuwe Energie Overijssel'³ waar – naast een aantal andere partners – alle 14 gemeenten en de provincie Overijssel partner in zijn. Het realiseren van zonneparken is overigens niet de enige mogelijkheid om het harde planaanbod al dan niet tijdelijk te verminderen. Ook tijdelijk herbestemmen tot andere functies behoort tot de mogelijkheden wanneer dit op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking en een goede ruimtelijke ordening kan worden onderbouwd.

² De spelregels rond grondexploitatie en waardering zijn wettelijk vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

³ Contouren Programma Nieuwe Energie Overijssel 2017 – 2023, Provincie Overijssel; samenwerken aan nieuwe energie. Bron: klik [hier](#).

1.3 Doorlopen proces

Dit document – Regionale Bedrijventerreinen Programmering (RBP) Twente genaamd – legt vast wat de afspraken zijn in Twente en wordt voorgelegd aan de gemeenteraden en provincie ter besluitvorming. De kaders voor dit RBP is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de BBV-richtlijn (bijlage 1).

Als dit RBP Twente is vastgesteld en aanvaard door gemeenten en provincie:

- Weten gemeenten welk kader er is voor hun bedrijventerreinenprogrammering;
- Is duidelijk wanneer de provincie het eens is met een plan voor een (nieuw) bedrijventerrein van de gemeenten vanuit kwantitatief opzicht⁴;
- Kunnen gemeenten hun onderbouwingen voor de Ladder voor een belangrijk deel hierop baseren;
- Stemmen gemeenten, in nauwe samenwerking met de provincie, hun regionale bedrijventerreinprogrammering af, door o.a. afstemming welke zachte plannen in de regio in ontwikkeling worden gebracht.

Dit document is in de periode januari 2016 tot en met maart 2017 tot stand gekomen door de 14 gemeenten in Twente in samenwerking met de provincie Overijssel, die het proces faciliteerde. Daarnaast is – ten tijde van de samenstelling van het concept programma – door middel van interviews een doorsnee van het bedrijfsleven om reflectie gevraagd over de kwaliteit van bedrijventerreinen in Twente. Het resultaat daarvan is verwerkt in hoofdstuk 2. Het document wordt ter besluitvorming voorgelegd colleges van B&W, gemeenteraden en provincie. De Stec Groep heeft het maken van de afspraken begeleid.

⁴ Daarnaast geldt de normale afstemming in het kader van het ruimtelijk vooroverleg.

2 De economie van Twente en kwaliteit van bedrijventerreinen

Deze beschrijving van het Twentse economisch 'ecosysteem' en de regionale ambities is tot stand gekomen op basis van een analyse van bestaande beleidsverkenningen en uitvoeringsprogramma's. Er is bovendien gesproken met bedrijven/ondernemers in de regio over de kwaliteit van bedrijventerreinen en het bedrijventerreinenbeleid in de regio. De resultaten van deze gesprekken zijn meegenomen in het opstellen van deze economische paragraaf waarbij aansluitend een vertaalslag is gemaakt naar wat dit betekent voor de kwalitatieve programmering van werklocaties en de regionale organisatie rondom werklocaties.

Van industrieterrein, naar bedrijventerrein, naar werklocatie

De industrie van vroeger dagen was 'vies' en hoorde eigenlijk zo ver mogelijk van de bewoonde wereld te worden gehuisvest, op industrieterreinen. Later verdwenen veel productiebedrijven naar lage lonen landen, of zij ontwikkelden zich zodanig dat ze kleinschaliger en minder milieubelastend werden. Daarmee transformeerden de industrieterreinen langzaam naar modern gemengde bedrijventerreinen, met daarop ook steeds meer kennis- en dienstverlenende ondernemingen. De laatste dertig jaar kwamen daar ook andersoortige functies bij, zoals grootschalige vormen van detailhandel zoals, bouwmarkten, kringloopwinkels of sportfuncties. Het gevolg is dat er verschillende typen werklocaties zijn ontstaan. Naast de bedrijventerreinen, die op basis van de gangbare vestigingsfactoren als milieuruimte en bereikbaarheid voor tal van bedrijven geschikt zijn, zijn er economische zones ontstaan waar bedrijven soms niet eens meer dominant zijn. De laatste jaren zien we ook bedrijvigheid ontstaan op plekken waar ontmoeting de leidende 'vestigingsfactor' is. Dit kunnen campusachtige plekken zijn, maar ook hergebruikt industrieel erfgoed, of zelfs binnensteden. Door de toenemende kleinschaligheid zien we ook het 'werken aan huis' terugkeren.

Als de geschiedenis een ding heeft geleerd is het wel dat ontwikkelingen elkaar steeds sneller opvolgen. In de nabije toekomst zien we een groot aantal metaontwikkelingen die van invloed zullen zijn op werklocaties. De gevolgen van de Brexit, protectionisme in de VS, reshoring van industrie - maar met nieuwe vestigingseisen etc. en de toekomst van logistiek, terwijl de planontwikkelingstermijnen steeds langer worden. Al deze trends onderstrepen de noodzaak om adaptief te zijn in de programmering van werklocaties.

Dit programmeringsdocument gaat in op datgene wat we nu nog kenmerken als bedrijventerreinen. Daar ligt een acuut probleem als het gaat om de overprogrammering van reguliere terreinen.

Het ecosysteem van Twente: economisch internationaal top-profiel en ambities

Als we kijken naar het economische fundament van Twente, mogen we daar trots op zijn. Samen vormen bedrijven, locaties, overheden en onderwijs een goed werkend ecosysteem. Een deel van dit ecosysteem ondersteunt ondernemers die internationaal op topniveau opereren: als regio huisvesten we een aantal grote, internationaal opererende bedrijven, zoals Thales Nederland, Apollo Vredestein, Siemens, Ten Cate en Grolsch, en heeft Kennispark Twente een internationale erkenning. Al deze bedrijven en plekken voeden de regio en zorgen voor veel werkgelegenheid, zowel voor hoger- als lager opgeleiden, niet zelden geschoold op de Universiteit Twente, Saxion of het ROC van Twente. Daarnaast is Kennispark Twente uitgegroeid tot een kraamkamer van succesvolle startups, die voor de uitstraling van- en werkgelegenheid in de regio het liefst zoveel mogelijk voor Twente behouden blijven.

De bekende bedrijven binnen Twente gedijen goed door vaak onbekende vele 'verborgen parels' in deze regio: relatief onbekende, maar sterk gespecialiseerde bedrijven in de maakindustrie, zoals Trioliet in Oldenzaal, Schuitemaker in Rijssen, Adcomp in Nijverdal, Yalp in Goor en Unipro in Haaksbergen. Het gaat ook om bedrijven in de food, die verspreid zijn gevestigd in de regio, gericht op primaire productie en de voedselverwerkende industrie, waaronder Johma en Bolletje. Zij vormen een belangrijk deel van het economisch fundament van de regio. Het zijn niet zelden

familiebedrijven met een sterke lokale binding: jaren geleden begonnen en op de huidige locatie geworden tot het bedrijf dat het vandaag de dag is. Het zijn bedrijven die innovatief zijn op eigen kracht, zeer goed zijn in wat ze doen, vaak een internationale markt aanboren, en die bovenal zorgen voor banen en lokale trots.

Het Twentse bedrijfsleven kent een sterke vertegenwoordiging van kleine en middelgrote bedrijven. De meeste personen werken in bedrijven tot 50 personen. Het MKB is goed voor 80 tot 90% van de arbeidsplaatsen in de regio. Daarmee vormt het MKB de basis van de Twentse economie. Het betreft vaak bedrijven die een sterke regionale binding hebben, maar veelal internationaal actief zijn en soms zelfs de hele wereld als afzetgebied hebben.

Perspectief

We zien in Twente een regio met een groot economisch ontwikkelpotentieel. De harde randvoorwaarden om dat potentieel te benutten zijn aanwezig. Zo is samenwerking in de regio tussen de vier O's – overheid, ondernemer, onderwijs en onderzoek – al niet vreemd en wordt deze steeds verder uitgebreid en versterkt. Daarnaast beschikt de regio over een sterke kennisbasis en een stabiele voorziening van arbeidspotentieel. Ook ligt de regio direct aan primaire (inter-)nationale vervoersassen – A1, A35, N18, N35 en N36 – met een directe verbinding naar een groot Duits achterland, en heeft de regio meerdere multimodale knooppunten, zoals de binnenvaartterminals in Hengelo en Almelo. Het perspectief van Twente wordt bovendien steeds beter. De verbetering van N18, N35 en de Twentekanalen is reeds ingezet en de regionale lobby voor andere trajecten krijgt steeds meer vorm.

Ook bieden de stuwende clusters in de regio – HTSM, agrofood, chemie en logistiek – steeds meer kansen voor crossovers en synergie en zorgt dat weer voor 'spin-off' bij andere bedrijven die moeten worden ingeschakeld om de snelle groei aan te kunnen. Hoewel het op het eerste gezicht niet altijd direct zichtbaar is, heeft het ecosysteem een groot onderling verwantschap.

Deze ontwikkelingen en innovaties zijn natuurlijk ook van invloed op werklocaties.

Nieuwe vestigingsplaatsfactoren worden belangrijker, zonder dat de oude hun waarde verliezen: waar activiteiten als handel en distributie grootschalige terreinen en zware goederenverbindingen vereisen, vragen de nieuwe op kennis en innovatie gebaseerde activiteiten om meer stedelijke, campusachtige omgevingen. Zowel smart industry als testen en opschalen van innovaties vereisen flexibel en adaptief ruimtegebruik en mogelijkheden om te experimenteren. Daarnaast vraagt de circulaire economie om een omslag in industriële complexen. De kwaliteit van het vestigingsklimaat wordt derhalve steeds meer bepaald door het geheel van en de samenhang tussen de vestigingsplaatsfactoren. Een goede koppeling tussen de mainports, brainport, greenports, de digitale hub en de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is van cruciaal belang om de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.⁵

In de praktijk zien we in Twente het volgende gebeuren; Waar van oudsher de bedrijvigheid rond de steden geclusterd is, is de laatste jaren ook flink aan de weg getimmerd in meer landelijke gemeenten. De tucht van de markt laat zich hier zien en wordt onderstreept door de afzetcijfers. De (traditionele) vestigingsfactoren zoals bereikbaarheid en ruimte worden (ook) buiten de steden (nog) gevonden. De A1 is in dit verband een dominante vestigingsfactor, met name voor de logistieke sector.

Anderzijds zien we de behoefte groeien aan meer campusachtige werklocaties, waar ontmoeting centraal staat. Deze werklocaties ontstaan vooral in steden, waar simpelweg meer kritische massa is en waar onderwijs en onderzoek zijn geclusterd.

Logistieke ambities

Als Twente hebben we de ambitie om een Top 3 logistieke regio in Nederland te worden. Onder logistiek verstaan we alles wat te maken heeft met het verplaatsen en het behandelen van goederen (VAL/VAS). Deze logistiek zorgt ervoor dat producten van onze bedrijven in Twente wereldwijd afgezet worden. Zonder logistiek kunnen klanten eenvoudigweg niet bediend worden.

De kansen voor de logistiek liggen vooral in de door groei van Twente tot logistieke hotspot.

Daarvoor hebben we een goede uitgangspositie:

- De bereikbaarheid over de weg is goed en we hebben voldoende ruimte op het XL Businesspark om nieuwe grootschalige logistieke bedrijven een plek te geven;
- Twente telt enkele grote binnenhavens aan de Twentekanalen, gelegen aan de belangrijke corridor in het Europese transportnetwerk van de Rotterdamse en Amsterdamse zeehavens naar de Baltische Staten, met daaraan grenzend grote werklocaties. De havens aan de Twentekanalen vormen samen de 'mainport' van Oost-Nederland;
- We beschikken over goed uitgeruste watergebonden containerterminals voor de overslag van goederen;
- Met Port of Twente en Havenbedrijf Twente zijn er duidelijke aanspreekpunten voor bedrijfsleven en goederenvervoerders;

⁵ Ministerie I&M – opgaven voor de Nationale Omgevingsagenda.

- Verbeteren van de aansluiting op de spoorverbindingen voor goederenvervoer staan op de agenda;
- Multimodaliteit kan worden aangeboden door de samenwerking van CTT met Bad Bentheim.

HTSM als topsector

Twente wil tot de wereldtop blijven behoren in het cluster hightech systemen en materialen door de combinatie te maken met de *human touch*: Twente, de hightech innovatietuin van Europa. We excelleren in het oplossen van maatschappelijke opgaven en het valoriseren van kennis. Belangrijk daarbij is ook de focus op procestechnologie (food en non-food), waarmee ook de link wordt gelegd met de maakindustrie in Twente. De ICT-sector is daarbij een belangrijke katalysator. Door nieuwe ICT-toepassingen worden producten van de maakindustrie verrijkt met diensten, die het product dichterbij de eindgebruiker brengen en die de maakindustrie nieuwe groeikansen biedt. Denk bijvoorbeeld aan health, well-being, veiligheid en duurzaamheid met als basis Groene Energie. Wel moeten we de specifieke karakteristieken van deze markten en de diensten die we in deze markten kunnen leveren verder uitwerken, om zo nog meer kansen te genereren voor de regio.

We vernieuwen ons eigen ecosysteem continu door ketens te vormen en de inzet van 'living labs'. Kennispark Twente heeft een grote rol in het bouwen van netwerken. Het op te zetten Praktijkcentrum Procestechnologie Oost-Nederland biedt een platform voor een aantal koplopers in de proces- en levensmiddelenindustrie samen met het ROC van Twente het AOC Oost. We verbinden de kennisinstellingen met de ondernemers en focussen op de juiste markten, landen en kennisposities. We gaan daarnaast business cases ontwikkelen in de kansrijke markten. Ondernemers gaan meer samenwerken op het gebied van innovatie, waarbij de MKB bedrijven in de keten betrokken worden door de grotere multinationals.

Portefeuille bedrijventerreinen

Belangrijk onderdeel van het Twentse ecosysteem zijn de werklocaties: het zijn voor het gros van de bedrijven dé plekken waar hun kernactiviteiten plaatsvinden. Als Twente als regio de economie maximaal wil faciliteren, moet het zorgen voor de goede werklocaties. Niet alleen zorgt dat ervoor dat bedrijven zich op de optimale locatie kunnen vestigen, ook biedt dat vastigheid voor de lokale ondernemer, voor wie zijn pand vaak ook zijn pensioenvoorziening is. Bovendien biedt dit perspectieven voor beleggende partijen in Twente.

De eerste stap richting een goed economisch beleid is de borging van een goede portfolio van werklocaties. Dat bestaat uit twee componenten: (-) zorgen dat er goede plekken op de markt zijn, en (-) zorgen dat de bestaande plekken goed onderhouden worden. Locaties van nu, voldoen kwalitatief niet altijd aan de vraag van de toekomst. Dat is primair een kwestie van goed programmeren, maar ook een kwestie van goed gebiedsmanagement, een scherpe profilering, gerichte acquisitie en goed accountmanagement. Wie kiest wordt gekozen, geven ondernemers ook aan: teveel plekken zijn dertien-in-een-dozijn, we gaan meer sturen op meerwaarde van locaties ten opzichte van elkaar.

Primair bestaat het ecosysteem van werklocaties van nu en de komende jaren uit vier locatietypen:

- **Grootschalige locaties**, waarvoor in ieder geval de basis op orde is: enkel ruimte voor écht grootschalige vestigingen met veel vervoersbewegingen, zodat men zo min mogelijk hinder van elkaar ondervindt, een goede ligging aan de internationale vervoersassen van de regio en nabij de arbeidsmarkt, ruime bouwmogelijkheden in hoogte, omvang en milieu-categorisering, en geen onnodig beperkend welstandsbeleid. Het zijn de plekken voor grootschalige logistiek en industrie. Voor een sterk profiel is het bovendien krachtig als de locatie extra's biedt: een multimodale ontsluiting en gerichte faciliteiten bijvoorbeeld, zoals een truckwash, overnachtingsplaats, tankstation en schaalbaarheid naar de toekomst, zodat vestigende bedrijven ook op de locatie door kunnen groeien. Het gaat om één of maximaal twee goede plekken in de regio, in plaats van veel 'net-niet-plekken'. Een voorbeeld is XL Businesspark.
- **'Specials'**, die gericht geprofileerd zijn en juridisch-planologisch strakke kaders bieden om een specifiek segment te faciliteren. Het gaat om terreinen met een gerichte uitstraling en doelgroep, bijvoorbeeld op synergie en gezamenlijk gebruik van reststromen, bedrijven met een eensgezinde unieke locatievoorkeur of gezamenlijke kennisontwikkeling. Voor een goed werkend ecosysteem gaat het om enkele locaties, die individueel en gezamenlijk een meerwaarde bieden ten opzichte van reguliere bedrijventerreinen, niet onderling met elkaar concurreren en een uniek vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is Technology Base Twente.
- **Regionaal voorzienende terreinen**, die voorzien in het middelgrote aanbod en voor bedrijven die niet strikt lokaal gebonden zijn, met een goede bereikbaarheid en centraal gelegen aan de belangrijke vervoersassen in de regio. De plek biedt meer bouwmogelijkheden dan het reguliere terrein bij de kern en heeft een aantrekkelijk aanbod met onder meer zichtlocaties en locaties met een hoogwaardige uitstraling. Ook zijn facilitaire voorzieningen gewenst op dergelijke terreinen, zoals een ontmoetingscentrum of lunchroom, of bijvoorbeeld een sportgelegenheid.
- **Lokale locaties**, zijn vooral gericht op het lokale MKB, dat niet zozeer op zoek is naar een bijzondere plek, maar vooral graag wilt vestigen op een moderne, schone locatie nabij de plek

van herkomst. Voor de doelgroep is het vooral van belang dat het terrein goed onderhouden, veilig en schoon is. Zichtbaar verouderde terreinen zijn voor de meeste ondernemers kwalitatief ongeschikt. Voor een goed werkend ecosysteem is het van belang om in elke gemeente voldoende ruimte te hebben om de lokale ondernemer op een goede plek te kunnen faciliteren.

Vertaling naar kwalitatief programmeren

Wanneer een ondernemer op zoek is naar een nieuwe vestigingslocatie, is hij vaak op zoek naar een modern, recent gebouwd bedrijfspand of een bedrijfspand/-kavel op maat, met voldoende ruimte voor groeimogelijkheden. De zittende ondernemer ondervindt bij fysieke groei van het bedrijf het liefst zo min mogelijk belemmeringen. Het is de uitdaging om hier met een goed bedrijventerreinenbeleid op aan te sluiten, zodat Twente en het ecosysteem van werklocaties maximaal flexibel en adaptief is. Het economisch fundament ligt er voor de regio, nu moet het marktpotentieel van de werklocaties erop aansluiten. Dat betekent kiezen voor goede (nieuwe) plekken, het op niveau houden of brengen van de bestaande goede plekken, en het op termijn afscheid nemen van de echt kwalitatief mindere locaties. Niet alleen is dat belangrijk voor een gezonde bedrijventerreinenmarkt, maar ook zorgt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' voor urgentie: nieuwe, goede plannen kunnen mogelijk niet tot ontwikkeling worden gebracht als de slechte en/of te grote plannen niet (deels) uit de markt worden genomen.

Op dit moment voldoet het aanbod niet altijd aan de vraag. Dat is niet alleen een discussie over hectares. Het is voor ondernemers niet altijd mogelijk om goede plekken te vinden, met bijvoorbeeld voldoende toegestane bouwhoogte en bebouwingspercentages of er spelen (te) strenge stedenbouwkundige eisen. Het gaat bijvoorbeeld ook om de digitale infrastructuur, die in het landelijk gebied nog niet overal goed is, en de fysieke bereikbaarheid van sommige gemeenten.

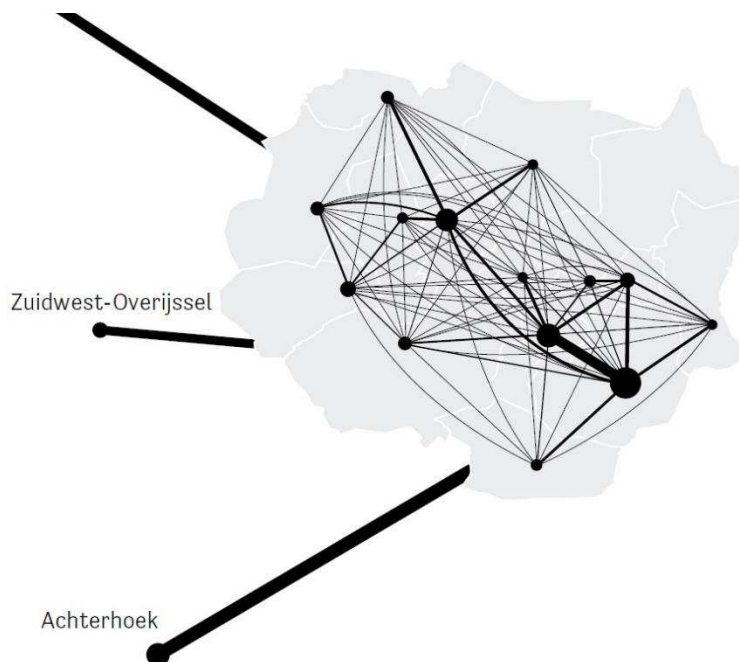
Om dit te veranderen is het belangrijk om keuzes te maken voor goede plekken. Door slechte locaties op de markt te houden, belemmeren we onszelf als regio in flexibiliteit en vermogen om in te spelen op veranderingen. Dat is nodig om ook in de toekomst gericht in te spelen op verplaatsingen, uitbreidingen en nieuwe vestigingen van bedrijven, zonder jarenlange procedures te doorlopen. Bovendien kunnen we de toekomst niet volledig voorspellen. De verandering in wat we doen, en hoe we dat doen heeft vele ruimtelijke effecten. Productiebedrijven zullen bijvoorbeeld veranderen door de opkomst van 3D-printing en de vestigingsvoorkeur van bedrijven wordt steeds specifiek. Belangrijk is primair dat de ondernemer goed gefaciliteerd wordt in de regio: Twente moet maatwerk kunnen leveren.

Het gaat daarbij om een regionale, gezamenlijke opgave. Het werkveld en de oriëntatie van bedrijven houdt niet op bij de gemeentegrenzen en de regio, en ook het bedrijventerreinenbeleid hoort dat niet te doen. Gemeenten zijn geen gebieden met een hek erom, maar staan voortdurend in interactie met elkaar en andere regio's. Het is geen kwestie van ieder voor zich en onderlinge concurrentie: samen komen we verder. Een goede portfolio van werklocaties wordt op regionale schaal ontworpen. Het doel is om als regio te kiezen voor de beste locaties met meeste potentie voor Twente als geheel, met een sterke portfolio van werklocaties: ruimte voor logistieke locaties, 'specials', regionale terreinen en ook (lokale) reguliere locaties.

Voor de eerder in dit hoofdstuk genoemde vier locatietypen is regionale afstemming noodzakelijk, met dien verstande dat het bij lokale locaties alleen gaat om zachte plannen die betrekking hebben op verplaatsing of nieuwvestiging van lokale bedrijven. Deze terreinen staan immers ten dienste van de hele Twentse economie. Voor terreinen die zich richten op de lokale markt en waar het gaat om (ondergeschikte) uitbreiding van bestaande bedrijven op dezelfde locatie, is afstemming met aangrenzende buurgemeenten voldoende. In dat opzicht is er in feite sprake van een soort sub-regionale markt. Binnen een sub-regionaal overleg kan verder worden ingezoomd op profilering en het elkaar onderling aanvullen op kwaliteit. Hoofdstuk 4 bevat daarvoor een aantal procesafspraken.

Binnen het bestaande areaal aan uitgegeven bedrijventerreinen kan onderscheid worden gemaakt tussen locaties met veel toekomstpotentie, locaties die (op termijn) een opwaardering nodig hebben en terreinen die zich goed lenen voor transformatie/herontwikkeling. Zo hebben de regio en gemeenten goed zicht op de volledige portfolio aan bedrijventerreinen. Met een goede programmering wil Twente bedrijven, werkgelegenheid en economie in brede zin optimaal stimuleren.

Figuur 1: Interactie van bedrijven houdt niet op bij de gemeentegrens - de forensenstroom in Twente



Bron: 'Beleidsverkenning ter versterking van het ruimtelijk economisch vestigingsklimaat in Regio Twente' (ZAUD & De Zwarte Hond, 2015)⁶

Strategische reserve

Bedrijventerreinen die nu niet nodig zijn, omdat er in de directe omgeving kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod is, kunnen tijdelijk uit de markt worden genomen. Deze strategie draagt bij aan de oplossing van de huidige overprogrammering en geeft ruimte aan een strategische reserve. Deze strategische reserve kan bestaan uit terreinen die, naar de huidige maatstaven, in principe kwalitatief geschikt zijn voor bedrijvigheid, of terreinen waarvan de kwaliteit door externe ontwikkelingen (m.n. de verbetering van infrastructuur) mogelijk sterk verbetert. Door het aanhouden van een reserve – of het niet onmogelijk maken van een toekomstige ontwikkeling – spelen we ook in op complexiteit en de ontwikkeltermijn van grotere nieuwe plannen. Grote plannen vragen immers veel tijd.

Het besluit om deze terreinen al dan niet in te zetten wordt op termijn, door de regio, gemaakt. Er wordt daarmee niet op voorhand een claim gelegd op een volgende programmeringscyclus. Het in uitgifte nemen van een terrein wordt bepaald op basis van de kwaliteit die op dat moment door de markt wordt gevraagd.

Bestaande bedrijventerreinen

Van belang is dat blijvend wordt geïnvesteerd in bedrijventerreinen. Niet alleen in nieuwe bedrijventerreinen, waar nog kavels kunnen worden uitgegeven, maar ook op bestaande locaties, die veel waarde toevoegen aan de regio en aantrekkelijk moeten blijven voor de gebruikers. De bestaande terreinen verdienen deze aandacht: 90% van de terreinen is immers al gerealiseerd! Naast of na de dagelijkse zorg voor bedrijventerreinen, door onder andere parkmanagement, kan herstructurering van terreinen aan de orde komen. Daarin zijn verschillende gradaties:

- revitalisering: forse integrale verbetering van een verouderd terrein met behoud van bestaande economische functie;
- herontwikkeling/herprofilering: wijziging van de werkfunctie van bestaande bedrijfsactiviteiten ten gevolge van economische veroudering;
- transformatie: ombouwen, waarbij de functie wijzigt in niet-werkfunctie. In dit laatste geval wordt het terrein onttrokken aan de voorraad bedrijventerrein.

Noodzaak voor herstructurering treedt op als een gebied sterk verouderd is. Dit kan een economische oorzaak hebben: het terrein voldoet niet meer aan de moderne eisen die aan een locatie worden gesteld – of een beheersmatige oorzaak: de kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte is slecht, er is sprake van achterstallig onderhoud en leegstand. Herstructurering biedt ook kansen op nieuw aanbod; in de Netwerkstad is de laatste jaren een forse ruimtewinst (nieuw uit te

⁶ Daarnaast is de relatie met Duitsland van belang; zie ook de paragraaf verderop.

geven grond) gerealiseerd, met name in Hengelo. Maar door de herstructurering zijn vooral aan veel (vaak de oudste) bedrijventerreinen kansen geboden voor een nieuw economisch profiel (Hart van Zuid, Havengebied Enschede, Hardick & Seckel, Roombeek etc.) waardoor ze weer aantrekkelijk zijn als vestigingslocatie.

Duitsland

In de concurrentie tussen bedrijventerreinen speelt het aanbod in Duitsland nagenoeg geen rol. Veel belangrijker dan grondkosten zijn arbeidsmarktkenmerken, en marktgebied voor ondernemers. Dit betekent dat vestiging in Duitsland voor slechts een beperkt deel van de ondernemers in Twente aantrekkelijk is. Voor de ondernemers voor wie de afzetmarkt niet direct lokaal is en die voor hun werknemers niet aan Nederland gebonden zijn, is vestiging in Duitsland soms wel aantrekkelijk.

De volgende factoren spelen een rol;

- De (basis-) grondprijs is in Duitsland 2 tot 10 keer lager, maar er zijn meer bijkomende kosten voor '*Erschliessung*' (aansluitingen op het openbaar wegennet) en gemeentelijke belastingen van 14 tot 22% die wij in Nederland niet kennen;
- Belastingen op grondtransacties en investeringskosten in grond voor ondernemers zijn in Nederland en Duitsland vergelijkbaar;
- Bouw- en bijkomende kosten zijn in Duitsland relatief lager dan in Nederland;
- In Nederland worden alle regels aan het begin van een vestigingsplan afgehecht, daardoor voelen ondernemers zich minder welkom. In Duitsland ervaart men de eerste kennismaking (en regeldruk) als positiever. De ervaring leert dat daar na enige tijd toch onverwachte, kostenverhogende verplichtingen blijken te zijn;
- In de grensstreek zijn de loonkosten voor met name lager geschoolden aan de Duitse kant aanmerkelijk lager;
- Voor internationale ruimte-intensieve bedrijven kan grondprijs belangrijker zijn; mogelijk zijn ook andere factoren in het spel, zoals fiscaal klimaat, imago van het land en regio, infrastructuur en beschikbaarheid van kavels.

Organisatie

Het bedrijventerreinenbeleid in de regio houdt niet op met een goede programmering. Het optimaal faciliteren van de economie en een goed bedrijventerreinenbeleid ook gaat om een goede organisatie en een sterk gebiedsmanagement, goed accountmanagement en gezamenlijke acquisitie. Voor de Twentse economie en een aantrekkelijk vestigingsklimaat zetten we niet in op het elkaar beconcurreren, maar juist op elkaar aanvullen en versterken op die plekken waar de regionale kracht ligt.

Het is de bedoeling om de komende jaren te werken aan het scherper profileren van terreinen, zodat het aanbod niet volledig dertien-in-een-dozijn wordt. Dat vraagt aandacht in marketing en acquisitie, maar ook om gronduitgiftebeleid gericht op kwaliteit, niet op kwantiteit. Dat vraagt om gezamenlijk keuzes: waar willen we welk bedrijf/cluster gericht en maximaal faciliteren. Twentse ondernemers geven nu nog aan dat terreinen te veel op elkaar lijken en beperkt meerwaarde bieden. Dat moet richting de toekomst voorkomen worden. Het moet gaan om zinvolle profilering, bijvoorbeeld in het bieden van extra's, zoals verplicht parkmanagement of facilitaire voorzieningen op het bedrijventerrein. Bovendien moet de profilering hout snijden: beeldkwaliteitseisen zijn noodzakelijk, maar er is geen ondernemer gebaat bij een verbod op het gebruik van de bedrijfskleuren. Samen werken aan marketing en acquisitie is relevant. Dat gebeurt overigens al deels. Voor deze verschillende categorieën kan labeling en verdere branding heel goed zijn met als doelen:

- Het bedrijventerrein is heel goed in zijn soort;
- Het terrein is heel waardevol ten opzichte van de bestaande terreinen;
- Ieder terrein is zijn prijs dubbel en dwars waard;
- Twente heeft in totaliteit een mooi keuzepallet aan specifieke locaties;
- Twente brandt en communiceert haar terreinen sterk.

Twente rolt daarbij de rode loper uit voor bedrijven. Dat gebeurt niet alleen door de goede locaties aan te bieden, maar ook door te komen met een gezamenlijke propositie. De benadering en werkwijze van gemeenten bij mogelijke nieuwvestiging van een bedrijf is daarbij zoveel mogelijk hetzelfde. Dit wordt ook meegenomen door bedrijven bij de uiteindelijke locatiebeslissing. Stroomlijning en professionalisering van acquisitie en accountmanagement pakt de regio de komende jaren onder andere op door:

- Een kernteam acquisitie (Business in Twente);
- Structurele afstemming tussen betrokken partijen (accountmanagersoverleg);
- Ontwikkeling van een samenhangend pakket van stimuleringsmaatregelen voor ondernemers;
- Pro-actieve benadering van kansrijke marktsegmenten (HTSM, logistiek, food) met uitgewerkte proposities.

3 *Analyse van vraag en aanbod*

3.1 *Inleiding*

De provincie heeft Panteia in 2015 op grond van algemeen geldende methodieken een raming voor de behoefte aan bedrijventerreinen voor de komende tien jaar laten maken. Deze is als bruikbaar beoordeeld, mede omdat er met meer scenario's wordt gerekend. Daarnaast zijn in verdiepende gesprekken met de 14 Twentse gemeenten de bestaande plannen in beeld gebracht, zowel kwalitatief als kwantitatief. Op basis van de gemeentelijke rapportages en verslagen van gevoerde verdiepende gesprekken met deze gemeenten, is in dit hoofdstuk een weergave gegeven van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en aanbod van bedrijventerreinen. De cijfers zijn verwerkt in een dashboard, met een actuele stand van zaken in het aanbod van terreinen medio 2016, zowel voor de harde bestemmingsplan capaciteit als zachte plannen (mede gebaseerd op IBIS)⁷.

3.2 *Kwantitatieve vraag bedrijventerreinen: circa 285 tot 334 hectare netto tot 2026*

Achtergrond: methodiek berekening uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in regio Twente

De uitbreidingsvraag is de vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerreinen; deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheidsgroei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de provincie).

Werkgelegenheidsgroei was in het verleden een van de drijvende krachten achter de snelle groei van het areaal bedrijventerreinen. In de meest actuele prognoses voor de lange termijn loopt de groei van de werkgelegenheid, ook in de provincie Overijssel, terug. Al sinds 2008 wordt overigens een afname van werkgelegenheid in meerdere bedrijfssectoren in Twente, waaronder in de bouwnijverheid, geconstateerd. De groei van de vraag naar nieuw areaal bedrijventerrein in Twente is de komende tien jaar vooral toe te schrijven aan schaalvergroting (meer m² per werkzame persoon) binnen sectoren zoals industrie en logistiek & groothandel. Groei van werkgelegenheid is beperkt aanwezig en van aanzienlijk minder grote invloed op de ruimtevraag.

Voor het berekenen van de *uitbreidingsvraag* naar bedrijventerrein is, door Panteia (2015), de systematiek gebruikt die oorspronkelijk ook is gehanteerd in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau (CPB, 2005). Het model telt drie parameters om de uitbreidingsvraag te berekenen:

1. De ontwikkeling van de werkgelegenheid per sector (in arbeidsplaatsen);
2. Het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen per sector (de locatietypevoorkeur);
3. Het gemiddeld ruimtegebruik per werkzame persoon per sector (terreinquotiënt).

Uitgangspunt voor de raming zijn de drie economische (herstel-)scenario's (vertraagd, gemiddeld en versneld) van het CPB (*'Roads to recovery'*, 2014); de prognoses zijn daarmee dus ook beleidsarm. De ontwikkeling van de werkgelegenheid is gebaseerd op regionale prognoses (met behulp van het Prisma_R model van Panteia). Er is daarbij gekozen om de locatietypevoorkeur (2) per sector constant te houden en voor de ontwikkeling van het terreinquotiënt (3) de trendlijn door te rekenen. Door het vermenigvuldigen van de drie parameters wordt het totale 'netto areaal bedrijventerreinen

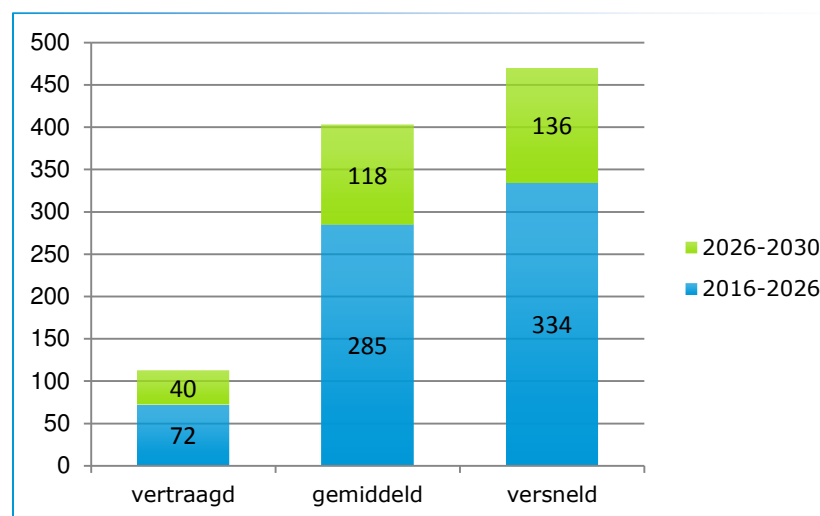
⁷ In de zomer van 2016 is met elke gemeente een verdiepend gesprek gevoerd waarin de stand van zaken in vraag, aanbod en uitgifte van bedrijventerrein is besproken. Als peildatum voor de in dit document genoemde aanbod aan bedrijventerreinen geldt de datum van dit verdiepend gesprek.

in gebruik' (oftewel, de totaal uitgegeven netto bedrijventerreinen) in de provincie Overijssel berekend. Het saldo tussen de totale huidige voorraad in gebruik en die in de toekomst, is de potentiële uitbreidingsvraag.

Vraag naar bedrijventerreinen bedraagt maximaal circa 334 hectare tot 2026

Panteia (2015) heeft een berekening gemaakt van de vraag in de periode 2014 tot 2025. Door Stec Groep is op basis van deze raming een actuele vertaling gemaakt van de vraag naar bedrijventerreinen (op basis van het aandeel in de historische uitgifte) voor de periode 1 januari 2016 tot 1 januari 2026, met een eerste doorkijk naar 2030. Hieruit volgt een vraag naar bedrijventerreinen van minimaal circa 72 hectare (vertraagd scenario) en maximaal circa 334 hectare netto (versneld scenario) bedrijventerrein tot 2026 (zie ook figuur 1).

Figuur 1 indicatieve vraag naar bedrijventerreinen in regio Twente periode 2016 tot 2026/2030



Bron: Panteia, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2016

Versneld of gemiddeld scenario

In de programmering wordt door de gemeenten voornamelijk uitgegaan van het versnelde groeiscenario. Uit een analyse van de historische uitgifte blijkt dat de uitgifte het meest lijkt om de prognose van het versneld scenario. Dit moet echter getoetst worden bij de uitvoering van dit afspraken document.

De vraagtoedeling naar XL Businesspark op basis van autonome vraag (61 ha)

Een deel (61 ha) van de vraag in de regio Twente gaat naar het regionale bedrijventerrein voor grootschalige logistiek en industrie XL Businesspark. De onderbouwing van de vraagtoedeling naar XL Businesspark is onderstaand weergegeven.

De basis voor de ruimtevraag voor XL Businesspark is gebaseerd op de afspraken⁸ over de verdeling van de vraag. Dit betekent dat de vraag in logistiek & (groot)handel en industrie >2 ha in de gemeenten Enschede, Almelo, Hengelo en Borne naar XL Businesspark gaat. Deze vraag bedraagt circa 61 ha (Panteia, 2016). De verscheidenheid aan bedrijfsactiviteiten die vallen onder logistiek & handel en industrie zijn omvangrijk. Hier kunnen in praktijk ook activiteiten toe behoren, die niet passen op XL Businesspark, maar wel groter zijn dan 2 hectare. Dit komt ook terug in gesprekken die in het kader van de totstandkoming van dit afspraken document zijn gevoerd met het bedrijfsleven. De omvang hiervan wordt ingeschat op 25% van de totale vraag. Dit betekent dat vanuit de gemeenten Almelo, Borne, Hengelo of Enschede een bijdrage wordt geleverd aan de vraag voor XL businesspark van 45 ha.

⁸ De netwerk gemeenten (exclusief Oldenzaal) hebben afgesproken (vastgelegd in een GR) dat bedrijven met een RBT profiel die zich binnen het rechtsgebied willen vestigen dan wel verplaatsen, naar het XL Businesspark worden verwezen. De afspraak is dat er een boete wordt opgelegd indien bedrijven die voldoen aan dit profiel zich toch vestigen op andere gemeentelijke terreinen in deze gemeenten. Bedrijven met een RBT profiel zijn bedrijven uit de sector grootschalige industriële productie en de sector transport & distributie met een terrein quotiënt van 20-50 arbeidsplaatsen per ha en een ruimtebehoefte vanaf 2 hectare.

Binnen de Netwerkstad gemeenten heeft alleen Oldenzaal geen aandeel in XL Businesspark. Oldenzaal levert wel vanuit markttechnisch perspectief een bijdrage aan de vraag naar bedrijven met een XL-perspectief (>2 ha in logistiek & handel en industrie). Op basis van vergelijkbare uitgangspunten voor de overige Netwerkstad gemeenten, bedraagt deze vraag circa 6 hectare met een XL profiel (>2 ha in logistiek & handel en industrie, waarbij we er ook vanuit gaan dat er enkele bedrijven zullen zijn met specifieke voorkeur voor vestiging in Oldenzaal. Hierbij is ook rekening gehouden met de sterke economische samenwerking met Losser.

Naast de genoemde gemeenten is het reëel om te verwachten dat een aantal bedrijven (>4 ha) vanuit de overige Twentse gemeenten de komende tien jaar naar XL Businesspark zullen verhuizen. Daarmee zorgt XL Businesspark voor een lichte verschuiving van de verhuisdynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in Twente, in vergelijking tot de afgelopen tien/vijftien jaar. Hierbij gaan we uit van een totale omvang van 10 ha. Deze 10 hectares zijn verdeeld over alle Twentse gemeenten buiten de netwerkstad. (ter vergelijking: totale vraag met XL profiel >4 ha bedraagt in versnelde scenario circa 42 hectare in regio Twente).

Dit betekent dat de totale autonome vraag naar XL Businesspark 61 ha (45+6+10) bedraagt.

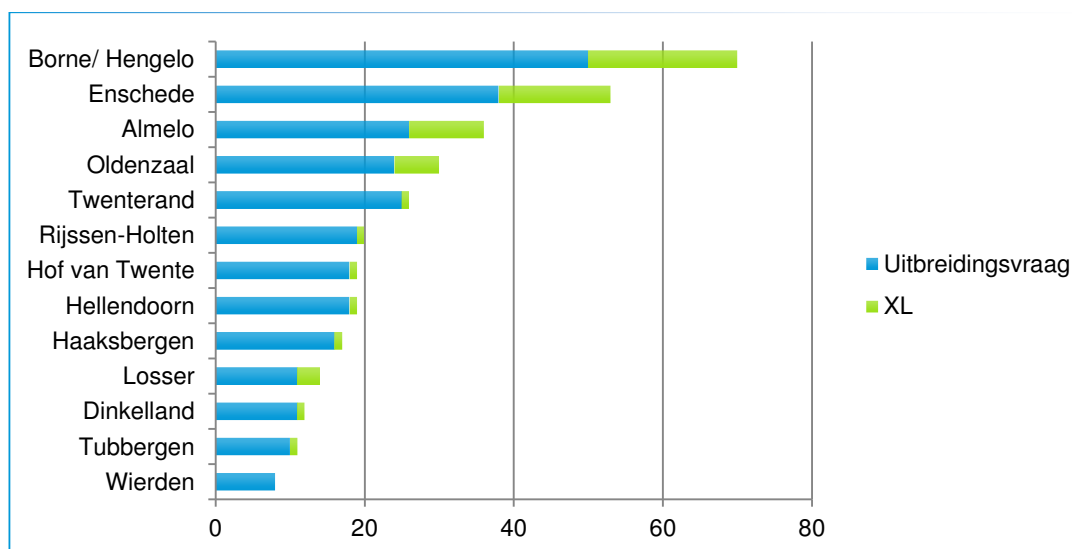
Additionele vraag naar XL Businesspark (niche)

XL Business park is in staat om voor havengebonden activiteiten en in zeer grootschalige bedrijven een unieke propositie te bieden voor de regio Twente. Met dit als uitgangspunt is het aannemelijk, en te onderbouwen, dat er sprake is van een afwijkende (hogere) ruimtevraag voor XL Businesspark dan waarmee in de huidige raming rekening is gehouden. Hier is in de beleidsarme raming van Panteia geen rekening mee gehouden. Het betreft hier havengebonden activiteiten in de industrie en logistiek waarvoor een dergelijke terminal van cruciaal belang is voor hun productieactiviteiten. Naar verwachting is hier sprake van een additionele ruimtevraag (niche), maar het is op dit moment niet bekend hoe groot de ruimtevraag is die hieruit voortkomt. Voor andere gemeenten heeft dit geen consequenties voor de ruimtevraag, maar XL Businesspark zet de regio hiermee mogelijk wel minder 'op slot'.

De vraagtoedeling per gemeente

De regionale vraagraming (op basis van het aandeel in de historische uitgifte) is door Stec Groep vertaald naar de vraag op gemeenteniveau voor de periode 1 januari 2016 tot 1 januari 2026. Deze vraagraming per gemeente is weergegeven in de onderstaande figuur. Hierin is de uitbreidingsvraag per gemeente weergegeven en de bijdrage per gemeente aan het regionaal bedrijventerrein XL Businesspark op basis van bovenstaande onderbouwing.

Figuur 2: indicatieve vraag per gemeente, versneld scenario tot 2026



Bron: Panteia, 2015; bewerking: Stec Groep, 2017

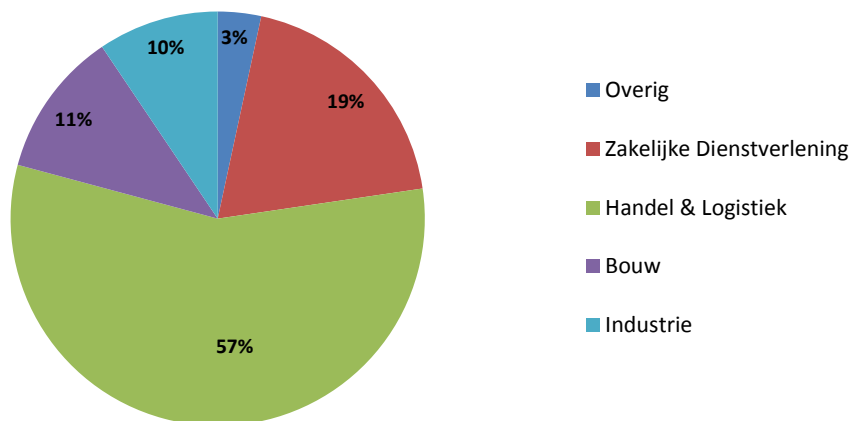
Een nadere toelichting op de vraagraming en de vraagtoedeling naar gemeenten is opgenomen in bijlage 6.

3.3 **Kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen: handel en logistiek circa 60%**

Meer dan helft (iets minder dan 60%) van de verwachte vraag komt uit sector handel en logistiek

De vraag naar bedrijventerreinen in Twente is verdeeld over diverse sectoren. De handel en logistiek (een brede sector bestaande uit de SBI categorieën G en H; groot- en detailhandel, vervoer en opslag) is daarbij dominant met een aandeel van iets minder dan 60% in de totale ruimtevraag (zie figuur 3). Als gevolg van diverse trends en ontwikkelingen (onder andere schaalvergroting, concentratie en e-commerce) zien we een sterke groeiverwachting voor deze sector. Bovendien zetten Rijk, provincie en regio sterk in op het versterken van de logistieke 'draaischijf' Twente, onder andere door het versterken van de bereikbaarheid (A1, Twentekanaal, maar ook de A35/N35) en arbeidsmarkt. Deze ambities vertalen zich – samen met de landelijke/regionale trends – tot een sterke ruimtevraag vanuit deze sector. Overige sectoren groeien minder hard en laten op langere termijn mogelijk zelfs een krimpende ruimtebehoefte zien.

Figuur 3: indicatieve verdeling van vraag naar bedrijfsactiviteit in regio Twente tot 2026, in %



Bron: Panteia, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2016

NB. HTSM valt voor grootste deel onder de sector industrie en deel zakelijke dienstverlening.

Iets meer dan 50% van de vraag naar bedrijfskavels is groter dan 2 hectare

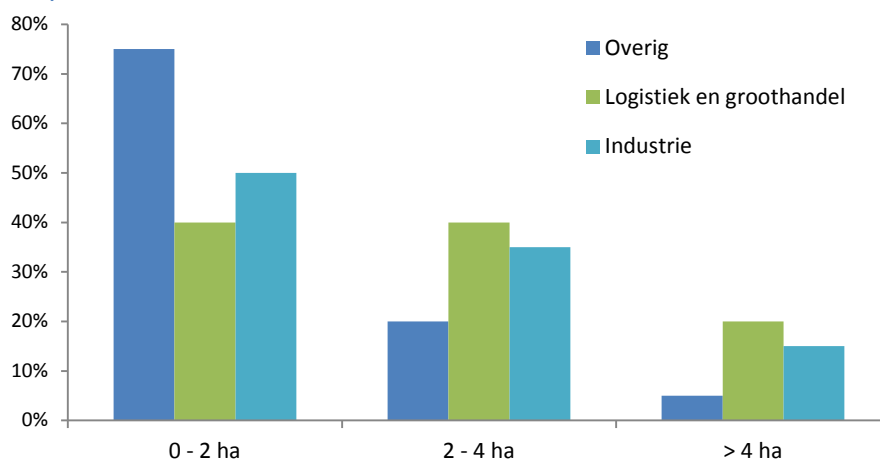
Op basis van de actuele provinciale vraagraming (Panteia, 2015) en analyses van Stec Groep is gekeken naar de verdeling van de vraag naar kavelomvang (zie figuur 4). Deze verdeling geeft een indicatie van het type vraag dat te verwachten is in Twente. Hiervoor is ook gekeken naar onderzoek van NVM (2014), CBRE (2014) en Dynamis (2015) over de logistieke markt en de database Bedrijfsruimtegebruikers in beeld (Stec Groep, 2015). Hieruit volgt dat meer dan 50% van de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen in Twente kavels groter dan 2 hectare netto betreft. Zo'n 15% van de vraag betreft kavels groter dan 4 hectare netto. Met name vanuit de sectoren industrie en logistiek en groothandel zien we een sterke trend naar schaalvergroting.

Waar in het verleden het merendeel van de vraag bestond uit meer traditionele bedrijfsactiviteiten zoals bouwnijverheid, onderhoud en reparatie en industrie, zien we dat de groei in deze sectoren afneemt en het belang van (grootschalige) logistiek en handel (of specifieke segmenten binnen de industrie, zoals HTSM) toeneemt. De modern-gemengde bedrijventerreinen, die we in elke gemeente in Twente terugzien, blijven nog steeds belangrijk (ook voor de lokale en regionale werkgelegenheid), maar krijgen een minder groot aandeel in de toekomstige ruimtevraag. Grotere ruimtevragers met een meer (sub)regionale reikwijdte krijgen een groter aandeel in de toekomstige ruimtevraag. In Twente zien we dat ook terug: de topsector HTSM is groeiende in aantal vestigingen en werkzame personen (in nagenoeg elke gemeente) en heeft een sterk bovengemiddeld aandeel in Twente. Terwijl de totale werkgelegenheid in Twente daalde, groeide de sector HTSM. Ruim 80% van de werkgelegenheid in deze sector vinden we terug op bedrijventerreinen in de regio (met bekende bedrijven zoals Akzo, Stork, Koninklijke Ten Cate inclusief nabijgelegen Open Innovation Center Advanced Materials (OICAM), Norma, TKF, Apollo-Vredestein, Pentair, Zeton, Thales en Eaton).

Ook logistieke dienstverleners (en handel) groeien in Twente. In de Panteia raming wordt geconcludeerd dat de werkgelegenheid in deze sector de laatste jaren is gegroeid, maar met name dat het ruimtegebruik van deze sector sterk toeneemt. Per werkzame persoon zijn steeds meer vierkante meters bedrijfsruimte nodig. Ook de komende tien jaar wordt een stijgende terreinquotiënt (aantal m² per werkzame persoon) voor deze sector verwacht. Dit verklaart ook grotendeels het sterke aandeel in de totale vraag van deze sector. De gemeenten in Twente beschikken over meerdere bedrijventerreinen op korte afstand langs de snelweg of met beschikbare kavels groter dan 2 hectare netto. Zo spelen meerdere gemeenten in op de toekomstige ruimtevrage en verwachtingen van deze topsector.

De indicatieve verdeling van de vraag, naar kavelomvang, in de regio Twente tot en met 2026 is weergegeven in figuur 4.

Figuur 4: indicatieve verdeling van vraag naar kavelomvang in regio Twente tot en met 2026, in %



Bron: Panteia, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2016

3.4 Meer planaanbod van bedrijventerreinen in Twente dan vraag in komende 10 jaar

Harde plannen: 437 hectare netto aan uitgeefbare bedrijventerreinen

Voor het in beeld brengen van de oppervlakte aan uitgeefbare bedrijventerreinen is gebruik gemaakt van de gegevens van de IBIS Database, die door de gemeenten binnen dit programma is geactualiseerd tijdens verdiepende gesprekken. In totaal is er 437 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein in harde plannen⁹. Daarvan is 296 hectare direct uitgeefbaar (en bouwrijp) en 141 hectare niet-terstond uitgeefbaar (en nog niet bouwrijp). We concluderen dat zowel het harde planaanbod als het direct uitgeefbaar planaanbod groter is dan de vraag naar bedrijventerreinen in de komende tien jaar (285 hectare in het gemiddelde scenario en 334 hectare in het versnelde scenario). Waarbij we ook concluderen dat het direct uitgeefbare aanbod (bouwrijp) goed in lijn ligt met de vraag voor de komende tien jaar; althans: puur kwantitatief bezien.

De harde plannen (vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan) zijn het meest wezenlijk voor de Ladder voor duurzame verstedelijking en de regionale afspraken (en afspraken met de provincie). Voor de markt (bedrijfsruimtegebruikers) zijn vooral de direct uitgeefbare bedrijventerreinen van belang; immers, deze bieden de mogelijkheid tot snelle vestiging. Daarnaast speelt dat een aantal gemeenten op langere termijn plannen heeft voor het in procedure brengen van zachte plannen; hier gaat het in totaal om 225 hectare. Deze zachte plannen zijn opgenomen in diverse structuurplannen en -visies, voor de korte als voor de lange(re) termijn (bijvoorbeeld meer dan tien jaar). Een (klein) gedeelte van deze zachte plannen is op dit moment en voor dit programmadocument relevant, omdat hiervoor een concrete ruimtevrage is vanuit het bedrijfsleven (zie bijlage 4).

⁹ Inclusief circa 48 tot 54 hectare netto via een uitwerkingsbevoegdheid mogelijk te maken.

Uit de cijfers blijkt dat Twente voor de periode 2016-2026 een verschil in vraag en aanbod heeft aan bedrijventerreinen van 103 ha bij een versneld economisch scenario, en van 152 ha bij een gemiddeld economisch scenario.

Besloten is uit te gaan van een versneld economisch scenario.

Belangrijkste argumenten hiervoor zijn:

- De behaalde ruimtewinst door herstructurering, die in het verleden is geboekt;
- De behaalde historische uitgifte over de laatste vijftien jaar;
- De inzet voor gezamenlijke acquisitie in de regio Twente.

Op basis van deze gegevens en uitgangspunten is de verwachting dat de vraag die zich voordoet in Twente het meest overeenkomt met de vraagcijfers uit het versneld scenario. Gedurende de uitvoering van dit programmeringsdocument wordt dit gemonitord en zo nodig bijgesteld.

Regionaal leegstandspercentage op frictieniveau op regionaal nivo

We constateren op basis van een analyse op hoofdlijnen dat het leegstands niveau op bedrijventerreinen in Twente (4%) om en nabij gezond frictieniveau (5%) ligt. Leegstand op frictieniveau is wenselijk om de investerings- en verhuisdynamiek in de regio te borgen. Ten aanzien van de raming en bijbehorende methodiek geeft het leegstands niveau in Twente geen aanleiding om de vraagcijfers op regionaal of gemeentelijk niveau hierop te corrigeren. De resultaten van de analyse op hoofdlijnen komen overeen met de leegstandspercentages die DTZ Zadelhoff ('Nederland Compleet', 2016) aangeeft in haar jaarlijkse rapportages, voor zover beschikbaar. Een nadere onderbouwing per gemeente is opgenomen in bijlage 2.

3.5 Voldoende kwalitatief aanbod voor uitbreidingsvraag

Kwaliteit van bedrijventerreinen

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun bedrijventerreinen. Zij hebben hun eigen terreinen beoordeeld op kwaliteit en planologische mogelijkheden op basis van samen opgestelde kwaliteitscriteria. Hierbij gaat het om ligging en arbeidsmarkt, bereikbaarheid (weg, OV en multimodaal), kavelgrootte, kavelvorm, bouwhoogte, milieucategorie en profiel. Aanvullend heeft bureau Stec een analyse gemaakt van de bedrijventerreinen per sector op regionaal niveau. Hieronder is een weergave gegeven van deze analyse.

Een samenvatting van de analyse per gemeente is opgenomen in bijlage 3 (samenvatting kwantitatieve en kwalitatieve analyse per gemeente).

Logistiek en handel

Vanuit logistiek is de komende jaren relatief veel vraag te verwachten in Twente. Dit valt samen met de landelijke trend waarbij de logistieke vraag toeneemt, waaronder de vraag naar zeer grootschalige kavels. Voor het segment zeer grootschalige logistiek (>4 ha) en grootschalige logistiek (2-4 ha) is vooral XL Businesspark geschikt. Dit terrein voldoet markttechnisch vrijwel volledig aan de eisen van zeer grootschalige logistieke ruimtevragers: er zijn grote kavels beschikbaar, planologisch is veel mogelijk, en de locatie is multimodaal, goed ontsloten. Een aantal terreinen in de regio is ook geschikt voor grootschalige logistiek, maar beschikken niet over multi-modaliteit, en/of zijn in omvang aan beschikbaar areaal minder groot (ook qua kavelomvang vanwege planologische beperkingen) of zijn niet direct gelegen nabij de snelweg. Daarnaast kunnen veel andere terreinen wel goed voorzien in kleinschalige logistiek, zo blijkt uit de gemeentelijke rapportages. In totaal is er zo te bezien kwantitatief en kwalitatief voldoende ruimte voor de te verwachten uitbreidingvraag naar (handel en) logistiek.

Havengebonden activiteiten

In Twente is de havengebonden economie de laatste jaren gegroeid. Die kan in de toekomst verder gefaciliteerd worden door de nieuwe haven bij XL Businesspark en enkele kavels in de bestaande havens.

Zakelijke dienstverlening

De sector zakelijke dienstverlening kan markttechnisch gezien met veel locaties uit de voeten in Twente. Dit heeft te maken met de relatief gunstige ligging van terreinen ten opzichte van het stedelijke gebied, de bereikbaarheid van de locaties en voorzieningen. Ook kan voor deze sector geconcludeerd worden dat er voldoende kwantitatieve en kwalitatieve marktruimte is om de verwachte uitbreidingvraag op te vangen.

Bouw

In de categorie bouw zien we dat bedrijven markttechnisch gezien op veel plekken terecht kunnen in Twente. Vrijwel al het beschikbare aanbod biedt markttechnisch goede mogelijkheden om deze doelgroep te faciliteren. Maar ook beleidsmatig - kijkende naar het aangeboden product op deze plekken - is er hoofdzakelijk sprake van een match. Het gaat daarbij vooral om de middelgrote terreinen aan de rand van de woonkern. Juist de terreinen die een specifiek grootschalig of zwaar profiel hebben gekregen zijn voor MKB bedrijven tot 5.000 m² minder geschikt. Juist de MKB-doelgroep, die in de sector bouw zeer sterk is vertegenwoordigd, kan vaak goed terecht op de kleinere locaties in de regio en op bestaande terreinen tegen de binnenstad. In Twente is er zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende ruimte voor de sector bouw.

Industrie

Voor zware industrie (milieucategorie 5) is met name XL Businesspark geschikt, hoewel het park zich in de marketing juist richt op de logistieke markt. Het aanbod elders in Twente is beperkt. De vraag naar deze terreinen in de sector industrie is beperkt. Er komen weinig nieuwe, zware industriële bedrijven met een ruimtevraag de regio binnen en zittende bedrijven verplaatsen zich nauwelijks. Juist de doorgroei van bedrijven kan leiden tot een ruimtevraag. Het beleid is gericht op het voorkomen van hinder op bestaande bedrijfslocaties. Met het huidige aanbod kan de regio kwantitatief en kwalitatief naar verwachting uit de voeten.

Als we kijken naar lichtere industrie in categorie 4 en kleinschalige industrie, dan zien we dat markttechnisch gezien relatief veel plekken interessant worden verdeeld over de hele regio. Echter, ook voor deze categorie geldt dat de ruimtevraag beperkt is.

Dit wil overigens niet zeggen dat er vanuit kwalitatieve aspecten en trends wel nog een bepaalde marktdynamiek te verwachten is komende jaren. Per saldo is de conclusie dat er weinig behoefte is aan uitbreiding.

4 Afspraken

4.1 Strategie doelrealisatie

Het uitgangspunt in dit afspraken document is om de economie van Twente te versterken. Dit betekent dat de economie niet op slot gaat en dat nieuwe plannen met een actuele marktvraag doorgang krijgen. Om dit mogelijk te maken is het tegelijkertijd noodzakelijk ook de hoeveelheid hard planaanbod dat op de markt wordt aangeboden te verminderen.

Zoals in de inleiding aangehaald, gaat het (tijdelijk) verminderen van het harde planaanbod in dit programma (deels) gepaard met het creëren van condities voor het realiseren van de energieopgave in de regio. Het realiseren van zonneparken is niet de enige mogelijkheid om het harde planaanbod (tijdelijk) te verminderen. Per situatie zal bekeken moeten worden wat de beste optie is.

Het bereiken van de ambitie gebeurt door bestuurlijke afspraken op de volgende 2 onderdelen:

1. Zuinig zijn met het toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein;
2. Gemeenten met meer dan 100% van de behoefte aan harde plannen hebben uiterlijk op 1 november 2017 een plan van aanpak gericht op:
 - a. Programmering gericht op maximaal 100% van de lokale behoefte op gemeenteniveau op 1 juli 2020;
 - b. Directe stappen richting de afname van het aanbod aan plancapaciteit.
Hierbij gaat het om:
 - i. Het schrappen van harde plancapaciteit (deprogrammeren);
 - ii. Het uit de markt halen van harde plancapaciteit door terreinen tijdelijk een andere functie te geven (zogenaamde 'ijskastoplossingen'), zoals zonneparken.

Uitgangspunt voor het bereiken van balans in vraag en aanbod binnen drie jaar (1 juli 2020) is dat gemeenten hun eigen besluitvorming over dit voorliggende programmadocument (uiterlijk) op 1 juli 2017 hebben afgerond.

Belangrijk is om deze uitgangspunten in onderlinge samenhang te beschouwen. Het programmadocument is de ladderonderbouwing van goede nieuwe plannen met een actuele marktvraag. Dit betekent dat zachte plannen van gemeenten alleen ontwikkeld kunnen worden als er tegelijkertijd bindende afspraken worden gemaakt over (tijdelijke) afname van harde plancapaciteit; dit een en ander binnen de contouren van dit programmadocument.

4.2 Wanneer zijn de afspraken "hard" genoeg?

Er is juridisch advies ingewonnen over de hardheid van de afspraken die nodig zijn om geen ladderrisico te lopen bij het in procedure brengen van nieuwe bestemmingsplannen bedrijventerrein.

- Het meest 'veilig' is wanneer er eerst wordt gedeprogrammeerd tot 100%-programmering en er aansluitend een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht;
- Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om een nieuw plan in procedure te brengen, terwijl er sprake is van een groter aanbod aan dan vraag naar bedrijventerreinen voor de komende tien jaar. In dat geval moet aannemelijk worden gemaakt dat het teveel door vastgestelde acties en zonder escape binnen een bepaalde termijn weggenomen is.
Hierbij moet in ieder geval aan het onderstaande worden voldaan:
 - In het programmeringsdocument moet worden opgenomen dat de regiogemeenten, met maximale voortvarendheid en vóór 1 juli 2020, de harde plancapaciteit (directe bouwtitels, uitwerkingsplichten) terugbrengen. Er is terstond actie nodig en er zijn concrete besluiten nodig zonder escape. Pas wanneer deze concrete besluiten genomen zijn, loopt een nieuw plan geen ladderrisico;

- Bij het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan moet - voor die gemeenten die een groter aanbod kennen dan de vraag - op uiterlijk 1 november 2017 een definitief plan van de betreffende gemeente(n) liggen (minimaal op het niveau van een collegebesluit), gericht op programmering op gemeenteniveau naar maximaal 100% van de behoefte in harde plannen. Hierin moeten directe stappen zijn opgenomen voor het schrappen van overbodige bestemmingsplancapaciteit door intrekken van bestemmingsplannen binnen de gestelde termijn en het uit de markt halen van hectares bedrijventerrein (deprogrammeren);
- De provincie moet, idealiter in de verordening, een stok achter de deur hebben opgenomen, waarmee het aannemelijk wordt dat gemeenten of de regio het plan ook daadwerkelijk binnen de gestelde termijn uitvoert. De provincie borgt daarvoor in de verordening dat indien gemeenten er (onderling) niet uit komen in de programmering óf om oneigenlijke redenen goede plannen van andere gemeenten blokkeren, de provincie een afweging maakt die in de plaats treedt van de regionale samenwerking.

Van belang is de bovenstaande kaders en afspraken te monitoren. Dit gebeurt in het afstemmingsoverleg. Meer hierover volgt in paragraaf 4.6 van dit document. De afspraken zullen hard genoeg moeten zijn om vraag en aanbod van terreinen op uiterlijk 1 juli 2020 in balans te brengen, maar tegelijkertijd recht doen aan de actuele vraag vanuit de markt en de noodzaak om hiervoor de planologische randvoorwaarden te creëren.

4.3 Zuinig zijn met toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein

De economie en werkgelegenheid van Twente staan in dit proces centraal. Dit betekent dat er in de periode 2017-2020 hectares kunnen worden toegevoegd met de bestemming bedrijventerrein. Wel moeten we zuinig zijn met het toevoegen van deze hectares, ook om juridisch-planologische problemen met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te voorkomen. We maken voor de procesafspraken een onderscheid naar:

- Uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven;
- Uitbreidingen door het in procedure brengen van zachte plannen.

Actualisatie van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (medio 2017)

Naar verwachting wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking medio 2017, in aanloop naar de nieuwe Omgevingswet, geactualiseerd in het huidige Besluit ruimtelijke ordening. Voor het in procedure brengen van ruimtelijke plannen is het goed om in de gaten te houden welke wijzigingen er plaatsvinden. Wordt het ruimtelijk plan daadwerkelijk in of na het derde kwartaal van 2017 vastgesteld, is de 'nieuwe' Ladder van toepassing:

- Zoals de conceptwijzigingen nu voorliggen, is de verwachting dat de actualisering van de Ladder voor de toets van in procedure te brengen geen noemenswaardige effecten gaat hebben. Van de gemeente wordt nog steeds verwacht dat zij de actuele behoefte onderbouwt en dat zij, mits het plan niet in bestaand stedelijk gebied wordt ontwikkeld, motiveert waarom bestaande locaties niet geschikt of geschikt te maken zijn.
- Wat naar verwachting wel verandert, is dat onderzoekslasten gespreid kunnen worden. Wanneer een gemeente onder de huidige wet een plan in procedure brengt met een uitwerkingsplicht en/of wijzigingsbevoegdheid, vraagt de Ladder om de behoefte aan het volledige plan, dus inclusief uitwerkingsplicht en/of wijzigingsbevoegdheid, te onderbouwen. Bij het in procedure brengen van het uitwerkings- of wijzigingsplan moet onder de huidige wet nogmaals een onderbouwing worden geleverd. Dat is dus een dubbele toets. De verwachting is dat de gemeente na de actualisering van de Ladder aan de voorkant enkel het 'basisplan' hoeft te onderbouwen. De onderbouwing voor het uitwerkings- of wijzigingsplan hoeft dan pas te geschieden op het moment dat het uitwerkings- of wijzigingsplan in procedure wordt gebracht.

Het is in aanloop naar het vaststellen van het wetsvoorstel verstandig om in de gaten te houden welke wijzigingen definitief doorgevoerd worden in de 'nieuwe' Ladder.

4.3.1 Procesafspraken voor uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven

De Ladder verzet zich er niet altijd tegen dat een plan met een goede kwalitatieve onderbouwing toch mogelijk wordt gemaakt in een situatie waarin meer aanbod is dan vraag. Denk hierbij aan (ondergeschikte) uitbreiding van bestaande bedrijven op de bestaande locatie. Bij de uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven geldt een 'kruimelregeling'. Uitbreiding van bedrijventerreinen is hiervoor toegestaan wanneer:

- De uitbreiding het gevolg is van een actuele marktvraag;
- Deze zeer goed onderbouwd is conform de vereisten vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking; financieel en economisch is aangetoond dat uitbreiding op die plek de enige reële optie is;

- Dat realisatie van de uitbreiding binnen twee jaar na start tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan zal plaatsvinden; en
- Toevoegen boven 100% wordt toegestaan als aannemelijk is dat voldoende directe stappen worden gezet om balans tussen vraag en aanbod per 1 juli 2020 te halen.

4.3.2 *Procesafspraken voor het in procedure brengen van zachte plannen*

Voor het in procedure brengen van zachte plannen geldt:

- Gemeenten mogen tot maximaal 100% van hun geraamde lokale behoefte aan bedrijventerreinareaal toevoegen;
- Voordat een ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, vindt een toets plaats of het plan of -wijziging voldoet aan de voorwaarden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Onderdeel van de toets is het aantonen dat het plan gebaseerd is op een concrete marktvraag (conform definitie Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit betekent dat de actuele marktvraag wordt aangetoond en dat nieuwvestiging of verplaatsing van een bestaand bedrijf op die plaats nodig is. Vestiging naar elders is bijvoorbeeld financieel of bedrijfseconomisch geen mogelijkheid;
- Alle plannen moeten regionaal zijn afgestemd in het afstemmingsoverleg waar alle gemeenten uit Twente en de provincie Overijssel aan deelnemen. Aanvullend is instemming middels een instemmingsbrief vereist vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking. De reikwijdte van instemming is afhankelijk van de voorgestelde vestiging en zal per keer moeten worden bekeken. In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat wanneer het gaat om een invulling van de lokale vraag (lokale marktregio) dat instemming van de buurgemeenten volstaat. Als het gaat om invulling van de regionale vraag (regionale marktsegment) dan is instemming van (een groter deel) van de bestuurlijke regio noodzakelijk, en soms zelfs daarbuiten, afhankelijk van het marktsegment.

In bijlage 4 van deze notitie is een lijst opgenomen met deze concrete (zachte) plannen per gemeente voor de periode 2017-2019, die in ontwikkeling worden gebracht en die nu (maart 2017) in beeld zijn. De onderbouwing van deze plannen en of deze plannen voldoen aan randvoorwaarden zoals weergegeven in dit document is de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Instemming met nieuwe plannen van omliggende gemeenten en de provincie is geen onderdeel van dit afspraken document en moet separaat per plan gebeuren. De plannen moeten tevens het reguliere ruimtelijke proces bij de provincie doorlopen om goedkeuring te krijgen.

Uit analyse blijkt dat in de huidige situatie (maart 2017) elk zacht plan uit bijlage 4 met een nieuwvestiging of verplaatsing van een bedrijf een bepaalde mate van ladderrisico loopt. Gemeenten die een nieuw plan in procedure brengen kunnen in periode 2017-2020 zelf het ladderrisico beperken door middel van:

- Het beperken van de grootte van het plan tot de urgente, concrete vraag vanuit de markt;
- Het beperken van het plan tot een ondergeschikte uitbreiding van een bestaand bedrijf;
- Het vertragen van het plan. Dit geeft gemeenten met meer aanbod dan vraag naar bedrijventerreinen meer tijd om uitgifte te realiseren en/of om eventuele stappen te zetten om hectares niet meer aan te bieden op de markt;
- Het beperken van de marktregio van het plan door alleen in te zetten op het faciliteren van de lokale vraag.

De lijst met plannen uit bijlage 4 wordt periodiek en tijdens het afstemmingsoverleg (zie paragraaf 4.6) geactualiseerd met instemming van alle gemeenten in Twente en de provincie Overijssel. Indien nodig vindt er op het punt van het toevoegen van nieuwe concrete plannen vaker overleg plaats. Dan kunnen gemeenten voorstellen doen om terreinen toe te voegen dan wel af te voeren, gebaseerd op de actuele situatie binnen de gestelde voorwaarden. Marktontwikkelingen die nu niet worden voorzien in zachte plannen, kunnen dan worden ingebracht.

Technology Base Twente is een niche met een uniek, niet concurrerend profiel voor andere Twentse locaties

Technology Base Twente kenmerkt zich door:

- Het profiel dat zich strikt richt op ontwikkelen, testen, bewerken, demonstreren en op kleine schaal produceren voor HTSM/AMM⁽¹⁾, Safety&Security, Unmanned Systems en luchthavengebonden bedrijvigheid en gelieerde kennisinstellingen, onderzoekscentra, onderwijsvoorzieningen en synergiebedrijven. Het totaal aan activiteiten blijft beperkt tot 24,8 ha netto (12,4 ha footprint);
- De unieke assets van het gebied: bestaande start- en landingsbaan, (buiten-)ruimte, afstand tot (gevoelige) functies en de schaalbaarheid zijn;
- De gezamenlijke faciliteiten waarvan de bedrijven en instellingen gebruik maken: het is een plek voor 'open innovatie' en symbiose tussen de bedrijven en voorzieningen op en rondom TechnologyBase om zo tot nieuwe product(combinatie)-ontwikkeling te komen en innovatie te versnellen;
- Een organische ontwikkeling: de genoemde sectoren zijn uitwisselbaar, de marktbehoefte bepaald welke sector de meeste ruimte zal innemen. Een monocultuur wordt tegengegaan via bepalingen in het bestemmingsplan (2017).

⁽¹⁾ Met de (deel)sector AMM wordt de bedrijvigheid bedoeld dat zich richt op de kennisontwikkeling en toepassing van (het produceren van) geavanceerde materialen en hun eigenschappen tijdens productie, verwerking en (her-)gebruik.

Enschede zet in het bestemmingsplan in op een maximale oppervlakte van 10 ha. netto (50.000m² footprint) voor AMM in de eerste fase. Voor een eventuele tweede fase komt er een wijzigingsbevoegdheid voor B&W om dit te verhogen tot totaal 15,8 ha. netto (79.000 m² footprint) voor AMM. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast onder de voorwaarde dat het eerst in de regio is afgestemd via een aanpassing in de bedrijventerreinenprogramming.

Er wordt gewaakt voor behoud van een consistent profiel: TecBT is niet het zoveelste reguliere bedrijventerrein erbij. Borging van het profiel vindt plaats via de provinciale Omgevingsvisie (2016) en het bestemmingsplan Voormalige Vliegbasis Twenthe - Noord (2017).

De gemeenten in Twente zien Technology Base Twente als niche voor de regio.

4.4 Afname van harde plancapaciteit op de markt

4.4.1 Vraag en aanbod bedrijventerreinen in Twente en per gemeente

Om ontwikkeling van nieuwe terreinen in Twente mogelijk te maken, is het ook nodig om het aantal hectares aan bedrijventerrein te verminderen. Daarom is voor Twente het aanbod van bedrijventerreinen per gemeente in beeld gebracht, door onder andere de IBIS inventarisatie en de update daarvan door middel van verdiepende gesprekken. Tevens is op basis van de Panteia cijfers een inschatting gemaakt van de vraag naar bedrijventerreinen voor heel Twente, en op basis daarvan met een verdeelsleutel naar marktaandeel per gemeente.

Veel gemeenten hebben aangegeven dat de interesse naar en uitgifte van bedrijventerreinen het laatste jaar sterk aantrekt. Hierdoor kan het voorkomen dat er voor deze gemeenten over enkele jaren geen (lokaal) overschot aan bedrijventerreinen (meer) bestaat. Een eventuele sterk stijgende uitgifte is een onderdeel van monitoring, waar verderop (paragraaf 4.6) op wordt ingegaan.

Gemeenten in Twente en de provincie Overijssel hebben er belang bij dat gemeenten met meer aanbod dan vraag aan terreinen stappen zetten om het aantal hectares bedrijventerrein dat meetelt voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te verminderen. Op die manier zitten deze terreinen de ontwikkeling van nieuwe goede plannen in de regio niet in de weg. Dit komt de economie van heel Twente ten goede.

Gemeenten met meer dan 100% van de behoefte aan harde plannen hebben uiterlijk op 1 november 2017 een plan gericht op:

- a. Programming gericht op maximaal 100% van de lokale behoefte op gemeenteniveau op 1 juli 2020;
- b. Directe stappen richting de afname van het aanbod aan plancapaciteit. Hierbij gaat het om:
 - i. Het schrappen van harde plancapaciteit (deprogrammeren);
 - ii. Het uit de markt halen van harde plancapaciteit door terreinen tijdelijk een andere functie te geven (zogenaamde 'ijskastoplossingen'), zoals zonneparken.

Concreet gaat het om de volgende gemeenten:

- Almelo;
- Borne/Hengelo;
- Enschede;
- Hellendoorn;
- Rijssen-Holten;
- Twenterand;
- Wierden.

Inhoudselementen Plan van Aanpak

Het Plan van Aanpak bevat de verdere en gedetailleerdere invulling hoe, binnen de randvoorwaarden van dit programmadoocument, de desbetreffende gemeente ervoor zorgt dat vraag en aanbod van bedrijventerreinen op 1 juli 2020 zich op maximaal 100% van de lokale behoefte bevindt. Dit is maatwerk per gemeente. Onderdelen hiervan zijn onder andere:

- Welke terreinen worden gedeprogrammeerd en/of welke harde plancapaciteit uit de markt wordt gehaald (ijskast);
- De specifieke begrenzing van de terreinen, met duiding van de oppervlaktes;
- Welke (ruimtelijk) instrumentarium wordt ingezet om te komen tot deprogrammering of uit de markt halen van harde plancapaciteit (ijskast);
- Welke herbestemming de terreinen krijgen (bij deprogrammering);
- De eventuele relaties met een vervangingsvraag (zie verderop, indien van toepassing);
- De relatie (restant opgave) met eventuele nieuwe plannen die de desbetreffende gemeente de komende drie jaar in procedure wil brengen (zie tabel 1 verderop, en bijlage 4);
- De concrete planning van te nemen besluiten tot 1 juli 2020, met tussentijdse mijlpalen;
- De relatie met (de planning van) het afstemmingsoverleg en de relatie met (de planning van) de nieuwe analyse vraag (incl. prognose) en aanbod (peildatum 1 juli 2019);
- Welke onzekerheden c.q. risico's spelen in het realiseren van de taakstelling, en welke beheersmaatregelen worden ingezet om deze risico's te minimaliseren.

Bij het opstellen van de plannen van aanpak wordt dezelfde methodiek van vraagtoedeling gebruikt als in dit programmeringsdocument (zie hoofdstuk 3 en bijlage 6).

Aandachtspunt in de planning is dat, indien zonnevelden tot de ijskastoplossing behoren, de voorbereiding hiervan uiterlijk 1 januari 2019 dient te starten (of zoveel eerder indien noodzakelijk) aangezien planvorming en realisatie al snel 1,5 jaar in beslag neemt. De monitoring en voortgang in de planvorming is een onderdeel van de inbreng in het afstemmingsoverleg.

Zo wordt er geborgd dat er op korte termijn geen enkele gemeente in Twente meer aanbod dan vraag aan plancapaciteit heeft. Afgesproken wordt dat de voortgang van de afname van het aanbod van harde plancapaciteit periodiek wordt gemonitord (paragraaf 4.6).

4.4.2 Maatregelen per gemeente

Het nemen van maatregelen om ladderrisico's te beperken wordt per gemeente uitgewerkt in een plan van aanpak. In het plan van aanpak is in detail uitgewerkt op welke wijze de gemeente 100% programmeren over drie jaar gaat realiseren. Onderdeel van het plan van aanpak is het schrappen van bestemmingsplan capaciteit (deprogrammeren) en/of het toepassen van ijskastregelingen waaronder bijvoorbeeld het realiseren van zonnevelden. Een toelichting op de mogelijkheden, de te ondernemen stappen en de ondersteuning die de provincie Overijssel bij het realiseren van zonnevelden kan bieden, is opgenomen in bijlage 5. Hierover zijn in dit document al de onderstaande afspraken gemaakt. Het plan van aanpak en de voortgang van de uitvoering wordt geagendeerd in het afstemmingsoverleg (zie paragraaf 4.6)

Schrappen van bestemmingsplan capaciteit (deprogrammeren) in 1 jaar na ondertekening

Voor plannen die niet of niet in geheel doorgaan worden stappen genomen om de ontwikkelmogelijkheden hiervan te verwijderen: de plannen worden gedeprogrammeerd. De huidige programmering schaadt immers de financiële positie van enkele gemeenten (doorlopende rente), de planologische mogelijkheden voor ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking), de afzet van nieuwvestiging (teveel concurrentie, slechte plannen, half gerealiseerde terreinen) en de bestaande voorraad (snellere veroudering en verpaupering).

De volgende gemeenten leveren hieraan een bijdrage:

- Gemeente Enschede: 10 ha;
- Gemeente Hellendoorn: 2,5 ha¹⁰;

Dit betekent dat het harde planaanbod aan bedrijventerreinen (dat meetelt in de regionale programmering in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) met deze afspraak, met 12,5 ha afneemt. De betreffende gemeenten nemen voortvarend stappen om de besluitvorming met bestemmingsplanprocedures te realiseren. Dit duurt minimaal 26 weken en -rekening houdend met beroepsprocedures- maximaal circa 1 jaar. Daarom wordt afgesproken dat de betreffende gemeenten 1 jaar na ondertekening van dit document dit gerealiseerd hebben.

Vervangingsvraag

De eerder genoemde raming van Panteia is uitbreidingsvraag. Incidenteel kan daarnaast rekening worden gehouden met vervangingsvraag. Dat betreft bedrijven die worden uitgeplaatst en waarbij de achterblijvende plantitel 'bedrijfsruimte' wordt verwijderd, en die niet in ruimte groeien. Vervangingsvraag kan worden meegenomen mits die realistisch is. Het toetsingskader is dan:

- Er zijn contracten met de bedrijven;
- De business case is in financieel opzicht rond; en
- De gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan vastgesteld voor herbestemming van de 'oude' plek. De gemeenten Hellendoorn en Rijssen-Holten hebben aangekondigd met dit soort plannen te komen die voor vervangingsvraag in aanmerking kunnen komen. Het concretiseren van de vervangingsvraag is een onderdeel van het op te stellen plan van aanpak.

4.4.3 Relaties met financieel toezicht

Gemeenten kunnen – onverhoopt - door het noodzakelijk afboeken op grondexploitaties voor bedrijventerreinen in aanraking komen met problemen in de gemeentebegroting en de rol van de provincie in het kader van financieel toezicht. De provincie nodigt gemeenten uit zo spoedig mogelijk te overleggen met de provincie als er problemen dreigen. Zier verder ook bijlage 5, arrangement 3 voor een nadere toelichting op mogelijke oplossingsrichtingen.

4.5 Hoe gaan we de ambitie halen?

Wanneer de komende jaren de verwachte vraag (versneld economisch scenario) zich concreet voordoet, concrete stappen van voldoende formaat worden gezet bij de afname van harde plancapaciteit en de regio erg zuinig is met het toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein, dan is het halen van de gestelde ambitie realistisch.

In de onderstaande tabel is de opgave weergegeven per gemeente.

Tabel 1: Overzicht opgave per gemeente (in ha's)

Gemeente	Vraag	Bijdrage vraag XL	Aanbod	Opgave komende 3 jaar	Deprogrammeren <1 jaar	Nieuw 2017 – 2019 ⁽¹⁾	Restant opgave komende 3 jaar
Almelo	26	10	47,6	21,6	-	1,1	22,7
Borne/ Hengelo	50	20	51,4	1,4	-	0,65	2,05
Dinkelland	11	1	2,7	-	-	5	-
Enschede	38	15	80,6	42,6	10	0 ⁽³⁾	32,6
Haaksbergen	16	1	10	-	-	-	-
Hellendoorn	18	1	26,5	8,5	2,5	-	6
Hof van Twente	18	1	15	-	-	1,8	-
Losser	9	3	0,7	-	-	-	-
Oldenzaal	26	6	11,5	-	-	15 ⁽²⁾	-
Rijssen-Holten	19	1	30,4	11,4	-	-	11,4
Tubbergen	10	1	2,7	-	-	-	-
Twenterand	25	1	30,4	5,4	-	1,5	10 ⁽⁶⁾
Wierden	8	0	17	9	-	1,2	10,2
XL Businesspark	61 ⁽⁴⁾	nvt	110	-	-	-	- ⁽⁴⁾
Totaal ⁽⁵⁾	334	61	437	100	12,5	26 ⁽²⁾	94,95

(1) Het betreft te verwachten nieuwe hectares bedrijventerrein in de periode 2017 t/m 2019 dat meetelt voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. De onderbouwing van deze plannen en of deze plannen voldoen aan randvoorwaarden zoals weergegeven in dit document is de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Instemming met nieuwe plannen van omliggende gemeenten en de

¹⁰ Verder wordt de komende jaren door transformatie binnen de gemeente Hellendoorn maximaal 12 ha bedrijventerrein aan de voorraad onttrokken, waarvan 7,5 ha binnen maximaal 5 jaar vrij komt. Hellendoorn verwacht in ieder geval een deel van de vervangingsvraag, minimaal 2 a 3 ha van die 7,5 ha, op Lochter III.

provincie is geen onderdeel van dit afspraken document en moet separaat per plan gebeuren. Zie voor een gedetailleerder overzicht bijlage 4. Voor die gemeenten met meer dan 100% van de behoefte aan harde plannen én die de komende jaren zachte plannen in procedure willen brengen, dient het plan van aanpak ook aandacht te schenken aan hoe de (extra) restant opgave (als gevolg van nieuwe plannen) de komende drie jaar wordt geprogrammeerd.

(2) De gemeente Oldenzaal gaat het bestemmingsplan Jufferbeek –Noord van 12 netto hectares in 1 keer in procedure brengen maar brengt het gefaseerd op de markt. Dit betekent dat slechts een deel met bouwttitel (uitgewerkt) als aanbod meetelt voor de Ladder duurzame verstedelijking.

(3) De toevoeging van Technology base betreft een niche en hoeft niet opgeteld te worden bij deze programmering.

(4) Voor XL Business park is het aannemelijk dat er sprake is van een additionele ruimtevraag (niche). De exacte omvang ervan is niet bekend.

(5) Door afrondingsverschillen kan het totaal van de kolommen één ha afwijken van het rijtotaal (dat op gehele hectares is afgerond).

(6) De gemeente Twenterand heeft een opgave van 6,9 ha om over drie jaar 100% in balans te zijn, maar heeft aangegeven een ijskastregeling te willen zoeken voor 10 ha bedrijventerrein.

4.6 **Afstemmingsoverleg: flexibiliteit, monitoring en aanpassing**

Twee keer per jaar afstemmingsoverleg

Bestuurlijk is de ambitie uitgesproken om voor Twente binnen drie jaar (uiterlijk 1 juli 2020) toe te werken naar een '100 % ladderproof programmering'. De economische situatie over drie jaar is moeilijk te voorspellen en de vraagcijfers die gebruikt zijn, zijn indicatief. Daarom spreken we af dat we middels dit afstemmingsoverleg twee keer per jaar de voortgang in de afspraken in beeld brengen en bestuurlijk bespreken. De gemeenten maken ter voorbereiding hierop voortgangsrapportages om aan elkaar te verantwoorden welke stappen zijn gezet ten aanzien van de gemaakte afspraken. De volgende onderwerpen kunnen aan bod komen tijdens het overleg:

- De voortgang over de uitgifte van bedrijventerreinen;
- De plannen van aanpak van gemeenten en de voortgang van de realisatie daarvan;
- De voortgang over het verminderen van het aantal hectares bedrijventerrein en het omzetten naar tijdelijke functies indien op lokaal niveau Ladder-problemen spelen, als bijvoorbeeld ijskastoplossingen (zoals zonneparken);
- Alle nieuwe concrete plannen worden geagendeerd in het afstemmingsoverleg en kunnen binnen de gestelde kaders kunnen worden toegevoegd. De kwaliteit en de economische potentie van het plan is leidend. Hierbij wordt ook gekeken of de plannen passen binnen het concentratiebeleid van de provincie Overijssel. Indien nodig vindt er op het punt van het toevoegen van nieuwe concrete plannen vaker dan twee keer per jaar overleg plaats;
- De gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor hun prijsbeleid. De afspraken in dit programmeringsdocument mogen echter niet leiden tot een prijsdaling van grondprijzen;
- Enkele gemeenten, zoals Enschede, ervaren dat een deel van de leegstand op bedrijventerreinen incurant(er) groter wordt. Eigenaren zien daarbij geen of weinig mogelijkheden voor financiering voor pandverbeteringen, of het ontbreekt hen aan kennis om hier kwaliteitsimpulsen aan te geven. Andere gemeenten weer, zoals Almelo, zien juist een omgekeerde beweging. Reden dus om de vinger aan de pols te houden.

Nieuwe analyse vraag (incl. prognose) en aanbod

Voor de wijze waarop we de vraag toedelen wordt de systematiek gebruikt zoals beschreven in de paragraaf 'methodiek vraagtoedeling' in hoofdstuk 3 en bijlage 6. Na twee jaar (peildatum 1 juli 2019) volgt de eerste nieuwe analyse van de cijfers van vraag (inclusief prognose) en aanbod in Twente en per gemeente (inclusief de wijze van vraagtoedeling van de gemeenten naar XL Businesspark). De kwaliteit, economische potenties en reikwijdte van de bedrijven die zijn gevestigd en meetellen in de historische uitgifte worden betrokken bij de analyse. Evenals de kwaliteit van nieuwe plannen die in procedure zijn of worden gebracht. Op dat moment wordt ook opnieuw bekeken of het gemiddeld of versneld economisch scenario van toepassing is op deze regio. Op basis daarvan wordt ingeschat of de gestelde doelen gehaald worden, en worden zo nodig nadere afspraken gemaakt.

Na drie jaar (peildatum 1 juli 2020) wordt de balans opgemaakt of doelrealisatie bereikt is. Na deze datum gaan we ervan dat alle gemeenten in ieder geval kwantitatief op orde zijn; vanaf dat moment blijft Twente zich focussen op de blijvende opgave om vraag en aanbod kwalitatief op orde te hebben en te houden.

4.7 **Borging van de afspraken**

PS hebben besloten dat, waar gemeenten geen afspraken willen maken of zich daar niet aan houden, een regeling in de toekomstige omgevingsverordening moet zorgen voor de mogelijkheid om regionaal programmeren af te dwingen (PS/2014/1046). Op 18 februari 2014 hebben PS de uitgangspunten voor aanpassing van de verordening bepaald, te weten:

- gemeenten worden verplicht om periodiek behoefteanalyses voor woningbouw en werklocaties op te stellen;
- gemeenten krijgen een te onderbouwen tijd om het teveel aan capaciteit weg te bestemmen;

- na elke actualiseringslag opnieuw een termijn begint waarin de dan geconstateerde overcapaciteit wordt weggewerkt;
- gemeenten worden verplicht om prognoses te hanteren;
- wat gemeenten met elkaar en met GS hebben afgesproken wordt vastgelegd/ of hebben vastgelegd in afspraken.

Dit heeft geresulteerd in een ontwerp voor de omgevingsverordening, welke is afgestemd met gemeenten en vergelijkbaar is met de wijze waarop de omgevingsverordening wordt ingezet bij de uitwerking van de woonafspraken. Dit om ervoor te zorgen dat niet alleen gemeenten zich aan de afspraken houden, maar ook om ervoor te zorgen dat gemeenten onderling zich kunnen beroepen op de gemaakte afspraken binnen de regio. Daarnaast dient de provinciale verordening ervoor om voor extra juridische borging te zorgen in relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De provincie heeft daarmee een stok achter de deur waarmee het aannemelijk wordt dat gemeenten of de regio het plan ook daadwerkelijk binnen de gestelde termijn uitvoert. De provincie borgt daarvoor in de verordening dat indien gemeenten er (onderling) niet uit komen in de programmering óf om oneigenlijke redenen goede plannen van andere gemeenten blokkeren, de provincie een afweging maakt die in de plaats treedt van de regionale samenwerking.

Bijlage 1 Basis voor RBP Twente: Ladder voor duurzame verstedelijking en BBV-richtlijn

Ladder voor duurzame verstedelijking

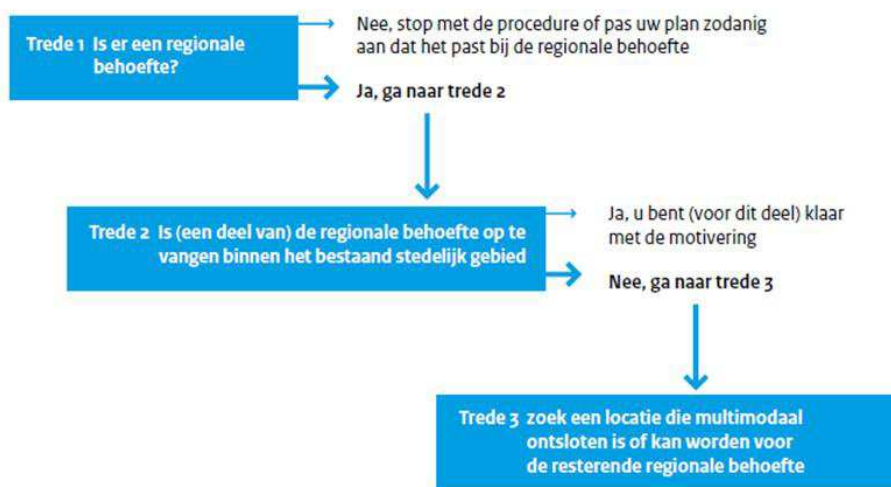
De RBP Twente is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit drie treden en ziet er schematisch als volgt uit:



Relevante kernbegrippen bij de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn:

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bestaand stedelijk gebied

'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'.

Regio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om de behoefte in het gebied waar het zwaartepunt van de marktbehoefte aan de betreffende ontwikkeling zich bevindt. Het gaat hier nadrukkelijk om de marktregio. Voor bedrijventerreinen wordt dit vooral bepaald door verhuisbewegingen. In circa 85% komt de marktregio voor een bedrijventerrein overeen met de kern of stad waarin het is gelegen inclusief een straal van maximaal 10 kilometer. Uit onderzoek van CBS en RPB (RPB, 2007; CBS, 2013) komt naar voren dat gemiddeld slechts 5%

van alle bedrijven in Nederland willen verhuizen over de gemeentegrenzen. Circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Actuele regionale behoefte

Marktvraag in de betreffende regio minus harde plannen hiervoor.

BBV-richtlijn

Zie: <http://www.commissiebbv.nl/begroten/richtlijnen>

Bijlage 2: leegstand op regionaal niveau en per gemeente

We constateren op basis van een analyse op hoofdlijnen dat het leegstandsniveau op bedrijventerreinen in Twente (4%) om en nabij gezond frictieniveau (5%) ligt. Leegstand op frictieniveau is wenselijk om de investerings- en verhuisdynamiek in de regio te borgen. Ten aanzien van de raming en bijbehorende methodiek geeft het leegstandsniveau in Twente geen aanleiding om de vraagcijfers op regionaal of gemeentelijk niveau te corrigeren op leegstandsniveau.

Gemeente	Aanbod bedrijfsruimte (m2)	Bestaan areaal uitgegeven bedrijventerrein (netto ha)	Bestaande voorraad bedrijfsruimte (m2)	Aanbod-voorraad ratio / leegstand
Almelo	96.602	484,0	2.662.114	4%
Borne	10.699	32,0	176.084	6%
Dinkelland	6.450	41,8	229.735	3%
Enschede	136.080	500,5	2.752.970	5%
Haaksbergen	28.508	150,4	827.365	3%
Hellendoorn	13.032	138,8	763.129	2%
Hengelo	111.188	431,2	2.371.447	5%
Hof van Twente	39.789	196,6	1.081.214	4%
Losser	10.715	62,9	345.950	3%
Oldenzaal	67.053	182,1	1.001.440	7%
Rijssen-Holten	13.357	229,5	1.262.507	1%
Tubbergen	10.814	60,6	333.520	3%
Twenterand	16.082	137,1	754.306	2%
Wierden	3.640	70,4	386.925	1%
Totaal	564.009	2717,9	14.948.707	4%

De resultaten van de analyse op hoofdlijnen komen overeen met de leegstandpercentages die DTZ Zadelhoff ('Nederland Compleet', 2016) aangeeft in hun jaarlijkse rapportages, voor zover beschikbaar. De analyse is gebaseerd op de onderstaande uitgangspunten:

- Aanbod bedrijfsruimte op basis van Funda in Business d.d. 15 september 2016;
- De cijfers zijn vergeleken met het totaal aangeboden aantal m2 per bedrijventerrein (aanbod-voorraadratio);
- Een finale inschatting van de totale voorraad bedrijfsruimte per gemeente is gemaakt door uit te gaan van een gemiddelde floor space index (f.s.i.) op bedrijventerreinen van 0,55. Bij bepaling van de f.s.i. is onder meer rekening gehouden met bedrijfspanden met meerdere etages;

Bijlage 3: samenvatting kwantitatieve en kwalitatieve analyse bedrijventerreinen per gemeente

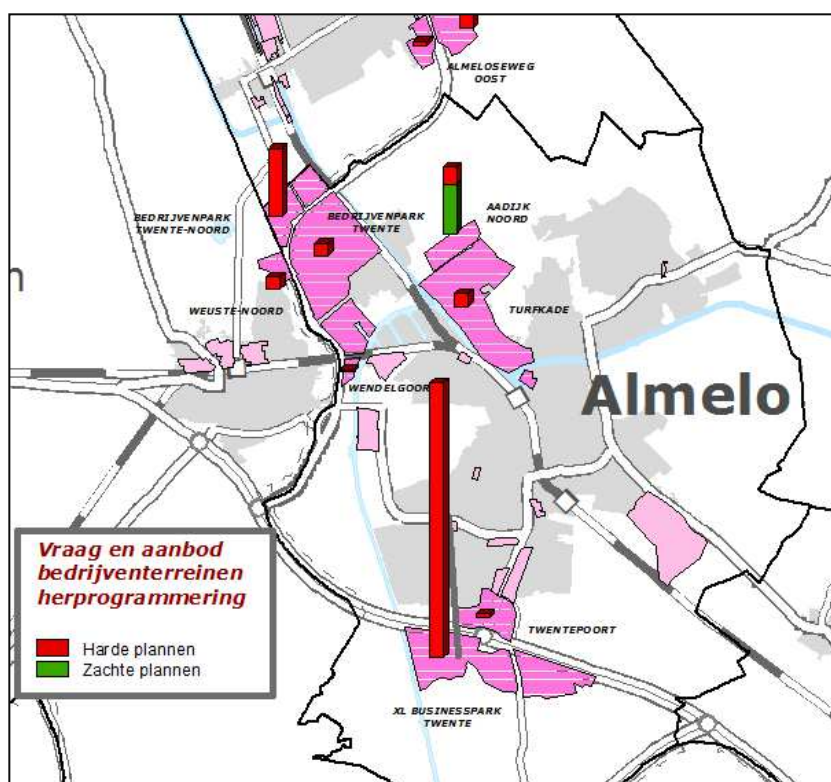
Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun bedrijventerreinen. Op basis van hun expertise en contacten met het bedrijfsleven is een inschatting gemaakt van de kwaliteit van de bedrijventerreinen. Hieronder volgt een beeld per gemeente op basis van de gemeentelijke rapportage van vraag en aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief en verdiepende gesprekken. Hierbij gelden de bestaande afspraken in de gemeenteschappelijke regeling XL Businesspark en het beleid uit de nieuwe Omgevingsvisie van de provincie Overijssel als kader. Dit is opgenomen in een apart kader.

De in de tabellen opgenomen vraag naar bedrijventerreinen is gebaseerd op de definitieve vraagverdeling uit hoofdstuk 3.

De in deze bijlage opgenomen stand van zaken ten aanzien van harde plannen is gebaseerd op de verdiepende analyse en gesprekken per gemeente.

Almelo

Gemeente	Vraag	Hard plan		Afspraken
Almelo		Bedrijvenpark Twente-Noord	28,1	
		Aadijk Noord	7	
		Turfkade	5,2	
		Bedrijvenpark Twente	5	
		Twentepoort	1,5	
		Wendelgoor	0,8	
Totaal	26		47,6	

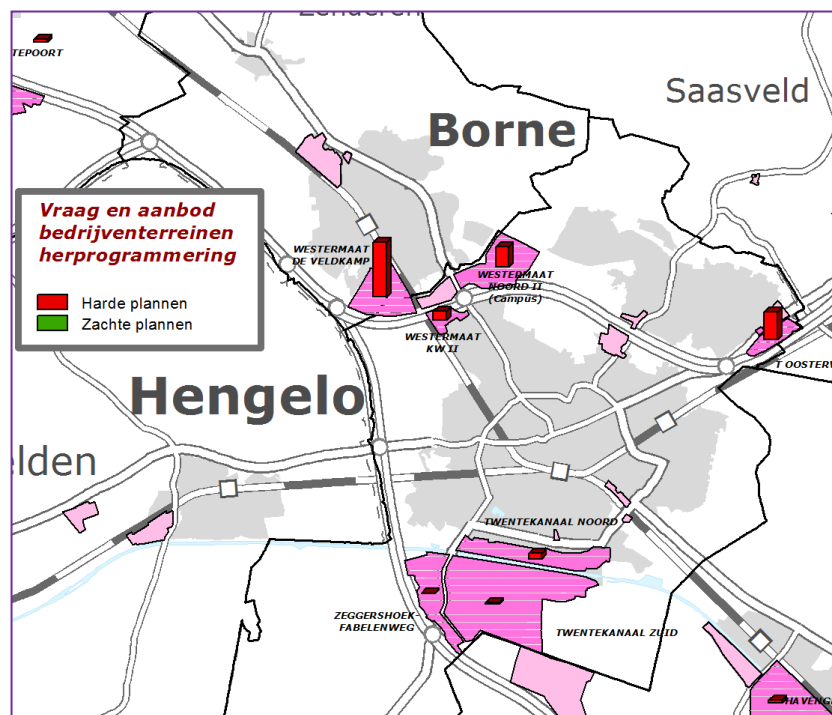


Toelichting

- **Kwantiteit.**
In de gemeente Almelo is een totaal hard planaanbod van bijna 48 hectare netto. Dit is fors meer dan de vraag, die voor de komende tien jaar uitgaat van een vraag van circa 26 hectare in het versnelde scenario.
- **Kwaliteit.**
Bedrijvenpark Twente noord is het grootste bedrijventerrein van Almelo en hoofdzakelijk geschikt voor industrie met plaatselijk mogelijkheden voorkantoren en detailhandelsbedrijven. Vanwege de ligging aan het Twentekanaal zijn hier tevens watergebonden bedrijven gevestigd. Het terrein is direct te bereiken via de provinciale weg N36 die een rechtstreekse verbinding heeft met de A35 en tevens te bereiken via spoor. Circa 10 hectare op Twente-Noord is nu nog niet ingevuld/niet bouwrijp. Op het gemengde bedrijventerrein Turfkade zijn voornamelijk middelgrote industrieën en productiebedrijven gevestigd. Dollegoor is de afgelopen jaren geherstructureerd en huisvest veel bedrijven met watergebonden activiteit.

Borne en Hengelo

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Borne en Hengelo		Westermaat De Veldkamp	23,7
		Twentekanaal Zuid	0,5
		Twentekanaal Noord	2,4
		Westermaat KW II	4,1
		Zeggershoek – Fabelenweg	0,1
		Westermaat Noord II (Campus)	8,7
		't Oosterveld	11,9
Totaal	50		51,4

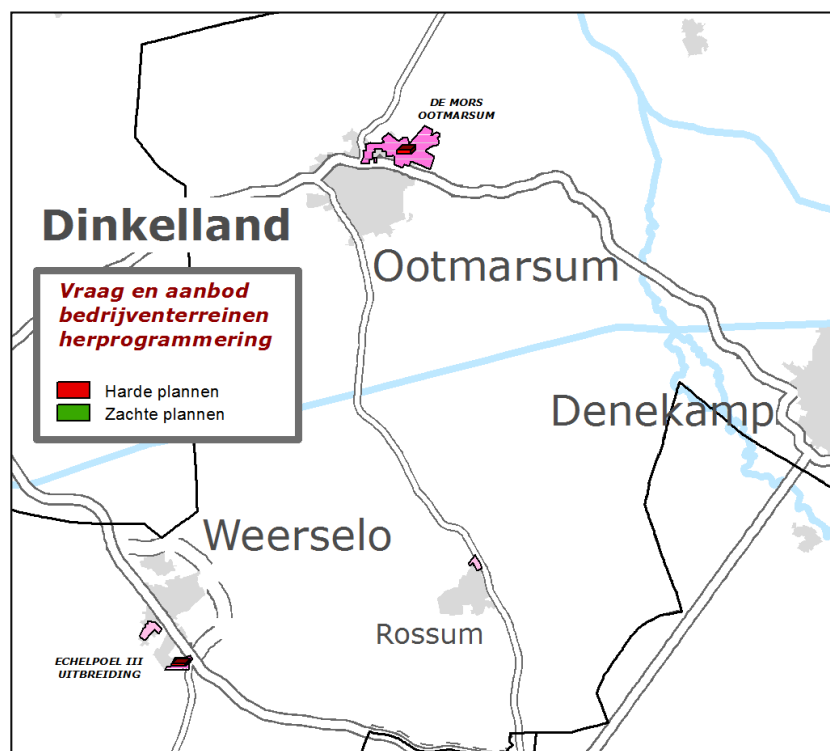


Toelichting

- Kwantiteit.
De gemeenten Hengelo en Borne hebben een vraag van gezamenlijk 50 hectares voor de komende 10 jaar. In Hengelo en Borne is een hard planaanbod van ruim 51 hectare; dat maakt in kwantitatieve zin en voor beide gemeenten gezamenlijk vraag en aanbod voor de komende tien jaar bijna in evenwicht zijn.
- Kwaliteit.
Functioneel is er in Borne en Hengelo sprake van één bedrijventerreinenmarkt.
Met name in Twentekanaal Zuid (en Noord) is de afgelopen jaren veel ruimtewinst door herstructurering behaald. Het terrein kenmerkt zich door watergebonden bedrijvigheid, logistiek, zakelijke dienstverlening, hightech/maakindustrie, en veel aandacht voor circulaire economie. Het is direct gelegen aan A35 en ligt dicht bij de kruising met de A1, de invalswegen Haaksbergerstraat en Laan van Zuiden en directe ligging aan het Twentekanaal. Er zijn openbare kades en er is een containerterminal aanwezig. De terreinen Westermaat Noord (voornamelijk bestemd voor kantoren), Twentekanaal Noord (ook veelruimtewinst behaald door herstructurering) en Westermaat KW II loopt de uitgifte voorspoedig; naar verwachting zijn deze binnen 10 jaar uitgegeven. Westermaat Noord II (Campus) is bestemd voor kantoren en bedrijven, ook hier wordt verwacht dat het terrein binnen 10 jaar is uitgegeven. Het terrein kenmerkt zich door modern gemengd / kantoor / kantoorachtig; specifiek bedoeld voor innovatieve bedrijvigheid in industriële sector en dienstverlening. Het is direct grenzend aan de A1 en rondweg, en kent een af- en oprit met de A1 en heeft een HOV verbinding. Terrein Westermaat de Veldkamp kent flexibel uit te geven kavels; het richt zich op de sector Logistiek & Transport gezien de strategische ligging in Twente, en is tevens ook prima geschikt voor de lokale MKB bedrijven. Het bedrijventerrein sluit direct aan op de A1 en per oktober 2016 ook direct op de A35.
Het terrein is modern gemengd, groothandel, (high tech) industrie, zakelijke dienstverlening. Het is grenzend aan de A1 (zichtlocatie) maar ontsluiting via /ligging aan de provinciale weg.

Dinkelland

Gemeente	Vraag	Hard plan		Afspraken
Dinkelland		Echelpoel III, uitbreiding	1,0	
		De Mors, Ootmarsum	1,7	
Totaal	11		2,7	

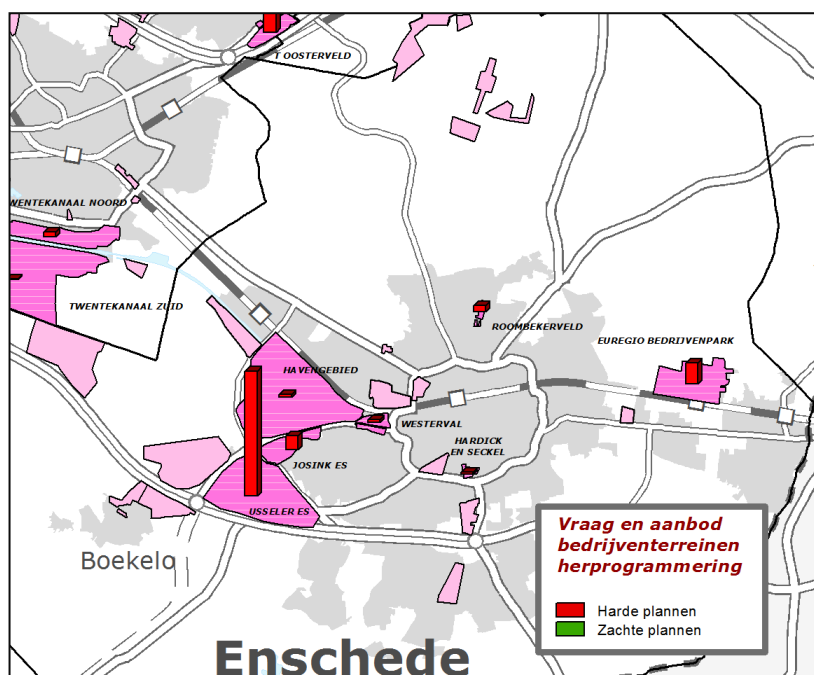


Toelichting

- **Kwantiteit.**
De gemeente Dinkelland heeft in het versnelde scenario een vraag van 11 ha en een hard planaanbod van ruim 2,7 ha. Hiermee voldoet de gemeente al aan het streven naar onderprogrammeren.
- **Kwaliteit.**
Op de bestaande bedrijventerreinen in Echelpoel en De Mors heeft herstructurering plaatsgevonden. Daarbij is o.a. de infrastructuur verbeterd, de waterproblematiek opgelost en is door invulling van leegstaande kavels en verwerving van panden door naastgelegen bedrijven de afgelopen jaren een ruimtewinst van ca. 2,5 hectare geboekt. Het betreft alle gemengde terreinen voor lokaal gebonden bedrijvigheid. De terreinen kennen een gemiddelde kwaliteit. Gezien de zichtlocatie van bedrijventerrein Echelpoel heeft deze scherpere beeldkwaliteitseisen.

Enschede

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Enschede		Havengebied	1,3
		Josink Es	6,4
		Roombekerveld	2,9
		Euregio Bedrijvenpark	9,7
		Westerval	1,3
		Hardick en Seckel	1,0
		Usseler Es	58
Totaal	38		80,6



Toelichting

- **Kwantiteit.**
De gemeente Enschede heeft volgens het versnelde scenario een vraag van 38 ha en een aanbod van 80,6 ha, waarvan 58 hectare wordt ingenomen door Usseler Es. De Usseler Es wordt gezien als strategische voorraad (met uitzondering van 5 ha niet bouwrijp), maar is wel hard planaanbod. Dit komt puur kwantitatief neer op een overschot aan hard planaanbod van 42,6 ha voor de komende 10 jaar. De gemeente is zich ervan bewust dat zij het aantal hectares planaanbod moet verminderen. Hiervoor kijkt de gemeente met name naar de Usseler Es. Dit terrein is voor het overgrote deel (53 ha) niet bouwrijp en deels bedoeld als strategische voorraad.
- **Kwaliteit.**
In Enschede zijn de afgelopen jaren nagenoeg alle terreinen geherstructureerd. Hierdoor is de kwaliteit van de bestaande terreinen geoptimaliseerd. In het havengebied zijn bijvoorbeeld ook extra watergebonden kavels gecreëerd.

Het huidige aanbod omvat bedrijventerreinen die al enige tijd in uitgifte zijn. De nog uit te geven kavels zijn door de bank genomen klein of gemiddeld van grootte, hebben een milieucategorie 2 tot 3 en bevinden zich niet op zichtlocaties. Het aanbod van bestaand vastgoed is voor wat betreft grote en zeer grote panden overigens ook beperkt.

Het Havengebied kent een grote variëteit aan bedrijven, van traditionele overslagbedrijven tot technologisch hoogwaardige productiebedrijven. Ook is er (aan de randen van het terrein) perifere detailhandel aanwezig, met ook watergebonden bedrijven. Josink Es kent een invulling met functies als industrie, groothandel, logistiek, bouw, zakelijke dienstverlening (ondergeschikt), hightech en R&D, met ook enkele creatieve bedrijvigheid. De 'beste' kavels op het terrein zijn uitgegeven. De combinatie van de kavelprijs en de eisen die aan bebouwing worden gesteld maken het in de huidige markt lastig om deze kavels te verkopen. Er is om die reden opdracht geven om op kavelniveau verbeteringen door te voeren ten aanzien van de product-markt aansluiting. Josink Es is een relatief duur bedrijventerrein, maar de uitstraling is navenant.

Roombekerveld betreft een kleinschalig, binnenstedelijk bedrijvenpark geschikt voor kleine bedrijven uit milieucategorie 2.

Bedrijventerrein Euregio Bedrijvenpark kent een invulling met industrie, groothandel, logistiek, bouw, (ondergeschikt) zakelijke dienstverlening, en garagebedrijven/autohandel.

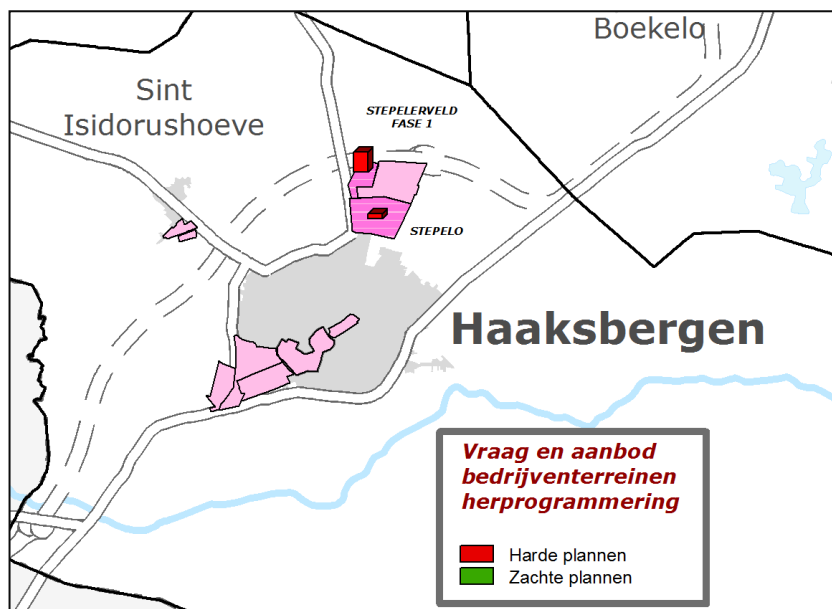
Westerval kent middelgrote, representatieve bedrijven in de sfeer van groothandel, zakelijke dienstverlening en perifere detailhandel. Het terrein kent een hoogwaardige stedelijke uitstraling (gevelwand) langs de Westerval, de achterzijde (ontsluitingskant) is minder hoogwaardig.

Het terrein Hardick en Seckel kent een invulling met kleinschalige bedrijvigheid voor groothandel, opslag, lichte productiewerkzaamheden, en zakelijke dienstverlening. Momenteel is een upgrading van het terrein gaande en er wordt nagedacht over vervroegd bouwrijp maken.

De Usseler Es is op dit moment niet in uitgifte, maar zou wel kunnen voorzien in een aanvulling op de kwaliteiten van het huidige aanbod. Het terrein is gereserveerd voor nieuwe ontwikkeling bestaande uit deellooties met verschillende uitstraling, kavelgrootte, ontsluiting etc., gericht op industrie, groothandel, logistiek, bouw, (ondergeschikt) zakelijke dienstverlening; van klein tot middelgroot segment (max. 2 ha).

Haaksbergen

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Haaksbergen		Stepelo	2
		Stepelerveld Fase 1	8
Totaal	16		10

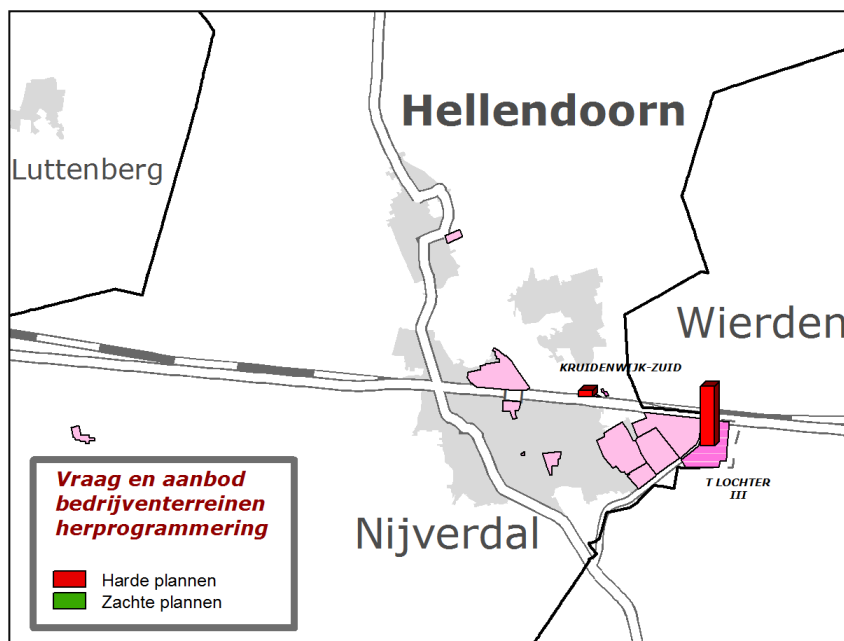


Toelichting

- **Kwantiteit.**
De gemeente Haaksbergen heeft in het versnelde scenario een vraag van circa 17 ha en een aanbod van 10 ha. De gemeente heeft een onderaanbod van ca 7 ha. Hiermee voldoet de gemeente aan het streven naar onderprogrammeren.
- **Kwaliteit.**
Stepelerveld heeft volgens de gemeente een status aparte; de reden hiervan is dat het bedrijventerrein ontwikkeld wordt als duurzaamste bedrijventerrein van Twente. Met de vernieuwde/verbeterde N18 wordt dit terrein ook optimaal ontsloten en is daarmee ook interessant voor de logistieke sector. De gemeente wil van het Stepelerveld een "groene cirkel" maken, naar analogie van gelijksoortig bedrijventerrein in Zuid Holland.

Hellendoorn

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Hellendoorn		t. Lochter III	24
		Kruidenwijk Zuid	2,5
Totaal	18		26,5



Toelichting

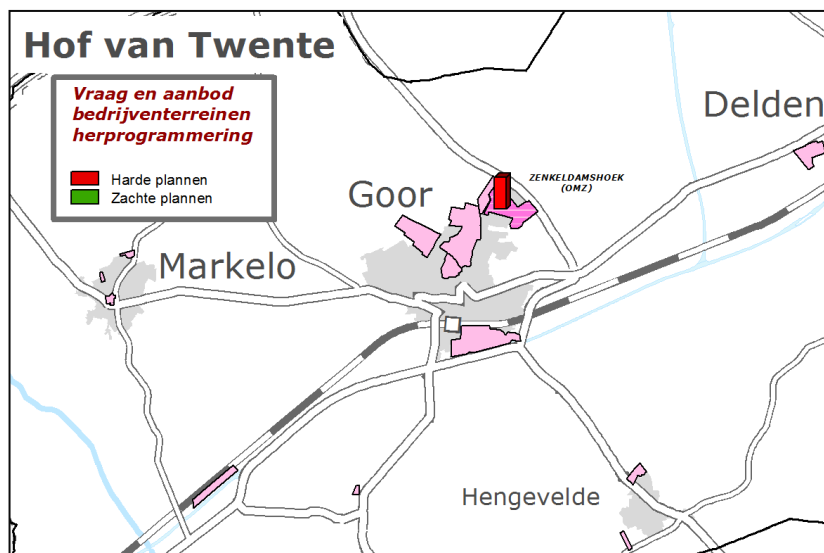
- **Kwantiteit.**
De gemeente Hellendoorn heeft volgens het versnelde scenario een vraag van 18 ha en een aanbod van circa 26,5 ha. Dit maakt dat de gemeente in kwantitatieve zin een overschot heeft van circa 8,5 ha voor de komende 10 jaar. De gemeente Hellendoorn gaat de uitbreidingsruimte voor bedrijventerreinen Kruidenwijk-Zuid (2,5 ha) schrappen.
- **Kwaliteit.**
De gemeente Hellendoorn verwacht geen overaanbod over 3 jaar op het voor de gemeente laatste bedrijventerrein, t. Lochter III. Dit is onder andere gebaseerd op de kwaliteit van het terrein met een 4-baans ontsluitingsweg en flexibele verkavelingsmogelijkheden. Verder wordt de komende jaren door transformatie maximaal 12 ha bedrijventerrein aan de voorraad onttrokken, waarvan 7,5 ha binnen maximaal 5 jaar vrij komt. De gemeente is met de eigenaar nu een onderzoek aan het opstarten waarin duidelijk wordt welke niet bedrijfs- c.q. industriebestemming(en) kunnen worden gerealiseerd. Hellendoorn verwacht in ieder geval een deel van de vervangingsvraag, minimaal 2 a 3 ha van die 7,5 ha, op Lochter III.

Hengelo

Zie Borne en Hengelo.

Hof van Twente

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Hof van Twente		Zenkeldams- hoek OMZ	15
Totaal	18		15

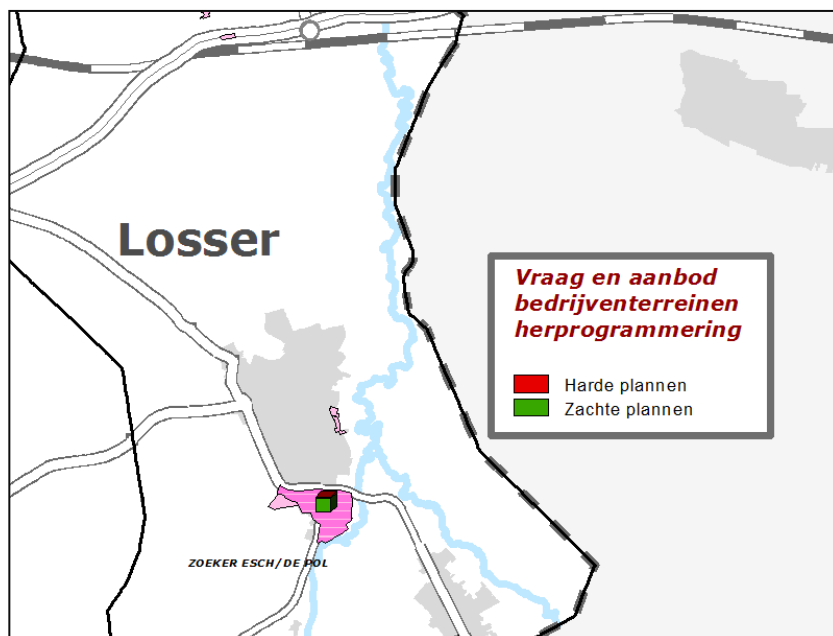


Toelichting

- **Kwantiteit.**
De gemeente Hof van Twente heeft in het versnelde scenario een vraag van circa 18 ha en een aanbod van 15 ha. De gemeente heeft puur kwantitatief gezien een onderaanbod van ca 3 ha. Hiermee voldoet de gemeente in kwantitatieve zin aan het streven naar onderprogrammeren.
- **Kwaliteit.**
Het terrein Zenkeldamshoek is een samenwerkingsverband van de gemeente Hof van Twente (20% eigenaar) en BNG (80% eigenaar). Op het terrein Zenkeldamshoek OMZ is nog 15 hectare uit te geven areaal, dat volledig bouwrijp is en nog niet is verkocht; de overige terreinen zijn wel verkocht. Verwacht wordt dat in 2016 vijf hectare, en daarna jaarlijks één hectare wordt uitgegeven. Daarmee past het terrein binnen de vraagraming voor de komende tien jaar.
Onderzoek door Stec naar het Eternit terrein (november 2016) heeft uitgewezen dat de 18 ha aan nabijgelegen ruimte niet tot het aanbod kan worden gerekend, ook omdat deze oppervlakte zich buiten de in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak bevindt. Dit terrein kent geen formele bouwmogelijkheid.

Losser

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Losser		Zoeker Esch/De Pol	0,7
Totaal	9		0,7

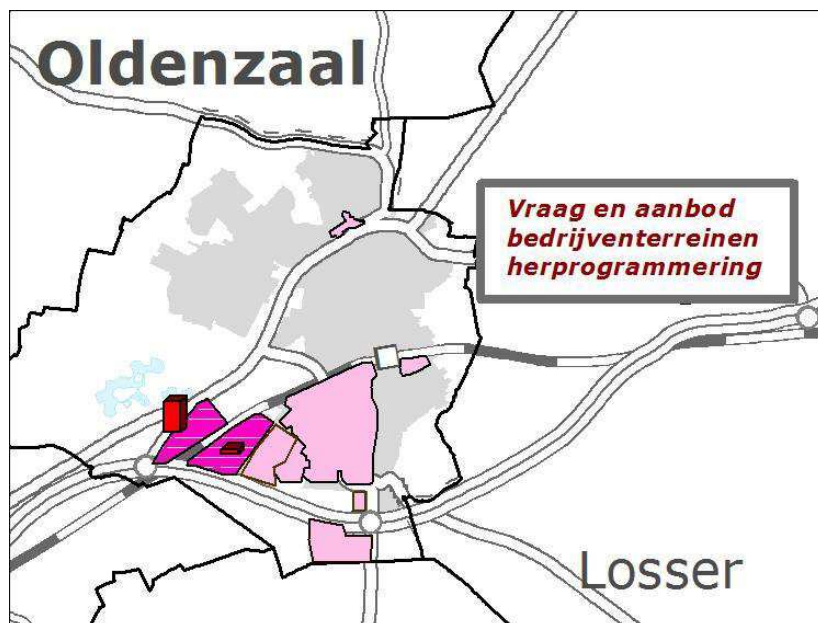


Toelichting

- **Kwantiteit.**
De gemeente Losser beschikt met de locatie Zoeker Esch/De Pol over 0,7 hectare uitgeefbaar (particulier) terrein. Dit is het laatste uitgeefbare kavel binnen de gemeente. Er is in het versnelde scenario een vraag naar terreinen van circa 9 hectare, voor de komende tien jaar. Hierbij is de economische relatie tussen Losser en Oldenzaal verwerkt.
- **Kwaliteit.**
Er heeft zich de afgelopen tien jaar geen bedrijf bij de gemeente gemeld met uitbreidingsplannen buiten de kaders van de geldende bestemmingsplannen; er wordt dan ook de komende jaren geen noemenswaardige groei en ruimtebehoefte voorzien van lokaal gewortelde bedrijven. Uitgangspunt is en blijft dat de gemeente haar eigen vraag/behoefte moet kunnen faciliteren. De gemeente geeft aan dat de scenario's op basis van deze vraagprognoses met de huidige vraag vanuit de markt als niet haalbaar moeten worden geacht. Losser wil graag zoeken naar oplossingen in bovenlokale afstemming, met name met Oldenzaal.

Oldenzaal

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Oldenzaal		Hazewinkel Noord West	1,5
		Jufferbeek Zuid	10
Totaal	26		11,5



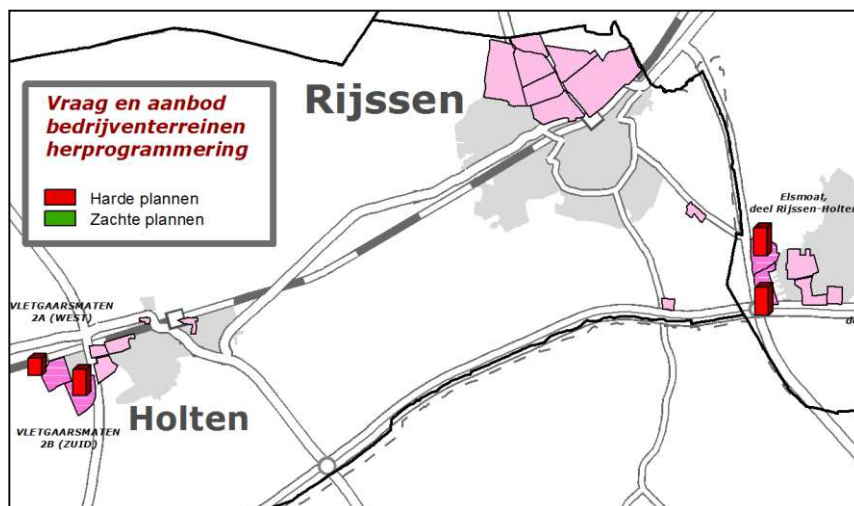
Toelichting:

- Kwantitatief.
De gemeente Oldenzaal beschikt met de terreinen Hazewinkel Noord West en Jufferbeek Zuid over 11,5 hectare hard planaanbod. De vraag volgens het versnelde scenario bedraagt 26 ha. Hiermee voldoet de gemeente aan het streven van onderprogrammeren. Hierbij is de economische relatie tussen Losser en Oldenzaal verwerkt.
- Kwalitatief.
Jufferbeek Zuid is een bedrijventerrein met gemengde functies. Het ligt nabij de snelweg, en grenst direct aan afslag A1 en kent een ontsluiting met de N342. In het rapport 'Herijking Bedrijventerreinvisie Netwerkstad Twente 2013' en het werkprogramma van de Ontwikkelagenda Netwerkstad staat over Jufferbeek Noord het volgende expliciet opgenomen: *'Juist vanwege het strategisch, meer op korte termijn programmeren, nemen we geen voorschot meer op toekomstig te ontwikkelen terreinen. Op basis van regelmatige monitoring en programmering zullen de toekomstige ontwikkelingen in gang gezet worden. Als er voldoende vraag blijkt te zijn, zal in ieder geval Jufferbeek-Noord worden ontwikkeld'*. De gemeente Oldenzaal gaat het bestemmingsplan van 12 netto hectares in 1 keer in procedure brengen maar brengt het gefaseerd op de markt. Dit betekent dat slechts een deel met bouwtitel (uitgewerkt) als aanbod meetelt voor de ladder van duurzame verstedelijking.

Rijssen-Holten

Gemeente	vraag	Hard plan	Afspraken
Rijssen-Holten		Vletgaarsmaten 2A (West)	7,4
		Vletgaarsmaten 2B (Zuid)	11
		Elsmoat ⁽¹⁾	12
Totaal	19		30,4

⁽¹⁾ De Elsmoat is een gezamenlijke ontwikkeling van de gemeenten Wierden en Rijssen-Holten. De locatie heeft een totaal planaanbod van 24 hectare netto. In deze tabel is het deel (50%) van Rijssen-Holten meegenomen.

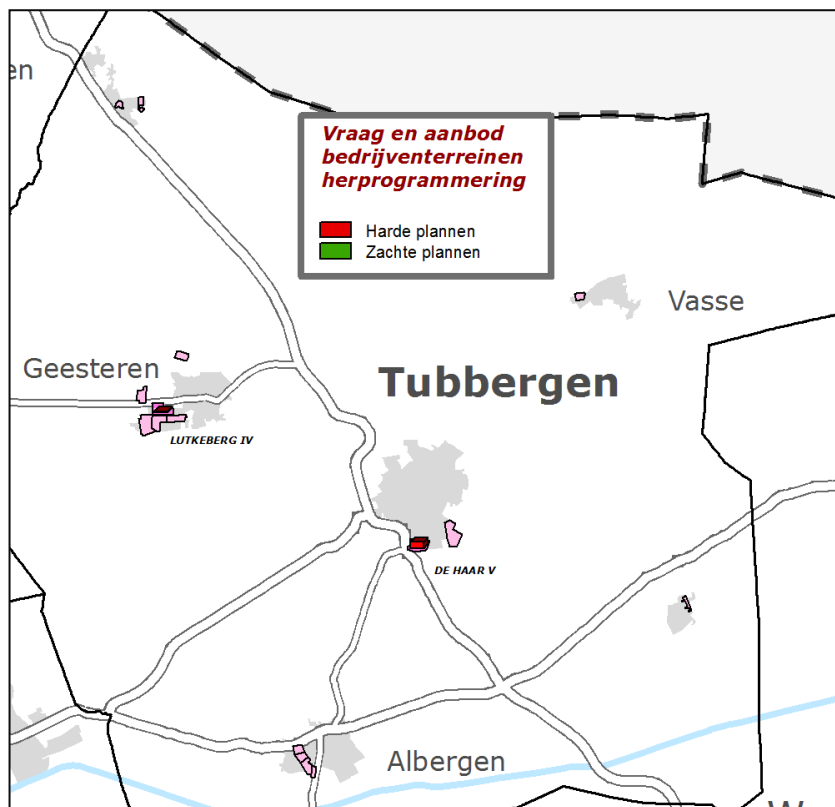


Toelichting

- **Kwantitatief.**
De gemeente Rijssen-Holten beschikt met fase 2A en 2B van Vletgaarsmaten over een hard planaanbod van 18,4 hectare. Daarnaast heeft de gemeente een 50% aandeel in de ontwikkeling van bedrijventerrein Elsmoat. Gezamenlijk heeft de gemeente daarmee een planaanbod van iets meer dan 30 hectare. Dit is meer dan op basis van de vraagprognose wordt verwacht, die aangeeft dat er in het versnelde scenario een vraag valt te verwachten van 19 ha.
- **Kwalitatief.**
Zowel Vletgaarsmaten 2A en 2B fungeren als overloop voor bedrijven die in de kern Rijssen zijn gevestigd. Op de bestaande bedrijventerreinen in de kern Rijssen heeft de gemeente geen grondposities meer. In de kern Rijssen is een aantal "lokaal gewortelde" sterke, familiebedrijven gevestigd. Deze soort bedrijven zijn erg sterk geworteld en zullen dan ook de uitbreiding zoeken binnen de gemeente grenzen. Hetzelfde geldt voor het bedrijventerrein in Holten (i.c.) Vletgaarsmaten waarbij een sterke binding geldt met de kern Holten. Beide terreinen zijn gelegen aan een N-weg. Verder zijn beide terreinen uitermate geschikt voor bedrijven die zich richten op transport en logistiek. De ligging in de onmiddellijke nabijheid van de A1 als ook het gegeven dat het meest westelijke bedrijventerrein van de Regio Twente is richting het midden van het land.

Tubbergen

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Tubbergen		De Haar V	2,5
		Lutkeberg IV	0,2
Totaal	10		2,7



Toelichting

- Kwantitatief.
De gemeente Tubbergen beschikt met De Haar V en Lutkeberg IV over een hard planaanbod van 2,7 hectare. Er is in het versnelde scenario sprake van een verwachte vraag van 10 ha (ca 1 ha per jaar). Hiermee voldoet de gemeente aan het streven naar onderprogrammeren.
- Kwalitatief.
Het betreft alle gemengde terreinen voor lokaal gebonden bedrijvigheid.

Twenterand

Gemeente	Vraag	Hard plan	Afspraken
Twenterand		Kroezenhoek	0,4
		Vroomshoop Oost, uitbreiding	5,2
		Garsterlanden Oost	0,7
		Almeloseweg Oost	1,6
		Kroezen West 2	1,5
		Oosterweilanden	21
Totaal	25		30,4



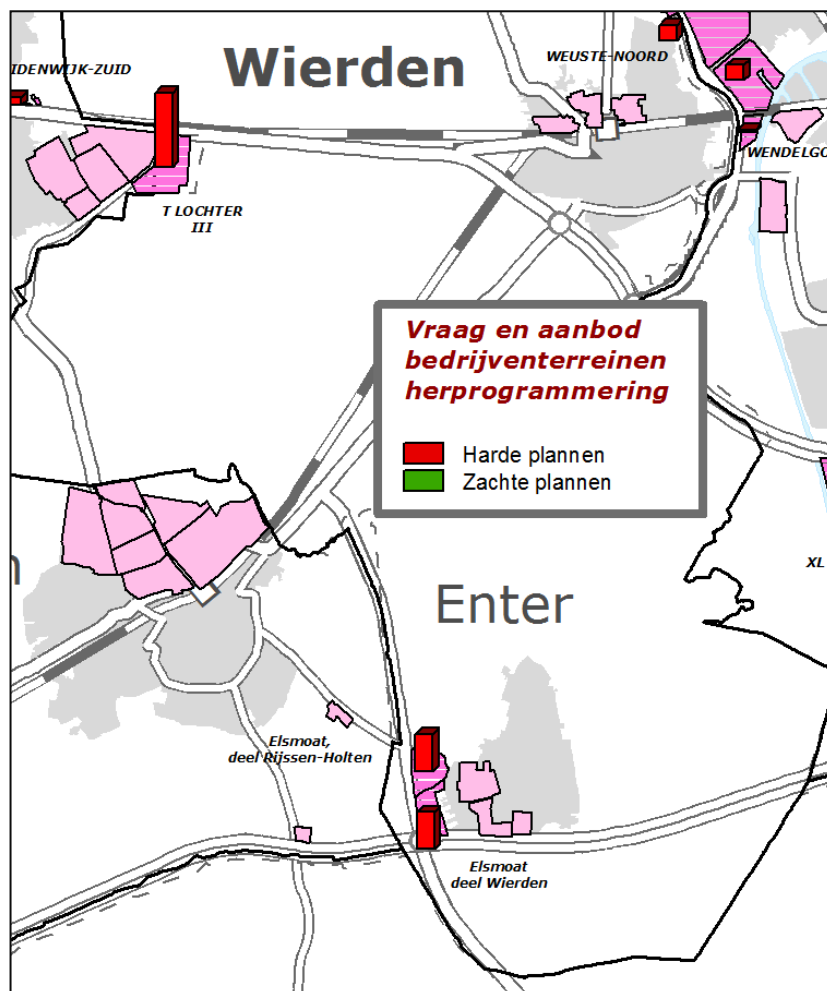
Toelichting:

- Kwantitatief.
De gemeente Twenterand heeft met bovenstaande bedrijventerreinen een hard planaanbod van ruim 30 ha. Volgens het versnelde scenario is er voor de komende tien jaar een vraag naar 25 ha.
- Kwalitatief.
De bedrijven op de terreinen Kroezenhoek, Vroomshoop Oost (Uitbreiding), Garstelanden Oost en Kroezenhoek West 2, kennen vooral vestiging van lokaal gewortelde bedrijven. De terreinen Almeloseweg Oost en Oosterweilanden richten zich meer op de bovenlokale bedrijven.

Wierden

Gemeente	vraag	Hard plan	Afspraken
Wierden		Elsmoat	12 ⁽¹⁾
		Weuste Noord	5
Totaal	8		17

⁽¹⁾ De Elsmoat is een gezamenlijke ontwikkeling van de gemeenten Wierden en Rijssen-Holten. De locatie heeft een totaal planaanbod van 24 hectare netto. In deze tabel is het deel (50%) van Wierden meegenomen.



Toelichting

- **Kwantitatief.**
De gemeente Wierden beschikt over een totaal planaanbod van circa 17 hectare netto. Daar tegenover staat een prognose van de vraag van circa 8 hectare netto.
- **Kwalitatief.**
De Weuste Noord heeft een exploitatie-looptijd tot 2036, en is een gemengd bedrijventerrein voor de lokale MKB-bedrijven tot 5.000 m2. De uitgifte van dit terrein blijft achter en gaat slechts mondjesmaat. Op de Weuste-Noord (fase 1) staan acht bedrijven; in het voorjaar van 2017 gaat de negende bouwen. Dit is het laatste terrein in de kern Wierden.
In de gemeentelijke opgave heeft Wierden dit terrein op 'oranje' gezet. Ook de Elsmoat is een gemengd (tot 2 ha) bedrijventerrein, gericht op (lokale) MKB bedrijven. De Elsmoat grenst direct aan de A1 en de N347 met een volwaardige op- en afrit. Vervolgens is het bedrijventerrein direct bereikbaar via de Rijssenseweg met eigen toegang.

Provinciale Omgevingsvisie en gemeenschappelijke regeling XL Businesspark

De gemeenten Enschede, Hengelo, Borne, Almelo en de provincie Overijssel hebben conform de Gemeenschappelijke Regeling (GR) (artikel 4.B. lid 15) "de verplichting om bedrijven die voldoen aan het RBT-profiel en die zich binnen het rechtsgebied willen vestigen dan wel verplaatsen, naar het regionaal bedrijventerrein te verwijzen". Hierbij gaat het om bedrijven uit de sector grootschalige industriële productie en de sector transport en distributie met een terreinquotiënt van 20 – 50 arbeidsplaatsen per hectare en een ruimtebehoefte vanaf 2 hectare. Voor de andere gemeenten in Twente geldt deze harde juridische verplichting niet. Voor zover vanuit het bestaande aanbod – ook met herstructureringen- niet in de behoefte aan werklocaties kan worden voorzien, is er ruimte voor nieuwbouw of aanpassing van bestemmingsplannen. In de nieuwe provinciale omgevingsvisie is opgenomen dat gemeenten mogen voorzien in de lokale behoefte aan werklocaties (autonome groei). Dit kunnen ook bedrijven zijn groter dan 2 ha. Daarbij kunnen gemeenten ruimte bieden aan bedrijven die voldoen aan het criterium van lokaalgeworteldheid. Een bedrijf is 'lokaalgeworteld' als hun oorsprong en/of verzorgingsgebied in de gemeente of kern ligt waar het gevestigd is of gaat vestigen én het toegevoegde waarde biedt aan de sociaaleconomische structuur/voorzieningen. (Boven-)regionale behoefte aan werklocaties wordt gefaciliteerd door de stedelijke netwerken.

Bijlage 4 : Welke nieuwe zachte plannen laten we de komende 3 jaar toe?

Gemeente	Naam zacht plan	Opper vlakte	Start procedure verwacht in			Uitbreiding		
		Netto	'17	'18	'19	Uitbreiding bestaand bedrijf op dezelfde locatie?	Verplaatsing of nieuwvestiging van bedrijf	Opm:
Almelo	Dollegoor	1,1	X	-	-	Ja	-	-
Borne	Firma Dusseldorp	1,5	?	?	?	Ja	-	Procedure najaar 2017
Dinkelland	Uitbreiding de Mors IV	2,5	-	-	X	-	Ja	-
	Sombeek fase IV	2,5	X	-	-	Ja (1,5 ha)	Ja (1 ha)	Procedure voorjaar 2017
Enschede	Technology Base Twente (niche)	10	X	-	-	nvt	Ja	Procedure is al gestart
Haaksbergen	Geen	-	-	-	-	-	-	-
Hellendoorn	Geen	-	-	-	-	-	-	-
Hengelo	Twentekanaal Zuid/Huiskes Kookeler	0,65	X	-	-	Ja	-	Procedure voorjaar 2017
Hof van Twente	Uitbreiding Hengevelde	1,8	X	-	-	Ja	-	Procedure voorjaar 2017
	Zenkeldamshoek (Veal fine ⁽¹⁾)	0 (draaiing bestaand terrein)	X	-	-	-	Ja	Procedure voorjaar 2017
Losser	Geen	0	-	-	-	-	-	-
Oldenzaal	Hanzeport West	3	X	-	-	Ja	-	-
	Jufferbeek-noord ⁽²⁾	12	-	X	-	-	Ja	-
Rijssen-Holten	Geen	-	-	-	-	-	-	-
Tubbergen	Geen	-	-	-	-	-	-	-
Twenterand	Garstelanden	1,5	-	X	-	Ja	Ja	
Wierden	Wolters kunststoffen	1,2	X	-	-	Ja	-	Voorjaar 2017
TOTAAL		27,75 ⁽³⁾						

(1):

Alleen draaiing van huidige bestemmingsplanvlak

(2):

In het rapport 'Herijking Bedrijventerreinvisie Netwerkdorp Twente 2013' en het werkprogramma van de Ontwikkelagenda Netwerkdorp staat over Jufferbeek Noord het volgende expliciet opgenomen: *'Juist vanwege het strategisch, meer op korte termijn programmeren, nemen we geen voorschot meer op toekomstig te ontwikkelen terreinen. Op basis van regelmatige monitoring en programmering zullen de toekomstige ontwikkelingen in gang gezet worden. Als er voldoende vraag blijkt te zijn, zal in ieder geval Jufferbeek-Noord worden ontwikkeld'*. De gemeente Oldenzaal gaat het bestemmingsplan van 12 netto hectares in 1 keer in procedure brengen maar brengt het gefaseerd op de markt. Dit betekent dat slechts een deel met bouwtitel (uitgewerkt) als aanbod meetelt voor de ladder van duurzame verstedelijking.

(3)

Exclusief 10 ha Technology Base.

Bijlage 5: Mogelijkheden afname hard planaanbod

Voor plannen die niet of niet in geheel doorgaan worden stappen genomen om de ontwikkelmogelijkheden hier te verwijderen. De huidige programmering bij enkele gemeenten schaaft immers de financiële positie van de gemeenten (doorlopende rente), de planologische mogelijkheden voor ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking), de afzet van nieuwbouw (teveel concurrentie, slechte plannen, half gerealiseerde terreinen) en de bestaande voorraad (snellere veroudering en verpaupering). Een aantal gemeenten zien grote risico's – onder meer dreiging van afboeken, planschade en contractschade – om plannen te deprogrammeren. Dat is niet altijd geheel terecht. Risico's kunnen vaak ondervangen worden door slimme (gezamenlijke) arrangementen:

- Voorzienbaarheid creëren om planschaderisico's te beperken (publiekrechtelijk), o.a. op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- Contracten nader bekijken en/of heronderhandelen. Het beperken van contractschaderisico's is maatwerk. Veel contracten tussen gemeenten en marktpartijen zijn dusdanig verouderd dat er talloze haakjes zijn om te kunnen stellen dat er van het gezamenlijk uitvoeren van het project geen sprake meer is;
- Regionaal samenwerken, waar zinvol. Door met gemeenten samen afspraken te maken over de financiële effecten van het ingrijpen en het wellicht verdelen van de financiële gevolgen, worden opties bespreekbaar die zonder deze samenwerking niet mogelijk zijn.

Bovenstaande wordt hieronder kort toegelicht (zie tekstbox).

Textbox: Arrangementen

Arrangement 1: voorzienbaarheid, bij voorkeur regionaal geborgd

Voorzienbaarheid creëren helpt om de discussie richting marktpartijen objectief te kunnen voeren en behoeft de gemeente voor eventuele planschade. Mits goed uitgevoerd, voorkomt voorzienbaarheid juridisch dat marktpartijen zich overvallen voelen en denken dat alleen privaatrechtelijk van de afspraken af wordt gezien. Bovendien biedt het handvatten om te kiezen voor de beste plekken.

Om voorzienbaarheid te creëren, dient de gemeente, regio of provincie transparant vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ('goede ruimtelijke ordening') te duiden voor welke locaties zij kiest en welke locaties niet in toekomstplannen passen. Er is van gemeentelijke zijde geen sprake van een toerekenbare tekortkoming, wanneer de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ('goede ruimtelijke ordening') vraagt dat zij publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die al dan niet in het voordeel zijn voor de aard of strekking van de overeenkomst of de voortgang van een project. Het risico van planschadeclaims van zittende bedrijven vanwege het mogelijk dalen van vastgoed- en gebruikswaarde van hun pand is daarbij mogelijk laag, afhankelijk van de activiteiten van het bedrijf en de synergie dat het zou hebben met omliggende bedrijven.

Input voor voorzienbaarheid is een heldere visie in beleid op de gewenste locaties, belangrijke (beleids-) speerpunten, objectieve beoordelingscriteria, en een scherpe kwantitatieve en kwalitatieve beoordeling van plannen. Het gezamenlijk opstellen van een nota werklocaties (of iets van soortgelijke strekking) met meerdere gemeenten werkt nog beter, omdat de markt van bedrijventerreinen niet ophoudt bij de gemeentegrens. Ook de provinciale verordening kan hierbij helpen. Het niet kunnen voldoen aan de provinciale verordening is doorgaans een valide reden om actie te ondernemen.

Arrangement 2: beperken van contractschade

Daar waar contracten zijn met marktpartijen over de ontwikkeling van een locatie bestaat het risico van contractschade als de ontwikkelmogelijkheden voor de locatie worden beperkt, bijvoorbeeld door deprogrammeerplannen. De risicobepaling is maatwerk, afhankelijk van de inhoud van het contract en de uitgevoerde acties sinds ondertekening. Vaak lijkt een contract een groot obstakel, maar is dat niet. In contracten zijn bijvoorbeeld vaak inspanningsverplichtingen opgenomen, geen harde toezeggingen. Mogelijk kan enkel een boetedebiting, nabetalingsverplichting of toegezegde bijdrage aan bijvoorbeeld infrastructuur financiële 'schade' opleveren.

Ook bij contracten is er van gemeentelijke zijde geen sprake van toerekenbare tekortkoming, wanneer de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ('goede ruimtelijke ordening') vraagt dat zij publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die al dan niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van de overeenkomst of de voortgang van het project. Ook daarbij kan de provinciale verordening een goed fundament bieden om de overeenkomst te ontbinden, zonder risico op contractschade.

Heronderhandeling van contracten is bovendien vaak een goed bespreekbare middenweg. Bij samenwerking en regionale afstemming hebben gemeenten bovendien een betere onderhandelingspositie, omdat zij daarmee meerdere onderdelen (bijv. locaties, wonen en bedrijventerreinen, etc.) kunt uitonderhandelen in plaats van slechts één positie. De partij perspectief bieden op een andere locatie, of hen in ieder geval daartoe aansporen, verkleint mogelijk het verzet tegen het deprogrammeerbesluit. Randvoorwaarde voor het goed kunnen uitvoeren van deze onderhandelingsstrategie is een gedegen samenwerking en vertrouwen tussen de verschillende gemeenten. Het vraagt volledige transparantie over de wensen, de acceptabele en niet-acceptabele opties, de risico's uit de huidige contracten en volledig inzicht in alle posities en locaties.

Arrangement 3: 'herstelplan' voor langere termijn ('big bang')

Als een gemeente tot de conclusie komt dat de waardering van GREX niet meer realistisch is (bijv. als gevolg van overcapaciteit in aanbod bouwgrond), dan dient de waarde in één keer te worden afgeboekt. Daarmee wordt gewaarborgd dat de balans een realistisch beeld blijft geven van de vermogenspositie van de gemeente. Ook een accountant zal hierop toezien. De eventuele gevolgen van deze afboeking voor het eigen vermogen moet de gemeente dan zo snel mogelijk repareren. Als de afboeking leidt tot een negatief eigen vermogen en de gemeente is niet in staat om dit binnen de termijn van de meerjarenraming aan te zuiveren, dan is preventief toezicht onvermijdelijk. Preventief toezicht houdt in dat de gemeentebegroting (en elke wijziging daarop) voorafgaande goedkeuring behoeft van GS. Afboeken wordt dan zoveel mogelijk vermeden, omdat de gemeente de (politieke) gevolgen niet kan of wil dragen.

Een oplossing kan worden gevonden in maatwerkafspraken met de provincie over de praktische invulling van het preventief toezicht. Dit alles met het oogmerk de materiële gevolgen van preventief toezicht en de mogelijke imagoschade voor de gemeente tot een minimum te beperken. Het is niet de bedoeling van preventief toezicht om de gemeentelijke processen te frustreren of de gemeente helemaal "op slot" te zetten.

Wanneer de pijn in samenspraak met de provincie over een langere termijn kan worden uitgesmeerd, zijn verliezen wellicht gemakkelijker te dragen. Daarvoor kan de gemeente met de financieel toezichthouder van de provincie aanvullende afspraken maken. Onderdeel van een dergelijke afspraak is ook dat provincie en gemeente gedurende de afgesproken periode gezamenlijk plannen maken hoe zij de bedrijventerreinenmarkt weer financieel gezond maakt. Samen staan gemeenten bovendien sterker, ook voor het verhaal dat naar buiten toe wordt gebracht. Door samen op te trekken en als gezamenlijke gemeenten een arrangement met de financieel toezichthouder van de provincie af te stemmen waarbij de pijn verzacht wordt, vermindert het afbreukrisico van afboeken of financieel toezicht aanzienlijk. Ook richting de marktpartijen wordt duidelijk dat hecht wordt samenwerkt om de aansluiting van vraag en aanbod voor de bedrijventerreinen markt te verbeteren.

Arrangement 4: tijdelijk anders bestemmen

Op locaties waarvoor de komende jaren geen ontwikkelingen worden verwacht, maar die gemeente en provincie nog niet willen (of kunnen) deprogrammeren, zijn alternatieve functies voor tijdelijk gebruik potentieel kansrijk. Opties zijn onder meer zonnepanelen, een parkeerterrein voor een deel van de gevestigde bedrijven of naastgelegen functies, een evenemententerrein of een andere functie. Voor alle tijdelijke functies geldt in ieder geval dat de periode van het gebruik en de voorwaarden waaronder het tijdelijk gebruik mogelijk eerder wordt geruimd om toch bedrijven te vestigen helder moeten worden geformuleerd. Een tijdelijk gebruik kan niet buiten de programmering (en de Ladder) worden gezien, wanneer het bedrijfsgebruik zonder meer weer mogelijk wordt gemaakt. De voorwaarden om het tijdelijk gebruik te ruimen voor bedrijfsuitgifte moeten daarbij in ieder geval 'Ladder-proof' zijn, gelijk aan de voorwaarden waarop een regulier nieuw terrein in procedure zou worden gebracht.

Een specifiek interessant tijdelijk gebruik is een zonnepark, ook vanuit de duurzaamheidsambities van de provincie. Gezien de terugverdientijd van een dergelijke investering, zal de functie echter wel minimaal 10 à 15 jaar op locatie moeten blijven staan om een goede businesscase op te leveren. Wanneer zonnecellen in de toekomst efficiënter worden, wordt deze terugverdientijd mogelijk korter. In het bijzonder op terreinen waar er al wel bedrijven gevestigd zijn, kan dit een goede optie zijn, omdat bij directe levering er met hen potentieel andere (meer gunstige) leveringsvoorwaarden kunnen worden afgesproken voor de opgewekte energie. Daarmee kan een duurzame win-winsituatie worden gerealiseerd. Belangrijk is in ieder geval om na te gaan of de opbrengsten van een zonnepark ook daadwerkelijk de 'rentetikker' van de lopende exploitatie dekt. Is dat niet het geval, worden de financiële effecten weliswaar verkleind, maar is de gemeente op de (middel)lange termijn alsnog slechter uit. Er moet in ieder geval uitzicht zijn op uitgifte op langere termijn – het terrein moet dus kwalitatief geschikt zijn – of de 'ijskast-oplossing' moet dienen als bufferperiode om voorzieningen te treffen. Anders is het uitstel van executie en is nu maatregelen nemen mogelijk aantrekkelijker. Aan de opbrengstenkant hebben gemeenten knoppen om aan te draaien: zowel de exploitatieperiode als de omvang van het zonnepark hebben over het algemeen invloed op de (pacht)opbrengsten die de gemeente kan genereren. Een gezamenlijke propositie, waarmee voor meerdere terreinen een gezamenlijke businesscase wordt opgesteld, is daarmee aantrekkelijk.

Een tijdelijk gebruik toestaan op de gronden van het bedrijventerrein heeft potentie om de (oplopende) kosten van de GREX (gedeeltelijk) te dekken en het aanbod, ook op grond van de Ladder, (tijdelijk) uit de markt en programmering te nemen. In veel gevallen kan de bedrijfsbestemming op het terrein mogelijk blijven bestaan. Door de realisatie van het zonnepark is het terrein voor een bepaalde periode geen aanbod meer op de markt. Het terrein kan alleen worden omgezet naar bedrijventerrein als aangetoond wordt dat het voorziet in de vraag naar bedrijventerreinen op dat moment. Zonneparken zijn voornamelijk interessant omdat het een goede "ijskastregeling" (het uit de markt nemen van hard areaal aan bedrijventerreinen) kan zijn. Daarnaast levert het zonnepark inkomsten uit energieopwekking.

Braakliggende gronden kunnen 'tijdelijk' worden ingericht als zonnevelden (zonnepanelen in veldopstelling).

Indien gemeenten daarvoor kiezen, zijn er 2 opties om het veld te exploiteren:

- Gemeente ontwikkelt het zonneveld zelf eventueel in samenwerking met de provincie;
- Gemeente verhuurt de grond en laat het zonneveld door een ontwikkelaar ontwikkelen en exploiteren.

Hoe meer een gemeente zelf doet in de ontwikkeling van een zonneveld hoe groter de effecten, maar ook de eventuele risico's en invloed is. De optie, laten ontwikkelen van een zonneveld, wordt uitgevoerd door een partij die het ontwikkelen en exploiteren van het zonneveld ziet als een commerciële activiteit. Er is in feite alleen een betaling aan de gemeente voor het gebruik van de grond. De gemeente heeft daarin wel een rol vanuit het ruimtelijke ordeningstraject en vergunningverlener. De ontwikkelaar is ook verantwoordelijk voor de SDE¹¹ (subsidie) aanvraag.

Bij het zelf ontwikkelen van een zonneveld is een gemeente meer flexibel. Aspecten waar de gemeente dan invloed op heeft zijn:

- Ontwerp en inrichting van het zonneveld;
- Wellicht mogelijkheden tot meervoudig ruimtegebruik;
- Mogelijkheid tot burgerparticipatie, postcoderoos regeling;
- Meer flexibiliteit in het zonneveld; indien grond nodig is,
- Keuze van de zonnepanelen en techniek.

De realisatie van zonneparken gebeurt in een aantal stappen:

1. In stap 1 maakt de gemeente in samenwerking met de provincie Overijssel een businesscase en organiseert de besluitvorming hierover. In dit onderzoek wordt de (financiële) haalbaarheid en ruimtelijke inpasbaarheid van het zonnepark onderzocht. Twee onzekerheden van de financiële haalbaarheid zijn het verkrijgen van de

¹¹ SDE staat voor Stimulering Duurzame Energieproductie 2016. Met de Stimuleringsregeling Duurzame Energie kan subsidie ontvangen voor het opwekken van duurzame energie zoals zonnepanelen. De SDE regeling subsidieert de onrendabele top die opwekking van duurzame energie nu nog heeft.

SDE subsidie en de aansluitkosten op het elektriciteitsnetwerk. Afhankelijk van de haalbaarheid van het zonnepark kan worden besloten verder te gaan in de ontwikkeling van het zonnepark. Deze stap duurt ongeveer 6 maanden tot 1 jaar.

2. Daarna vindt de realisatie van het zonnepark plaats. Dit duurt ca. 1 jaar.

Wanneer in de periode van 2017-2020 de gemeenten overgaan tot de realisatie van een zonnepark plaatsvindt, hangt af van verschillende factoren:

- De kansrijkheid van de realisatie van een zonnepark hangt mede af van het binnenhalen van de SDE subsidie. De omvang van beschikbaarheid van het subsidiegeld neemt af en is bijvoorbeeld in 2018 lager dan in 2017. Daarnaast is de kans aanwezig dat de eisen om een subsidie te krijgen strenger worden.
- Naarmate gemeenten later beginnen met de bovenstaande stappen, hoe langer bestemmingsplanprocedures voor bedrijventerrein van omliggende gemeenten een hoog "ladderrisico" lopen. Voor de bestuurrechter is het relevant dat er door de betreffende gemeenten onomkeerbare besluiten zijn genomen om ook daadwerkelijk het zonnepark te realiseren.

Vanuit het programma nieuwe energie kan de provincie het volgende betekenen. De provincie Overijssel heeft de ambitie om in 2023 20% hernieuwbare energie op te wekken. Zonne-energie neemt hierin een belangrijke plaats in. Deze zonne-energie moet ook voortkomen uit de ontwikkeling van (grootschalige) zonnevelden.

Doelstellingen en partners Programma Nieuwe Energie Overijssel

Programma 'Nieuwe Energie Overijssel'

De Provincie Overijssel ontwikkelt in nauwe samenwerking met kernpartners het 'Programma Nieuwe Energie Overijssel'. Doelstelling van dit programma is in 2020 9% en in 2023 20% hernieuwbare energie te realiseren, en efficiency maatregelen in een aantal sectoren te stimuleren. Betrokken kernpartners zijn VNO-NCW Midden, MKB Nederland-Midden, de 25 Overijsselse gemeenten, Stichting Natuur en Milieu Overijssel, netbeheerder Enexis, het Bio Energiecluster Oost Nederland, en de Sociaal Economische Raad Overijssel (procesadviseur).

Vijf deelthema's, waaronder 'hernieuwbare opwekking'

Het programma kent vijf deelthema's: gebouwde omgeving, bedrijven, duurzame mobiliteit, hernieuwbare opwekking, en lokale initiatieven. Binnen het herprogrammeringsprogramma bedrijventerreinen is 'hernieuwbare opwekking' in dit kader het meest relevant. Ambitie binnen dit deelthema is realisatie van de opwekking van duurzame energie door wind (5%), zon (10%), bio (warmte en elektra; 61%) geo (warmte; 6%) en inzet van biobrandstoffen (18%) in 2023.

Zonne-energie

Voor het onderdeel zonne-energie is de doelstelling 2 tot 3 PJ in 2023 op te wekken, dat maximaal 1.000 ha aan oppervlakte betekent. Als indicatieve verdeling wordt in het programma voorlopig 40% op daken (400 ha) en 60% in veldopstellingen (600 ha) aangehouden.

De provincie Overijssel ondersteunt de gemeenten die bedrijventerreinen omzetten naar een zonnepark. De wijze van ondersteuning wordt in goed overleg met de gemeenten vormgegeven. Om zonnevelden op beoogde bedrijventerreinen te realiseren kan de provincie het proces hiervoor vraag gestuurd faciliteren.

Vanuit het programma nieuwe energie kan ondersteuning worden geboden op het gebied van:

- Expertise (financiële) haalbaarheid, waaronder SDE subsidie;
- Ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid, mogelijk met inbreng atelier Overijssel (<http://www.atelieroverijssel.nl>);
- Kennis op het gebied van subsidie en vergunningen;
- Juridische kennis;
- Energiefonds Overijssel (<http://www.energiefondsoverijssel.nl/>).

Bijlage 6: Methodiek vraagtoedeling

In deze bijlage is de methodiek van de vraagtoedeling uit hoofdstuk 3 nader uitgelegd.

Methodiek vraagtoedeling

Er is autonome vraag naar 285 ha (gemiddeld scenario) tot 334 ha (versneld scenario) bedrijventerreinen voor de periode 2016-2026. De historische uitgifte op basis van de periode 2001 tot 2016 bedraagt, inclusief bedrijfskavels die opnieuw zijn uitgegeven als gevolg van herontwikkeling (circa 50 hectare in de laatste vijftien jaar), iets minder dan 520 ha. Daarmee ligt de gemiddelde uitgifte in de laatste vijftien jaar in lijn met het versnelde scenario. Om te bepalen hoe de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in de regio aansluit bij het (harde) planaanbod in de regio wordt het marktaandeel van een gemeente binnen de totale regio Twente berekend. Op basis van dit marktaandeel wordt de totale vraag naar bedrijventerrein per gemeente berekend. Om het marktaandeel per gemeente te bepalen zijn we uitgegaan van de uitgifte van bedrijventerreinen in de periode 2001 tot 2016 (inclusief opnieuw uitgegeven kavels als gevolg van herontwikkeling/restruimte). Daarnaast hebben we ter controle ook gekeken naar het aantal werkzame personen op de bedrijventerreinen in de gemeente. De uitgifte van bedrijventerreinen is leidend als verdeelsleutel van de vraag per regio, omdat we constateren dat werkgelegenheid op bedrijventerreinen, door het specifieke terreinquotiënt (aantal vierkante meters per werkzame persoon) per bedrijfsactiviteit, minder betrouwbaar lijkt. Dezelfde methodiek van vraagtoedeling hanteren we ook bij het opstellen van de plannen van aanpakken van gemeenten met meer dan 100% behoefte en nieuwe programmeringsdocumenten. Dat wil zeggen dat we eerst het marktaandeel per gemeente bepalen op basis van de gerealiseerde, historische uitgifte in de afgelopen 10 tot 15 jaar.

De vraagtoedeling naar XL Businesspark op basis van autonome vraag (61 ha)

Een deel (61 ha) van de vraag in de regio Twente gaat naar het regionale bedrijventerrein voor grootschalige logistiek en industrie XL Businesspark. De onderbouwing van de vraagtoedeling naar XL Businesspark is onderstaand weergegeven.

De basis voor de ruimtevraag voor XL Businesspark is gebaseerd op de afspraken over de verdeling van de vraag. Dit betekent dat de vraag in logistiek & (groot)handel en industrie >2 ha in de gemeenten Enschede, Almelo, Hengelo en Borne naar XL Businesspark gaat. Deze vraag bedraagt circa 61 ha (Panteia, 2016). De verscheidenheid aan bedrijfsactiviteiten die vallen onder logistiek & handel en industrie zijn omvangrijk. Hier kunnen in praktijk ook activiteiten toe behoren, die niet passen op XL Businesspark, maar wel groter zijn dan 2 hectare. Dit komt ook terug in gesprekken die in het kader van de totstandkoming van dit afspraken document zijn gevoerd met het bedrijfsleven. De omvang hiervan wordt ingeschat op 25% van de totale vraag. Dit betekent dat vanuit de gemeenten Almelo, Borne, Hengelo of Enschede een bijdrage wordt geleverd aan de vraag voor XL businesspark van 45 ha.

De toedeling hiervan naar de vier deelnemende gemeenten is gebaseerd op het onderlinge gewogen aandeel in de historische uitgifte van de vier deelnemende gemeenten.

Binnen de Netwerkstad gemeenten heeft alleen Oldenzaal geen aandeel in XL Businesspark. Oldenzaal levert wel vanuit markttechnisch perspectief een bijdrage aan de vraag naar bedrijven met een XL-perspectief (>2 ha in logistiek & handel en industrie). Op basis van vergelijkbare uitgangspunten voor de overige Netwerkstad gemeenten, bedraagt deze vraag circa 6 hectare met een XL profiel (>2 ha in logistiek & handel en industrie, waarbij we er ook vanuit gaan dat er enkele bedrijven zullen zijn met specifieke voorkeur voor vestiging in Oldenzaal. Hierbij is ook rekening gehouden met de sterke economische samenwerking met Losser.

Naast de genoemde gemeenten is het reëel om te verwachten dat een aantal bedrijven (>4 ha) vanuit de overige Twentse gemeenten de komende tien jaar naar XL Businesspark zullen verhuizen. Daarmee zorgt XL Businesspark voor een lichte verschuiving van de verhuisdynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in Twente, in vergelijking tot de afgelopen tien/vijftien jaar. Hierbij gaan we uit van een totale omvang van 10 ha. Deze 10 hectares zijn verdeeld over alle Twentse gemeenten buiten de netwerkstad. (ter vergelijking: totale vraag met XL profiel >4 ha bedraagt in versneld scenario circa 42 hectare in regio Twente).

Dit betekent dat de totale autonome vraag naar XL Businesspark 61 ha (45+6+10) bedraagt.

Additionele vraag naar XL Businesspark (niche)

XL Business park is in staat om voor havengebonden activiteiten en in zeer grootschalige bedrijven een unieke propositie te bieden voor de regio Twente. Met dit als uitgangspunt is het aannemelijk, en te onderbouwen, dat er sprake is van een afwijkende (hogere) ruimtevraag voor XL Businesspark dan waarmee in de huidige raming rekening is gehouden. Hier is in de beleidsarme raming van Panteia geen rekening mee gehouden. Het betreft hier havengebonden activiteiten in de industrie en logistiek waarvoor een dergelijke terminal van cruciaal belang is voor hun productieactiviteiten. Naar verwachting is hier sprake van een additionele ruimtevraag (niche), maar het is op dit moment niet

bekend hoe groot de ruimtevrage is die hieruit voortkomt. Voor andere gemeenten heeft dit geen consequenties voor de ruimtevrage, maar XL Businesspark zet de regio hiermee mogelijk wel minder 'op slot'.

De vraagtoedeling per gemeente

De regionale vraagraming (op basis van het aandeel in de historische uitgifte) is door Stec Groep vertaald naar de vraag op gemeenteniveau voor de periode 1 januari 2016 tot 1 januari 2026. Deze vraagraming per gemeente is weergegeven in hoofdstuk 3. Hierin is de uitbreidingsvraag per gemeente weergegeven en de bijdrage per gemeente aan het regionaal bedrijventerrein XL Businesspark op basis van bovenstaande onderbouwing.