

Pre-check Ladder Oosterweilanden 4

Julia Bloem en Jasper Beekmans
25 april 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Uw situatie	3
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	3
1.3 Oosterweilanden 4	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Ruimtelijk verzorgingsgebied	5
2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied is afhankelijk van profilering	5
3. Vraag: lokaal, regionaal en vervangingsvraag	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Lokale vraag	7
3.3 Regionale vraag	8
3.4 Vervangingsvraag	8
4. Aanbod: lokaal en regionaal	10
4.1 Aanbod voor lokale bedrijvigheid	10
4.2 Aanbod voor regionale bedrijvigheid	11
5. Confrontatie	13
5.1 Lokale behoefte	13
5.2 Regionale behoefte	13
6. Conclusies en aanbevelingen	14
6.1 Conclusies	14
6.2 Aanbevelingen: knoppen om aan te draaien om risico's te verlagen	14

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

U merkt bij uw bedrijven veel vraag naar uitbreidingsruimte. Daar komt bij dat een aantal bedrijven zou willen verplaatsen. In totaal zoeken deze bedrijven met een verplaatsingswens circa 12 hectare ruimte. Dit wilt u mogelijk koppelen aan een nieuwe ontwikkellocatie, Oosterweilanden 4. Deze uitbreiding moet een omvang van circa 30 hectare netto worden. Een ontwikkeling als deze moet vergezeld gaan van een onderbouwing volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking (de Ladder). In deze strategische verkenning (pre-check) zetten we voor u de mogelijke kansen en risico's van een Ladderonderbouwing op een rij. Hierbij gebruiken we bestaand onderzoek en de extra informatie die we van u hebben ontvangen. Dit rapport is dan ook nog geen Ladderonderbouwing. Wel kan het mogelijk dienen als bouwsteen daarvoor.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. De instructieregel staat in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving zoals die sinds 1 januari 2024 van kracht is.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 5.129g Bkl1

- 1 Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
- 2 Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
- 3 Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
- 4 Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking

heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft dit beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.3 Oosterweilanden 4

Zoals hiervoor al genoemd gaat u uit van een ontwikkeling van circa 30 hectare netto. De exacte locatie voor uw beoogde ontwikkeling ligt nog niet helemaal vast en is mede afhankelijk van planologische omstandigheden en grondaankoop. Wel is de bedoeling om in de buurt van de N36 en/of het bestaande bedrijventerrein Oosterweilanden te ontwikkelen. De doelgroepen die het bedrijventerrein moet bedienen zijn divers. Deels wilt u lokaal gevestigde bedrijven herhuisvesten. Dit zijn bedrijven die nu op kavels van circa 1-3 hectare gevestigd zijn. Deels moet uw beoogde ontwikkeling ook vestiging van grotere regionale bedrijven kunnen huisvesten (kavel groter dan 3 hectare). U denkt aan een minimale milieucategorie, waardoor er ook zwaardere bedrijvigheid moet kunnen vestigen. Dit maakt dat de beoogde ontwikkeling zowel lokale, kleinschalige bedrijven zal kunnen huisvesten, maar ook grootschalige regionaal georiënteerde bedrijven kan bedienen¹.

1.4 Leeswijzer

In de opbouw van deze notitie volgen we de Laddersystematiek. We brengen eerst de marktregio in beeld. Voor uw beoogde ontwikkeling is nu nog niet scherp wat de doelgroep wordt. Daarom hanteren we twee marktregio's: een lokale marktregio en regionale marktregio. De Ladder vraagt daarnaast om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (vraag minus aanbod). We bekijken vraag (hoofdstuk 3) en aanbod (hoofdstuk 4) zowel op lokaal als regionaal schaalniveau en confronteren deze (hoofdstuk 5). Aan de hand van de confrontaties trekken we conclusies en geven we u aanbevelingen voor het vervolg, dit leest u in hoofdstuk 6.

¹ Conform de regionale afspraken beschouwen we kavels vanaf 3 hectare als regionaal aanbod.

2. Ruimtelijk verzorgingsgebied

2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied is afhankelijk van profilering

Om bedrijventerreinenvraag, -aanbod en de daarvan afgeleide behoefte in beeld te krijgen, vraagt de Ladder om een ruimtelijk verzorgingsgebied vast te stellen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen de vraag naar bedrijfsruimte ten opzichte van het aanbod afgewogen dient te worden. Het gaat bij de Ladder vervolgens onder andere om het voorkomen van onnodig ruimtebeslag en het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) bedrijventerreinenmarkt. Een bedrijfsruimtegebruiker is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt. Het verzorgingsgebied hangt echter ook af van het aanbod dat mogelijk wordt gemaakt. Grootschalige kavels (met hogere milieucategorieën) hebben een groter verzorgingsgebied dan bijvoorbeeld kavels tot circa 0,5 hectare met maximaal milieucategorie 3.1.

Het profiel voor Oosterweilanden 4 staat nog niet vast. In eerste instantie zet u in op lokale (te verplaatsen) bedrijven. Maar u staat ook open voor grootschaliger, regionale bedrijvigheid (zie ook paragraaf 1.3). We beoordelen het verzorgingsgebied voor Oosterweilanden 4 daarom als lokaal tot regionaal. Hierna gaan we daarom in op vraag en aanbod voor (1) lokaal georiënteerde bedrijvigheid en (2) regionaal georiënteerde bedrijvigheid.

Marktregio lokaal georiënteerd omvat gemeente Twenterand en gemeente Almelo

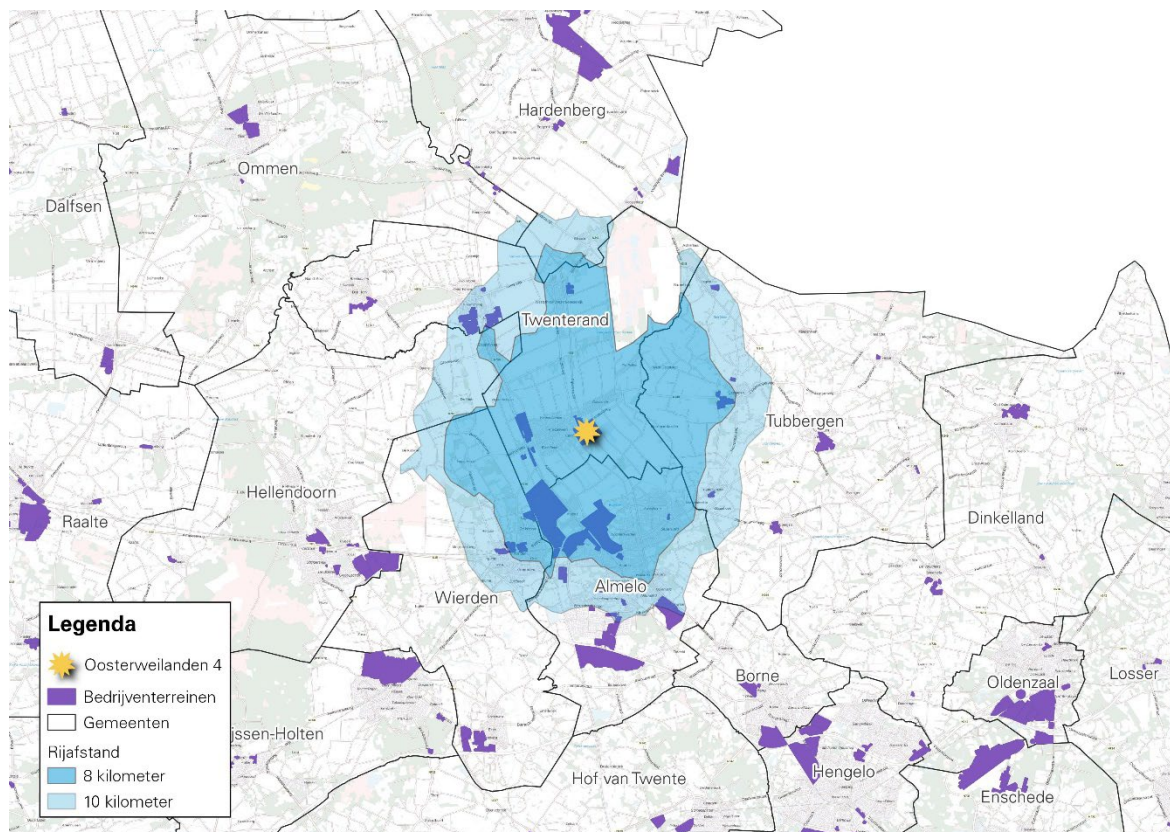
Bij een profiel gericht op lokale bedrijven hoort een kleinere marktregio dan wanneer u kiest voor een regionaal profiel. Grofweg vallen bedrijven die binnen een straal van 8 tot 10 kilometer van de beoogde ontwikkeling af liggen binnen de marktregio. In figuur 1 is te zien dat een groot deel van gemeente Twenterand en gemeente Almelo binnen dit lokale verzorgingsgebied vallen. Daarnaast vallen ook delen van Tubbergen en Wierden binnen deze straal. Per gemeente gaan we kort in op de vraag of we deze gemeenten tot de marktregio rekenen of niet.

- **Twenterand:** vrijwel alle bedrijventerreinen van de gemeente vallen binnen de straal van 8-10 kilometer. Alleen de bedrijventerreinen bij Den Ham vallen daarbuiten. We rekenen deze toch toe aan de marktregio, omdat het dezelfde gemeente is en we het daardoor denkbaar vinden dat lokale bedrijven aangetrokken zouden kunnen worden door nieuw aanbod in Vriezenveen.
- **Almelo:** de bedrijventerreinen ten noorden van Almelo liggen op korte afstand van uw beoogde locatie. De bedrijventerreinen ten oosten en zuiden van Almelo vallen daar dan weer net buiten. Al die terreinen (Twentepoort, Bornsestraat) zijn volledig uitgegeven, op XL businesspark na. Dit terrein is echter niet bedoeld voor lokale bedrijvigheid. We kunnen die terreinen van Almelo daarom dus buiten de lokale marktregio laten.
- **Tubbergen:** een gedeelte van de gemeente Tubbergen valt binnen de straal van 8-10 kilometer van de beoogde locatie voor Oosterweilanden 4. Slechts een deel van de bedrijventerreinen valt hierbinnen. We verwachten dat de ondernemers op bedrijventerreinen in Tubbergen lokaal georiënteerd zijn en bij het zoeken van een locatie voornamelijk gericht zijn op terreinen binnen de gemeente. We vinden het daarom te verantwoorden om deze gemeente niet tot de marktregio te rekenen.
- **Wierden:** een aantal bedrijventerreinen in het noordoosten van gemeente Wierden vallen binnen de straal van 8-10 kilometer. Dit zijn terreinen met lokale, kleinschalige bedrijven. We vinden het logisch om de gemeente Wierden buiten de marktregio te laten. Omdat we

verwachten dat bedrijven in deze gemeente voornamelijk gericht zullen zijn op de grote bedrijventerreinen die net aan de andere kant van de gemeentegrens liggen, zoals in Rijssen-Holten, Hellendoorn en Almelo.

We rekenen gemeenten Twenterand en Almelo mee tot de marktregio voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid. In een Ladderonderbouwing zou dit nog wel met aanvullende analyses onderbouwd moeten worden, bijvoorbeeld door te kijken naar verhuisdynamiek van bedrijvigheid.

Figuur 1: Marktregio voor Oosterweilanden 4 (lokaal georiënteerd)



Bron: Stec Groep 2024.

Marktregio regionaal georiënteerd beslaat regio Twente

In de programmeringsafspraken wordt als uitgangspunt gehanteerd dat er voor de grootschalige vraag (groter dan 3 hectare) op regionaal niveau gekeken wordt naar de beste plekken om deze vraag te kunnen accommoderen. Daarom is het voor die doelgroep logisch om in deze pre-check vraag en aanbod in de hele regio in beschouwing te nemen. Hierbij is het daarnaast van belang dat de kenmerken van de beoogde ontwikkeling past bij een regionaal profiel. Hierbij moet u bijvoorbeeld denken aan een goede ligging en ontsluiting, een ruime opzet en de juiste planologische eigenschappen. Belangrijk is om te beseffen dat regionale afspraken alleen geen onderbouwing kunnen zijn van de marktregio an sich. In dit geval beoordelen we het als aannemelijk dat vanwege de centrale ligging in Twente en de vermoedelijke oriëntatie langs de N36/A35/A1 de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein vooral op de regio Twente gericht zijn. Dit sluit naadloos aan bij wat in regionale afspraken is vastgelegd. In een Ladderonderbouwing zou dit nog wel met aanvullende analyses onderbouwd moeten worden, bijvoorbeeld door te kijken naar verhuisdynamiek van bedrijvigheid.

3. Vraag: lokaal, regionaal en vervangingsvraag

3.1 Inleiding

Programmeringsafspraken: voor alle ontwikkelingen gedegen onderzoek nodig en hanteren eenduidige rekenmethode

In 2023 zijn de programmeringsafspraken bedrijventerreinen voor regio Twente vastgesteld. Deze afspraken bouwen voort op de bestaande samenwerking van de Twentse gemeenten en de provincie in het Bestuurlijk Overleg Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Twente. Hierin is het doel gesteld om te streven naar een balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen (bestaand en nieuw) en te voorzien in de (boven)regionale en de lokale vraag naar ruimte voor nieuwvesting en/of uitbreiding. Daarmee draagt u namelijk bij aan waarde behoud van bedrijventerreinen en een zuinig en zorgvuldig gebruik van de kostbare ruimte in de regio.

In de programmeringsafspraken is het volgende afgesproken:

“De cijfers uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen (en uiteengezet in bijlagen A en B van deze programmeringsafspraken) vormen in beginsel de kaders voor de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aanvullend kan op basis van een gedegen lokaal of regionaal onderzoek een nader gespecificeerde uitbreidingsvraag, vervangingsvraag of additionele vraag onderbouwd worden. Van een dergelijk onderzoek wordt verwacht dat deze dezelfde rekenmethode hanteert als de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen, en dat expliciet wordt gemaakt hoe de resultaten zich verhouden tot de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen.”

In de programmeringsafspraken is de vraag al per gemeente uitgesplitst, maar alleen indicatief en in een bandbreedte. Omdat we die berekeningen zelf hebben gemaakt, en dus de gehanteerde rekenmethode kennen en onderschrijven, hoeven we de berekeningen niet helemaal opnieuw te doen. We kunnen de omvang van de lokale en regionale vraag dus baseren op de vraag zoals die in de programmeringsafspraken is opgenomen. Een Ladderonderbouwing vraagt wel om meer detail, dus we berekenen hier de vraag dan ook exacter dan alleen in een bandbreedte.

3.2 Lokale vraag

Voor het berekenen van de lokale vraag kijken we naar de kleinschalige (0 tot 3 hectare) vraag in de gemeenten Twenterand en Almelo.

De lokale uitbreidingsvraag voor gemeenten Twenterand en Almelo gezamenlijk komt uit op 38 hectare netto in de periode 2023 tot 2040

Onderstaande tabel bevat de vraagraming voor de gemeenten Twenterand en Almelo op basis van de provinciale prognose. Voor de lokale vraag kijken we enkel naar de grootteklasse 0 tot 3 hectare. De uitbreidingsbehoefte in gemeente Twenterand is 7 hectare netto en in gemeente Almelo 31 hectare netto in de periode 2023 tot 2040.

Tabel 1: Uitbreidingsvraag 2023-2040 grootteklasse 0 tot 3 hectare lokale vraag (EIB hoog)

Gemeente	Uitbreidingsvraag 2023-2040 ²
Almelo	31 hectare netto (indicatief 30 tot 40 hectare)
Twenterand	7 hectare netto (indicatief 0 tot 10 hectare)
Totaal	38 hectare netto (indicatief 0 tot 50 hectare)

Bron: Programmeringsafspraken regio Twente 2023 (Stec Groep).

3.3 Regionale vraag

Het profiel van Oosterweilanden 4 staat nog niet vast. U geeft aan eventueel open te staan voor het toelaten van regionale, grootschalige bedrijvigheid. De marktregio voor dit segment, zoals afgesproken in de regionale programmeringsafspraken, beslaat de volledige regio Twente.

Regionale vraag indicatief 121 tot 199 hectare in regio Twente voor de periode 2023 tot 2040

Op regionaal niveau verwachten we een uitbreidingsvraag van 121 tot 199 hectare voor grootschalige, regionaal georiënteerde bedrijven. Deze cijfers zijn afkomstig uit de programmeringsafspraken, waar de vraag al berekend is voor de hele regio.

Tabel 2: Uitbreidingsvraag (> 3 hectare) Regio Twente van 2023 tot en met 2040 naar grootteklassen

Grootteklasse	Laag	Hoog
3 tot 5 hectare	37 ha	67 ha
> 5 hectare	85 ha	132 ha
Totaal	122 ha	199 ha

Bron: Programmeringsafspraken regio Twente 2023 (Stec Groep).

3.4 Vervangingsvraag

U geeft aan dat er verschillende ontwikkelingen spelen bij bedrijven die op dit moment gevestigd zijn in uw gemeente. Dit gaat voornamelijk over de wens van de bedrijven om uit te breiden op een nieuwe locatie omdat de huidige locaties te klein, minder goed bereikbaar zijn en/of hinder in de omgeving veroorzaken. Uit de door u aangeleverde ontwikkelingen verwachten we dat er maximaal circa 2 hectare vervangingsvraag te onderbouwen is. De overige ontwikkelingen vallen onder de geraamde uitbreidingsvraag, zo taxeren we.

² De genoemde bandbreedte is afkomstig uit de regionale programmeringsafspraken. Daarin zijn de provinciale vraagramingen naar gemeenteniveau doorvertaald naar indicatieve cijfers in een bandbreedte. Daarbij is de volgende toelichting gegeven in de programmeringsafspraken: "Deze verdeling is gemaakt door de omvang van de huidige aanwezige sectoren in iedere gemeente te confronteren met de regionale verwachte groei van deze bedrijfssectoren. Deze indicatieve verdeling is dus geen harde wetenschap en dient dan ook hooguit als handvat voor de gesprekken in de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen over welke ontwikkelingen de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio op een goede manier kunnen faciliteren. Indien inhoudelijke onderbouwd, kan van deze verdeling worden afgeweken en kan de ruimtevraag ook in samenwerking met buurgemeenten worden ingevuld". We hanteren dezelfde uitgangspunten voor de exactere berekening in deze pre-check.

Uiteraard zou er ook in andere gemeenten die tot de marktregio behoren sprake kunnen zijn van mogelijke vervangingsvraag. Voor een Ladderonderbouwing zou daarvoor een volledige inventarisatie en beoordeling kunnen worden gemaakt.

4. Aanbod: lokaal en regionaal

4.1 Aanbod voor lokale bedrijvigheid

Hard planaanbod ten tijde van programmeringsafspraken (1-1-2023) was circa 29,5 hectare

Het harde planaanbod van de gemeenten Twenterand en Almelo omvatte circa 29,5 hectare op 1 januari 2023. Hiervan was circa 16,5 hectare in gemeente Almelo en circa 13 hectare in gemeente Twenterand. Voor uw gemeente beschikken we over nieuwere informatie. Voor Almelo baseren we ons op de informatie uit het Geoportaal Overijssel, die informatie heeft als peildatum 1 juni 2023.

Planaanbod gemeente Twenterand sindsdien afgenomen

Sinds de programmeringsafspraken zijn kavels verder uitgegeven in de gemeente. Volgens uw eigen informatie is het totale aanbod (beschikbaar en opties) circa 6 hectare. Dit is een verschil in aanbod ten opzichte van de programmeringsafspraken van circa 7 hectare.

Tabel 3: Huidige aanbod gemeente Twenterand (2024)

Kern	Bedrijventerrein	Beschikbaar	Optie
Vriezenveen	Almelseweg Oost	3.400 m ² (0,3 ha)	
Vriezenveen	Oosterweilanden fase II	30.500 m ² (3,5 ha)	7.900 m ² (0,8 ha)
Vroomshoop	Vroomshoop-Oost	18.500 m ² (1,9 ha)	
Totaal		52.400 m ² (5,2 ha)	7.900 m ² (0,8 ha)

Bron: Gemeente Twenterand (bouwenintwenterand.nl). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op honderdtallen.

Planaanbod Almelo sindsdien toegenomen

Volgens de informatie in het Geoportaal Overijssel is er op bedrijventerrein Dollegoor sprake van een toename van aanbod. In totaal gaat het om circa 17,7 hectare aanbod in Almelo geschikt voor lokale bedrijvigheid.

Tabel 4: Huidige aanbod gemeente Almelo

	Bedrijventerrein	Beschikbaar
Almelo	Bedrijvenpark Twente-Noord ³	12,8 ha
Almelo	Dollegoor	2,2 ha
Almelo	Turfkade	2,6 ha
Almelo	Buitenhaven (incl. Graslaan)	0,1 ha
Totaal		17,7 ha

Bron: Geoportaal Overijssel 1-6-2023. Bewerking Stec Groep (2024).

³ Het aanbod op dit terrein bevat ook een enkele kavel groter dan 3 hectare, maar lijkt vooral bedoeld voor kleinere kavels. We rekenen het daarom tot het lokale aanbod.

In totaal bestaat het lokale aanbod binnen de marktregio dus uit circa 23,7 hectare, waarvan 6 in Twenterand en 17,7 in Almelo.

4.2 Aanbod voor regionale bedrijvigheid

Hard planaanbod geschikt voor regionale bedrijvigheid in regio Twente circa 18 hectare

Op verschillende terreinen in de regio is nog aanbod van meer dan 3 hectare. Locaties met aanbod onder de drie hectare kunnen sowieso geen grootschalige, regionale bedrijvigheid huisvesten, dus laten we hier buiten beschouwing. Niet al het aanbod dat resteert is ook daadwerkelijk geschikt om grootschalige bedrijvigheid te huisvesten, dus we taxeren dat een deel hiervan niet meegenomen hoeft te worden in de vraag-aanbodconfrontatie. Hieronder geven we onze taxatie voor alle terreinen waar ten tijde van het opstellen van de regionale afspraken nog meer dan 3 hectare aanbod was.

Informatie over aanbod niet eenduidig

De informatie in het Geoportaal Overijssel komt niet altijd overeen met de informatie opgenomen in de regionale afspraken. Bedrijventerrein Dollegoor in Almelo ontbreekt in de regionale afspraken, maar staat wel vermeld in het Geoportaal. In het Geoportaal staat bij XL Businesspark een aanbod van -17,5 hectare (een negatief getal dus). In het Geoportaal staat Westermaat II op 3,09 hectare terstond uitgeefbaar, met een grootste kavel van 5,46 hectare. In deze pre-check kunnen we deze informatie niet allemaal langslopen. Voor een eventuele Ladderonderbouw is het belangrijk dat informatie klopt om het Ladderrisico te verlagen. Voor de zekerheid nemen we nu de meest ongunstige aanbodcijfers over, zodat we alle risico's in beeld hebben.

Tabel 5: Huidige grootschalige aanbod regio Twente

Gemeente	Bedrijventerrein	Meenemen als aanbod?	Beschikbaar
Almelo	XL Businesspark	Ja	18 ha ⁴
Almelo	Technology Base	Nee, alleen bedoeld voor specifieke doelgroepen met additionele (boven)regionale vraag	-
Almelo	Usseler Es	Nee, volgens Geoportaal is de grootste kavel hier beschikbaar 2,8 ha. Daarmee beoordelen we als niet geschikt voor regionale bedrijvigheid	-
Hengelo	Westermaat Campus	Nee, volgens Geoportaal is de grootste kavel hier beschikbaar 1,8 ha. Daarmee beoordelen we als niet geschikt voor regionale bedrijvigheid	-
Hengelo	Westermaat KW II	Nee, volgens Geoportaal nog maar 3,1 hectare beschikbaar. Daarmee	

⁴ Volgens Geoportaal -17,5 hectare

		beoordelen we als niet geschikt voor regionale bedrijvigheid.	
Hof van Twente	Zenkeldamshoek	Nee, geen aaneengesloten kavels > 3 ha te maken.	-
Twenterand	Bedrijvenpark Twente-Noord	Nog een enkele kavel >3 hectare, maar bedoeld voor kleinere kavels. We rekenen het daarom niet tot het regionale aanbod.	-
Totaal			18 ha

Ons advies zou zijn om ook XL Businesspark 2 in confrontatie mee te nemen, totale aanbod voor regionale bedrijvigheid wordt dan circa 92 hectare

Het totale aanbod op dit moment voor regionale bedrijvigheid bedraagt in de marktregio circa 18 hectare. We vinden het echter logisch om ook het aanbod dat in de pijplijn zit voor XL Businesspark 2 van 75,0 hectare mee te nemen in een confrontatie. Het is immers in de regio al bekend dat deze ontwikkeling in de pijplijn zit om regionale vraag te bedienen. Het aanbod voor regionale bedrijvigheid waarmee we hier confronteren bedraagt zodoende $18 + 75 = 92$ hectare.

5. Confrontatie

Als we uitgaan van de informatie met betrekking tot het aanbod (zie aanbevelingen en risico's in het volgende hoofdstuk) voortkomend uit de programmeringsafspraken dan komen we tot de volgende vraag-aanbodconfrontaties.

5.1 Lokale behoefte

Wanneer u kiest voor een lokaalgericht profiel heeft u te maken met een ruimtebehoefte (kavels van 0 tot 3 hectare) tussen 2023 en 2040 van circa 16,3 hectare. Dit is berekend aan de hand van de cijfers die voortkomen uit de regionale programmeringsafspraken en een actualisatie voor zover mogelijk. Voor een Ladderonderbouwing is het cruciaal dat u zowel de vraag als het aanbod verder uitdiept, actueel maakt en alle gegevens aan de bron kloppen. De looptijd van een Omgevingsplan is echter niet meer beperkt tot 10 jaar (in tegenstelling tot een bestemmingsplan). Er wordt dan wel een voorschot genomen op de behoefte in de verre toekomst en daarmee worden mogelijkheden om in te spelen op nu nog niet bekende toekomstige ontwikkelingen mogelijk beperkt.

Tabel 6: Lokale behoefte (0 tot 3 hectare) periode 2023 tot en met 2040

	Hectare
Vraag	38 hectare
Vervangingsvraag Twenterand	2 hectare
Aanbod	23,7 hectare
Behoefte (totale vraag – aanbod)	16,3 hectare

5.2 Regionale behoefte

Wanneer u kiest voor een grootschalig, regionaal gericht profiel voor Oosterweilanden 4 komt de ruimtebehoefte grofweg uit op 28 tot 106 hectare in de periode 2023 tot en met 2040. Net als hierboven geldt dat het cruciaal is om met name de aanbodzijde bij een Ladderonderbouwing te verdiepen, actueel en kloppend te maken. Bovendien gaan de programmeringsafspraken uit van het principe van adaptief programmeren. Dat betekent dat een deel van de totale regionale behoefte op een later moment in regionale afstemming kan worden toebedeeld. Daarmee kan worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen in de markt.

Tabel 7: Regionale behoefte (3 < hectare) periode 2023 tot en met 2040

	Hectare
Vraag	121 tot 199 hectare
Aanbod	93 hectare
Confrontatie	28 tot 106 hectare

6. Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusies

We trekken de volgende conclusies over uw ontwikkeling en de behoefte aan lokale en regionale bedrijvigheid:

- Uw beoogde ontwikkeling is Ladderplichtig.
- De marktregio voor de beoogde ontwikkeling hangt af van de exacte invulling van het omgevingsplan. Dat is nu nog niet bekend, maar u richt zich waarschijnlijk op zowel lokale als regionale bedrijvigheid.
- In de regionale programmeringsafspraken is lokale bedrijvigheid gedefinieerd als kavels tot 3 hectare en regionale bedrijvigheid als kavels groter dan 3 hectare.
- Voor lokale bedrijvigheid komen we op een behoefte van circa 16,3 hectare voor de periode tot 2040.
- We gaan daarbij uit van een vervangingsvraag van maximaal twee hectare. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden, zie ook hierna.
- Voor regionale bedrijvigheid komen we op een behoefte van tussen 28 en 106 hectare voor de periode tot 2040.
- Uw beoogde ontwikkeling is circa 30 hectare uitgeefbaar.
- Uw beoogde ontwikkeling kan dus voldoen aan een behoefte tot 2040 voor zowel lokale als regionale vraag. U voorziet daarmee vooral in een behoefte van lokale bedrijvigheid vanuit Almelo.
- Circa de helft van het terrein mag *niet* bestemd zijn voor lokale bedrijvigheid. Bijvoorbeeld door een minimale kavelomvang op te nemen in het omgevingsplan. Anders creëert u overaanbod voor lokale bedrijvigheid, we voorzien namelijk maar circa 16 hectare vraag.

6.2 Aanbevelingen: knoppen om aan te draaien om risico's te verlagen

We zien wel enkele restrisico's voor uw ontwikkeling. We benoemen ze hier en geven waar mogelijk ook mogelijkheden om de risico's te verlagen

Omschrijving risico	Knoppen om aan te draaien	Omvang risico
Aanbod is niet up to date en niet eenduidig	Zorg dat verschillende bronnen eenduidig zijn in de omvang van het aanbod en de maximale kavelomvang die er beschikbaar is. We taxeren het risico als beperkt omdat in het ergste geval het aanbod voor regionale bedrijvigheid toeneemt. We zien daar echter voldoende behoefte.	Beperkt, want regionale vraag is groot. <u>Maar voor degelijke Ladderonderbouwing wel vereiste.</u>
Rekenen met vervangingsvraag	U heeft een aantal cases van bedrijven die willen uitbreiden of verplaatsen. In een geval kan daarbij sprake zijn van vervangingsvraag. De huidige bedrijfsbestemming van dit kavel moet	Beperkt, want maar enkele hectares extra vraag.

	wel wijzigen om ook daadwerkelijk met vervangingsvraag te rekenen.	
Uw plan maakt te veel aanbod voor lokale vraag mogelijk	In het Omgevingsplan werken met minimale kavelomvang van 3 hectare (en eventueel een minimale milieucategorie) voor tenminste de helft van het terrein. Als u dit niet doet schept u meer aanbod dan vraag voor lokale bedrijvigheid en is het Ladderrisico groot.	Groot
Aanbod op XL Businesspark 2 ook geschikt voor lokale bedrijven	De meeste lokale vraag komt voort uit Almelo. Van de circa 40 hectare vraag is 30 hectare toe te schrijven uit vraag vanuit die gemeente. Maak onderling afspraken dat uw ontwikkeling in een deel van de lokale vraag voorziet en dat Almelo met nieuwe locaties, zoals XL BP 2 expliciet alleen regionale vraag bedient. Anders is het risico voor uw ontwikkeling groot omdat de Almelose vraag binnen uw marktregio dan door ander aanbod wordt bediend.	Groot

Colofon

Datum: 25 april 2024

Projectnummer: 24.043

Opdrachtgever: Gemeente Twenterand

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Julia Bloem en Jasper Beekmans

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl