



Marktperspectief bedrijventerreinen

Stec Groep aan gemeente Wierden

Juriën Poulussen & Anneloes Bouma
14 maart 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.1	Aanpak	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Analyse bestaande bedrijventerreinen	5
2.1	Ruimtelijk economisch beeld van de bedrijventerreinen	5
2.2	Ontwikkeling van de uitgifte en de prognose	7
2.3	Beschikbare kavels en aangeboden vastgoed.....	10
3	Vraagrapportage	12
3.1	Top-down.....	12
3.2	Kwantitatieve bottom-up vraag	14
3.3	Kwalitatieve bottom-up vraag.....	16
4	Conclusies	19
4.1	Conclusies.....	19
4.2	Adviezen	20
	Bijlage	22
	Sectorverdeling	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren is het snel gegaan met de gronduitgifte op de bedrijventerreinen in de gemeente Wierden en in de rest van de regio Twente. Inmiddels is het aanbod zeer beperkt; de gemeente kan ondernemers met een uitbreidingsvraag op korte termijn niet meer op eigen grond faciliteren. Dat scenario noopt tot een ruimtelijk-economische afweging: wil de gemeente nieuwe ruimte voor bedrijven realiseren, en waar dan? In het verlengde daarvan zijn beleidsmatig ook nog andere vragen relevant: wil de gemeente de volledige behoefte zelf faciliteren, of kan dat ook regionaal; en gaat het altijd om uitbreiding, of is inbreiding of het slimmer benutten van bestaande locaties ook een mogelijkheid?

Om dergelijke vragen goed te beantwoorden, heeft de gemeente aan ons, Stec Groep, gevraagd om een verkennend onderzoek uit te voeren naar de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag voor de komende jaren. De resultaten van dit onderzoek moet de gemeente helpen om met een concrete vervolgstappen te kunnen zetten.

ONDERZOEKSVRAGEN

- Hoeveel behoefte is er de komende jaren aan bedrijfskavels in de gemeente Wierden?
- Welk type bedrijven vraagt ruimte en wat voor type ruimte vragen zij?
- In welke kernen doet deze behoefte zich voor?

1.1 Aanpak

Voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen hebben we drie analyses uitgevoerd:

- Als eerste hebben we een deskanalyse uitgevoerd naar de lange termijn ruimtebehoefte van bedrijven op basis van modelscenario's. Daarvoor is aangesloten bij de methodiek van de provinciale behoefte- en ruimteraming bedrijventerreinen. Ter aanvulling op de enquête, zie volgende punt, geeft deze modelmatige analyse een geobjectiverd beeld van de lange termijn ruimtevraag. Door beide methoden te combineren krijgen we een goed beeld en zo betrouwbaar mogelijk beeld van de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte.
- Als tweede is er, ter inventarisatie van de ambities en plannen van het lokale bedrijfsleven, een online enquête uitgevoerd, die bedrijven gedurende een periode van vier weken in januari en februari 2022 konden invullen. De enquête is in samenwerking met de ondernemersverenigingen verspreid om een zo hoog mogelijke respons te genereren. In de enquête stelden we vragen over hun ambities en eventuele plannen voor uitbreiding of verplaatsing, aard en omvang van de benodigde kavel en vastgoed, eventuele voorkeurslocaties en -kernen, en voor de bedrijven relevante afwegingen en motieven.
- Als derde hebben we het bestaande kavel- en vastgoedaanbod in beeld gebracht en geïnventariseerd waar herontwikkelingsmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen zich voordoen. De resultaten hiervan zijn geconfronteerd met de vraaganalyse om tot onze definitieve conclusies en advies te komen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 stellen we een overzicht op van de bedrijventerreinen in de gemeente Wierden. We gaan daarbij als eerste in op enkele ruimtelijk-economische aspecten, zoals werkgelegenheid, sectorverdeling, arbeidspendel en de marktregio. Ook zetten we het beschikbare aanbod en de actuele leegstand uiteen. In hoofdstuk 3 werken we de vraaganalyse uit.

Daarbij zetten we de resultaten uiteen van de geprognoseerde vraag naar kern en de 'bottom-up' aanpak, waarvoor we een enquête onder lokale ondernemers hebben uitgevoerd. We gaan daarbij in op de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte. In hoofdstuk 4 geven we tot slot antwoord op de geformuleerde onderzoeksvragen.

2 Analyse bestaande bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk geven we een beeld van de bedrijventerreinen en economie in de gemeente Wierden. Daartoe gaan we in de eerste paragraaf in op de activiteiten op de bedrijventerreinen, de doelgroepen, de marktregio die zij bedienen en het ruimtegebruik. In de tweede paragraaf kijken we naar enkele relevante ontwikkelingen op de bedrijventerreinen van de laatste jaren. In de derde paragraaf gaan we in op het bestaande aanbod en de leegstand op de bedrijventerreinen.

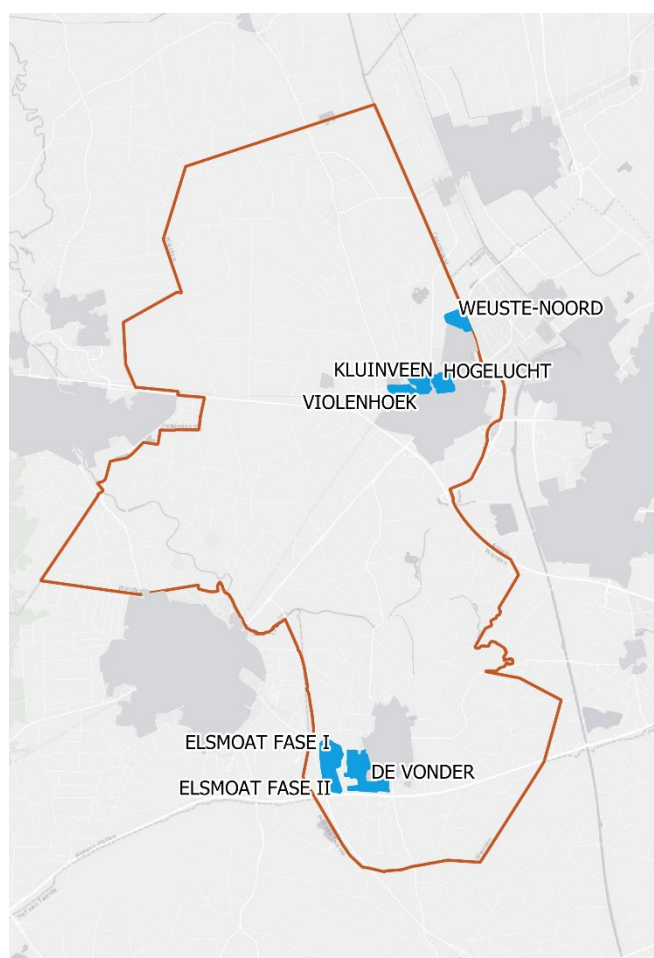
2.1 Ruimtelijk economisch beeld van de bedrijventerreinen

Circa 94 hectare bedrijventerrein in de gemeente Wierden

De gemeente Wierden telt zeven bedrijventerreinen, zie onderstaand overzicht en kaartbeeld. In totaal hebben de terreinen een netto uitgegeven oppervlakte van circa 94 hectare (bron: IBIS 2020, gemeente Wierden 2022). De meerderheid van het oppervlakte ligt in de kern Enter (circa 60%).

Bedrijventerrein	Netto uitgegeven oppervlakte (in ha)
De Vonder ¹	39,8
Elsmoat fase I	11,4
Elsmoat fase II	5,7
Enter	56,8
Hogelucht	9,7
Kluinveen	10,8
Violenhoek	7,4
Weuste-Noord	9,0
Wierden	37,0
Gemeente Wierden	93,8

Bron: IBIS (2020), Gemeente Wierden (2022)

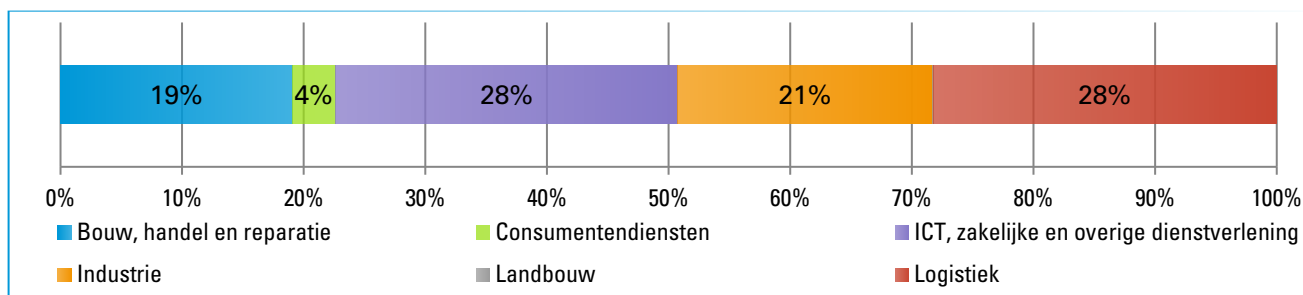


¹ De formele bedrijventerreinen Baanakkers, Baanakkers III en Fleuweweg (zoals geregistreerd in de IBIS database) zijn in de gemeente en onder de ondernemers beter bekend onder de naam 'De Vonder'. Deze drie formele terreinen worden dus onder de naam 'De Vonder' bedoeld in deze rapportage.

De logistieke sector is sterk vertegenwoordigd op de bedrijventerreinen in de gemeente Wierden

Van de circa 2.760 banen op de bedrijventerreinen in de gemeente Wierden bevindt 28% zich in de logistieke sector. Daaropvolgend bevinden circa 28% van de banen zich in de ICT, zakelijke en overige dienstverlening. De sector bouw, handel en reparatie is een sector die zich traditioneel gezien vaak op een bedrijventerrein vestigt en is goed voor circa 19% van de banen op bedrijventerreinen in de gemeente. In onderstaand figuur is het aantal banen per sector op bedrijventerreinen in de gemeente Wierden weergegeven. Het valt op dat het aandeel banen in de sector ICT, zakelijke en overige dienstverlening groter is dan het aantal banen in de industriële sector. In de bijlage is een tabel opgenomen met een verklaring van onderstaande sectorindeling naar SBI-afdeling.

Figuur 1: Sectorverdeling van de banen op bedrijventerreinen in gemeente Wierden



Bron: BIRO (2020)

Het marktverzorgingsgebied van de bedrijventerreinen in de gemeente Wierden is lokaal

De bedrijventerreinen rondom de kern Wierden hebben primair een lokaal verzorgingsgebied. De bedrijventerreinen in Enter hebben daarentegen een bovenlokale verzorgingsgebied, als gevolg van de gunstige ligging aan de A1-corridor. Dat baseren we op een analyse van verhuisbewegingen en arbeidspendel, zie hieronder:

- We zien voor de gemeente Wierden als geheel in zowel verhuisbewegingen als arbeidspendel voornamelijk een relatie met omliggende gemeenten. We zien in onze Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000 – heden) dat grootschalige bedrijfsdynamiek tussen de gemeente Wierden en andere gemeenten niet veel is voorgekomen in de afgelopen 20 jaar. Wel zien we in de historische uitgifte cijfers dat er veel dynamiek van en naar de gemeente Wierden plaatsvindt van kleinere bedrijven. Daarnaast zien we reeds lokaal gevestigde bedrijven doorgroeien. Dit kan bijvoorbeeld komen doordat het personeel uit de omgeving komt en/of doordat belangrijke leveranciers of afnemers in de omgeving gevestigd zijn.
- Daarnaast zien we verhuisdynamiek met nabijgelegen gemeenten als Rijssen-Holten, Almelo, Hengelo en Hellendoorn in de cijfers terug. Waar het gaat om bedrijfsverhuizingen naar de gemeente Wierden toe, betreft het voornamelijk verhuizingen naar één van de bedrijventerreinen nabij de kern Enter.

Tabel 1: Top 5 gemeenten met de meeste verhuisdynamiek in de periode 2011 t/m 2022

Verhuizingen naar de gemeente Wierden vanuit...	Aantal bedrijfsverplaatsingen	Verhuizingen vanuit de gemeente Wierden naar...	Aantal bedrijfsverplaatsingen
Rijssen-Holten	7	Hengelo	3
Almelo	4	Hellendoorn	2
Enschede	3	Almelo	1
Twenterand	2	Losser	1
Dinkelland	1	Rijssen-Holten	1

Bron: Vastgoeddata.nl (peildatum februari 2022)

- In de arbeidspendel zien we eenzelfde relatie met de omliggende buur- en regiogemeenten terug. We zien hier met name een relatie met de buurgemeente aan de A1 en de A35/N35. In totaal is het dagelijkse pendelsaldo van de gemeente Wierden naar alle andere gemeenten in Nederland circa +/- 4.400. Er gaan dus dagelijks 4.400 meer personen de gemeente uit om te werken dan dat er personen van buitenaf naar de gemeente Wierden komen. In onderstaande tabel zijn de tien gemeenten met de meest omvangrijke dagelijkse arbeidspendel weergegeven. NB. Deze gegevens gaan over het jaar 2019, zodat er geen vertekening van de gegevens plaatsvindt als gevolg van de coronapandemie.

Tabel 2: Gemeenten met een sterke inkomende en uitgaande arbeidspendel naar Wierden

Gemeente	Inkomende pendel	Uitgaande pendel	Arbeidspendel saldo
Almelo	900	2.800	-/- 1.900
Rijssen-Holten	800	1.300	-/- 500
Hellendoorn	600	500	100
Enschede	200	800	-/- 600
Twenterand	500	400	100
Hengelo (O.)	200	700	-/- 500
Hof van Twente	200	400	-/- 200
Deventer	100	300	-/- 200
Borne	100	200	-/- 100
Oldenzaal	100	200	-/- 100

Bron: CBS (2019)

2.2 Ontwikkeling van de uitgifte en de prognose

Uitgifte van bedrijfskavels gaat met name de laatste jaren sneller dan verwacht

Op basis van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen (2019) hebben de Twentse gemeenten regionale programmeringsafspraken gemaakt, waarin zij vraag naar- en aanbod van bedrijfskavels voor de periode van begin 2019 tot en met 2030 met elkaar hebben afgestemd. In deze programmeringsafspraken werd voor de gemeente Wierden van begin 2019 tot en met 2030 een uitbreidingsvraag van 10,2 hectare verwacht. Dat wil zeggen: de verwachting was dat er in totaal 10,2 hectare aan bedrijfskavels nodig was om in de uitbreidings- en verhuishwensen van bedrijven te kunnen voorzien. Voor deze vraag had de gemeente Wierden naar verwachting nog voldoende kavelaanbod beschikbaar.

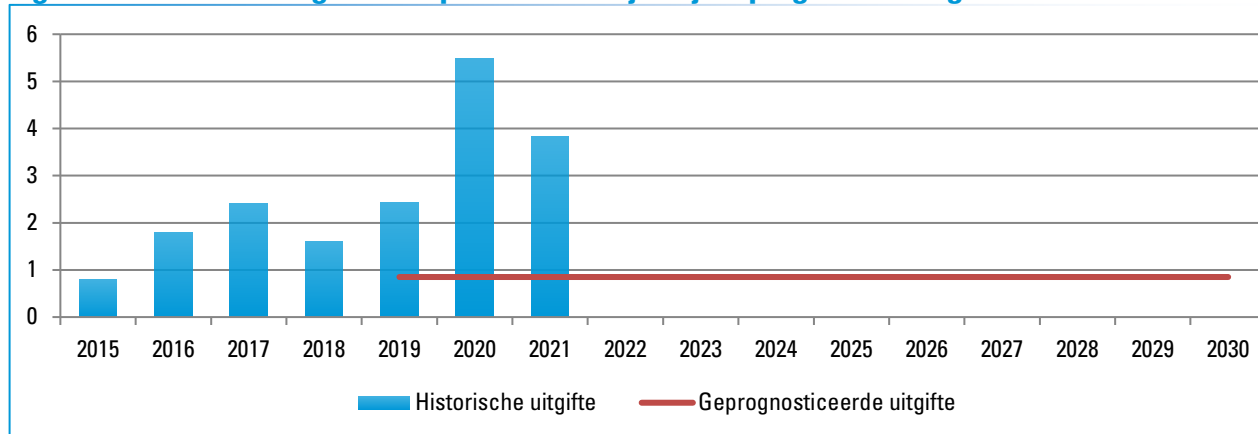
De uitgifte in de afgelopen drie jaar (2019 t/m 2021) heeft deze 10,2 hectare al overschreden. Daarbij is conform de afspraken tussen de gemeenten de uitgifte op bedrijventerrein de Elsmoat voor de helft aan de gemeente Wierden toebedeeld omdat dit terrein in samenwerking met de gemeente Rijssen-Holten werd ontwikkeld. In totaal is in de afgelopen drie jaar (2019 t/m 2021) dus bijna 12 netto hectare bedrijventerrein uitgegeven in de gemeente Wierden. Van deze 12 hectare werd bijna de helft in het jaar 2020 uitgegeven, zie figuur 2. In totaal gaat om veel uitgiften met een kavelomvang tot 5.000 m², aangevuld met enkele grotere bedrijven. Met name op de Elsmoat is de afgelopen jaren veel grond verkocht.

De eerste drie jaren sinds de prognose stijgt de uitgifte van bedrijfskavels dus fors boven de geprognosticeerde jaarlijkse 0,85 hectare vraag uit. Op basis van de verwachtingen van twee jaar geleden is de ruimte tot en met 2030 nu al vergeven en zouden de uitbreidings- en verhuisplannen van bedrijven nu opdrogen. Hoewel dat in theorie nog een mogelijk scenario is, lijkt het gezien de grote lijst van geïnteresseerde bedrijven niet meer realistisch. Ook lokale ondernemersverenigingen laten zich horen en geven aan dat er krapte wordt ervaren: er zijn geen geschikte kavels meer beschikbaar en de leegstand is zeer laag. Daarnaast zien we deze lage leegstand en zeer beperkte hoeveelheid uitgeefbaar aanbod in heel Twente terug.

Voorgaande geeft voldoende aanleiding om te kijken naar alternatieve scenario's voor de ruimtevraag. Daarvoor kijken we hieronder eerst naar de redenen waarom de uitgifte afwijkt van de prognose. Daarvoor

analyseren we de drie parameters van de provinciale prognose: werkgelegenheidsontwikkeling, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt.

Figuur 2: Historische uitgifte ten opzichte van de jaarlijkse prognose in de gemeente Wierden



Bron: IBIS (2016 t/m 2019) Gemeente Wierden (2022)

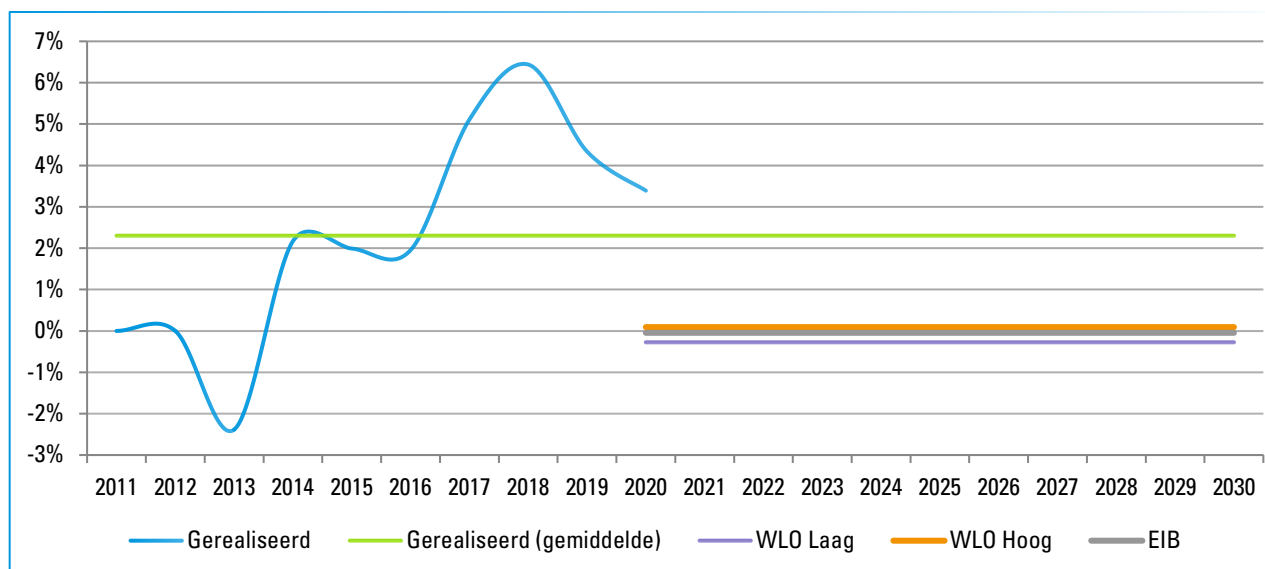
De totale werkgelegenheid nam sneller toe dan de regionale verwachtingen uit 2019

De werkgelegenheid in de gemeente Wierden is sinds 2014 gestegen. In de periode 2015 tot 2020 zijn er in totaal circa 1.770 banen bijgekomen in de gemeente. In de laatste 10 jaar (2011 t/m 2020) is de werkgelegenheid in de gemeente Wierden jaarlijks met gemiddeld ca. 2,3% toegenomen. Voor de prognoseperiode (2019 t/m 2030) zijn de voorspellingen die ten grondslag liggen aan de provinciale prognose een stuk pessimistischer. Daar wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse groei van +/- 0,3% tot + 0,1% voor de gehele regio Twente. De verwachting is dus eerder stabilisatie of krimp dan groei. Onder deze voorspelling liggen de verwachtingen dat de bevolking vergrijsst en dat de beroepsbevolking krimpt. De ontwikkeling van de totale werkgelegenheid in de gemeente Wierden overtreft dus de regionale verwachtingen uit 2019.

De prestaties van de gemeente Wierden in 2019 (+ 4,3%) en 2020 (+ 3,4%) – cijfers over 2021 zijn nog niet beschikbaar – lagen fors boven het regionale gemiddelde in Twente in 2019 (+ 2,0%) en 2020 (+ 0,4%). Deze cijfers geven nog niet direct aanleiding om de prognose te herzien, maar wel om deze indicator goed te blijven monitoren. Bij een vergelijkbare positieve prestatie in 2021 geven de cijfers in ieder geval aanleiding om de prognose als regio tegen het licht te houden en mogelijk ook de positie van de gemeente Wierden hierin te herzien.

Een belangrijke kanttekening voor de toekomst is dat het realiseren van dergelijke groeicijfers een opgave is die breder gaat dan bedrijventerreinen alleen. Tegelijk met deze groei van de werkgelegenheid in de afgelopen jaren is het werkloosheidscijfer in de gemeente (en de regio) de laatste jaren namelijk gedaald. Het is hierdoor steeds moeilijker om lokale werkzoekenden te mobiliseren en dat maakt het steeds lastiger om de werkgelegenheidsgroei vol te houden. Met andere woorden, de beschikbaarheid van arbeid dreigt een bottleneck te worden voor verdere economische groei. Om deze groeicijfers vast te houden, is het dus hard nodig om talent in de regio te behouden, mensen elders uit de regio te mobiliseren en/of mensen van buiten de regio te mobiliseren.

Figuur 3: Gerealiseerde en geprognosticeerde werkgelegenheidsgroei in de gemeente Wierden



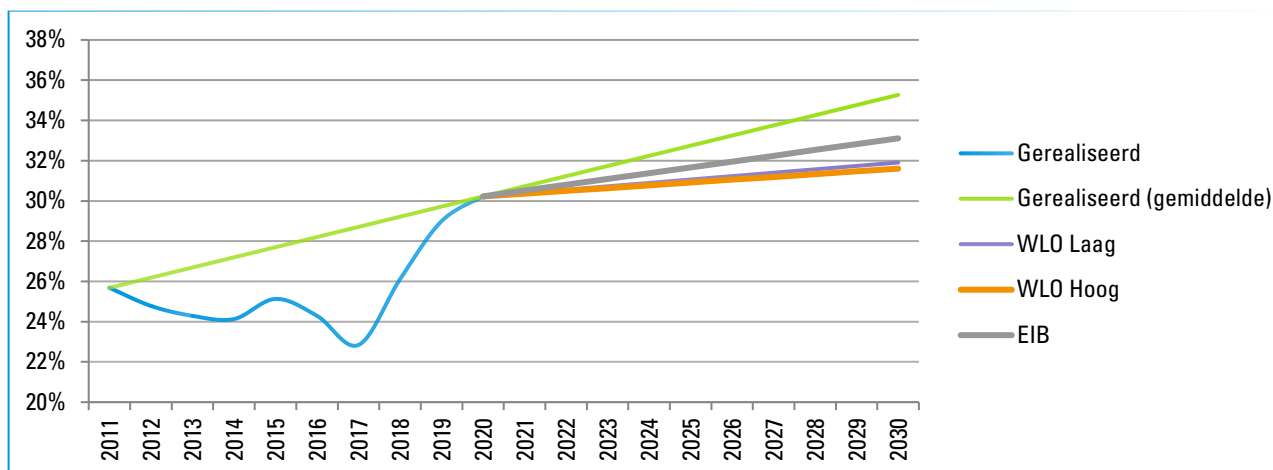
Bron: BIRO (2020); bewerking, Stec Groep (2022)

Werkgelegenheid op bedrijventerreinen is nog harder gegroeid dan de totale werkgelegenheid

De tweede parameter van de prognose is de locatietypevoorkeur: het aandeel van de werkgelegenheid dat zich op bedrijventerreinen bevindt. In de gemeente Wierden werkt 30% van alle werkenden op een bedrijventerrein. Het aandeel van de bedrijventerreinen in de totale werkgelegenheid is in de afgelopen jaren toegenomen van circa 25,7% in 2011 naar circa 30,2% in 2020. Dat is een gemiddelde jaarlijkse toename van ca. 1,8%. Daarmee ligt de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur boven de verwachtingen uit de provinciale prognose. Daar werd een jaarlijkse toename van de locatietypevoorkeur van 0,1 tot 0,3% geprognosticeerd.

De bedrijventerreinen zijn in de afgelopen tien jaar qua werkgelegenheid steeds belangrijker geworden voor de gemeentelijke economie. Wanneer we de historische ontwikkeling doortrekken zoals gevisualiseerd in figuur 4, overstijgt de historische realisatie alle scenario's uit de provinciale prognose uit 2019.

Figuur 4: Gerealiseerde en geprognosticeerde werkgelegenheidsaandeel bedrijventerreinen



Bron: LISA (2020); bewerking, Stec Groep (2022)

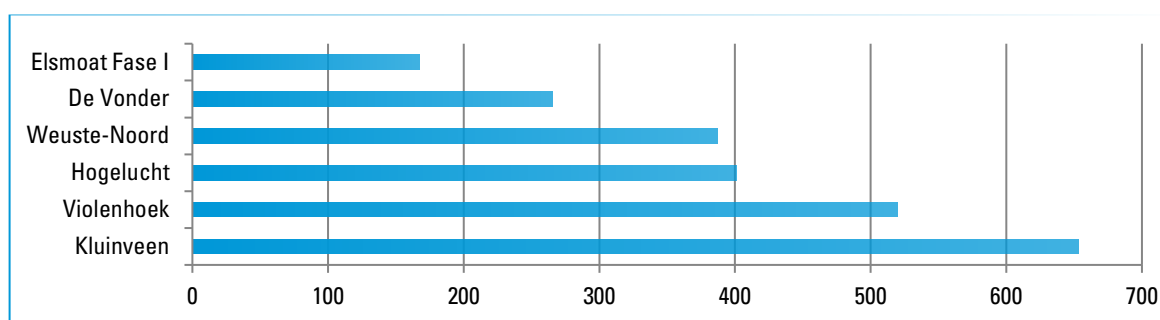
Bedrijven op de bedrijventerreinen zijn gemiddeld arbeidsintensief

De bedrijven op de bedrijventerreinen in de gemeente Wierden zijn gemiddeld iets ruimte-extensiever (298 m² kavel per werknemer) dan het regionaal gemiddelde (269 m² kavel per werknemer), maar het verschil is

niet enorm. Het gevolg van deze iets hogere terreinquotiënt is dat een toename van de werkgelegenheid in de gemeente Wierden een relatief grotere impact heeft op het ruimtegebruik dan gemiddeld in de regio. Eén baan neemt immers relatief meer ruimte in. Dat heeft impact op de prognose en uitgifte. Deze bovengemiddelde ‘terreinquotiënt’ is enerzijds het gevolg van de economische structuur van de gemeente: in de gemeente Wierden is bijvoorbeeld relatief veel bedrijvigheid in de (van nature ruimte-extensieve) logistieke en industriële sector te vinden. Daarnaast is er relatief minder individuele kantoorruimte op de bedrijventerreinen gevestigd dan in andere Twentse gemeenten, net name de steden.

Anderzijds roept een hoge terreinquotiënt de vraag op in hoeverre de beschikbare ruimte nog efficiënter kan worden gebruikt, bijvoorbeeld door meerlaags te bouwen, door bijvoorbeeld kantoorruimte van bedrijven op de verdieping te realiseren of door opslag meerlaags te realiseren. Het is verstandig richting de toekomst (in hoeverre niet al gebruikelijk) om, op zowel de bestaande terreinen als bij eventuele nieuwe ontwikkelingen, aandacht te (blijven) geven aan duurzaam ruimtegebruik.²

Figuur 5: Aantal vierkante meters kavel per werknemer naar bedrijventerrein



Bron: LISA (2020); IBIS (2020); bewerking Stec Groep (2022)

De vraag of de beschikbare ruimte nog efficiënter kan worden gebruikt wordt onderschreven wanneer we kijken naar de ‘floor space index’ (FSI) van bedrijven. De FSI is de verhouding tussen m² vloeroppervlakte van het vastgoed en de oppervlakte (in m²) van de kavel. Waar de FSI op bedrijventerreinen landelijk gemiddeld tussen de 50% en 60% bedraagt, ligt deze in de gemeente Wierden op ongeveer 40%. Dat is aanzienlijk lager dan de regionale en landelijke gemiddelden en werpen de vraag op in hoeverre bestaande kavels goed benut worden voor de noodzakelijke bedrijfsbebouwing. Op basis van de beschikbare data verwachten we dat hier nog winst te behalen is.

2.3 Beschikbare kavels en aangeboden vastgoed

In de winter van 2022 is de laatste beschikbare kavel in de gemeente uitgegeven, het betrof een kavel van circa 4.000 m² op Weuste-Noord. Ook op bedrijventerrein de Elsmoat zijn alle kavels reeds uitverkocht. De tweede fase van het bedrijventerreinen – waar de gemeente geen grondpositie had – is inmiddels ook verkocht aan de beoogde eindgebruikers.

Leegstand bedrijfstvastgoed is met 0,4% zeer laag

Tabel 3 geeft de omvang van de leegstand per bedrijventerrein weer. In totaal wordt er op de negen bedrijventerreinen in de gemeente maar één pand aangeboden (peilmoment Q1 2022). Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de gemeente bedraagt dus slechts circa 1.490 m² bvo (peildatum Q1 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de gemeente op circa 0,4%. Het aangeboden vastgoed oogt over het algemeen courant en wordt nog niet lang aangeboden.

Met de genoemde 0,4% ligt de leegstand ver onder frictieniveau. Ook in de rest van Twente is de leegstand op bedrijventerreinen erg laag. Over het algemeen wordt een leegstandspercentage van 5% in de markt beschouwd als een gezond percentage. Een gezond leegstandsniveau is belangrijk voor het behouden van

² NB. Een dergelijke intensivering is al meegenomen in variant 3 van de vraaganalyse (zie hoofdstuk 3).

voldoende schuifruimte voor bedrijven. Een gezond leegstandsniveau geeft bedrijven bijvoorbeeld ruimte om te groeien binnen het bestaande vastgoed en helpt daarmee om de markt in beweging te houden. Met een combinatie van zowel weinig aanbod van bouwgrond als weinig aanbod in het bestaande vastgoed, komt de markt op slot te zitten.

Om de urgentie hiervan te illustreren: in theorie zou er aanvullend ruim 15.000 m² vastgoed leeg mogen staan op de bedrijventerreinen om tot een gezond percentage van 5% te komen. Bij de huidige verhouding tussen vastgoed en kavel op de bedrijventerreinen, komt dat overeen met ca. 3,7 hectare bedrijventerrein die kwantitatief nog bovenop de huidige behoefte zou moeten worden gerekend, alleen al om tot een gezonde markt te komen. De provinciale behoefteraming en de behoefteraming uit het volgende hoofdstuk gaan namelijk uit van een gelijkblijvend leegstandsniveau. Disclaimer: dit is overigens geen pleidooi om dat ook zonder meer te doen. Uiteraard spelen er ook kwalitatieve factoren mee: een nieuwe ontwikkeling moet daadwerkelijk kwalitatief wat toevoegen. Alleen omwille van kwantiteit nieuwe m² realiseren is niet verstandig. Bovendien kan ook worden gekeken of de huidige m² allemaal gevuld zijn met partijen die ook daadwerkelijk op een bedrijventerrein gevestigd moeten zijn.

Tabel 3: Leegstand op de bedrijventerreinen

Bedrijventerrein	Omvang aangeboden vastgoed (m ² bvo)*	Aandeel aanbod totale voorraad
Kluinveen	0	0%
Violenhoek	0	0%
Hogelucht	1.490	3,8%
Weuste-Noord	0	0%
De Vonder	0	0%
Elsmoat Fase I	0	0%
Elsmoat Fase II	0	0%
Gemeente Wierden	1.490	0,4%

Bron: Aanbodmonitor Stec Groep (peilmoment Q1 2022), BAG (2020) *Afgerond op tientallen

3 Vraagraming

In het vorige hoofdstuk constateerden we dat de ontwikkelingen van de laatste jaren in de gemeente Wierden aanleiding geven voor het onderzoeken van alternatieve scenario's voor de ruimtevraag. In dit hoofdstuk werken we deze uit op basis van twee methoden: een top-down raming op basis van modelcijfers en een bottom-up raming op basis van een enquête onder ondernemers. Hoewel de gemeente Wierden in samenwerking met de gemeente Rijssen-Holtten het bedrijventerrein de Elsmoat ontwikkelt, gaan de vraagramingen in dit hoofdstuk uitsluiten over de gemeente Wierden.

3.1 Top-down

Doorrekening van drie prognosevarianten

In het vorige hoofdstuk constateerden we enerzijds dat de uitgifte van bedrijfskavels harder gaat dan verwacht op basis van het hoogste groeiscenario in de regionale programmering en anderzijds dat de prognoseparameters en de recente ontwikkeling hiervan in de gemeente Wierden significant afwijken van het regionaal gemiddelde. Deze constatering gaven nog geen aanleiding om de bestaande prognose en programmering volledig te herzien, maar wel om alternatieve varianten door te rekenen.

In deze paragraaf rekenen we drie verschillende prognosevarianten door, die samen een robuuste bandbreedte geven van de ruimtevraag in de gemeente Wierden voor de komende jaren. We rekenen met een tijdshorizon t/m 2035: ruim 10 jaar vooruit. Binnen ieder van de drie varianten rekenen we drie scenario's door, die vergelijkbaar zijn met de scenario's uit de provinciale behoefteraming: WLO Laag, WLO Hoog en EIB³. Hieronder de drie varianten:

1. Bestaande prognose en programmering

Deze variant is het basisscenario en het meest pessimistische scenario. In deze variant blijven de bestaande provinciale behoefteraming en regionale programmering in stand. Dat betekent dat de ruimtevraag van bedrijven in de gemeente Wierden de komende periode netto niet meer groeit. Voor ieder bedrijf dat meer ruimte nodig heeft, zal ook een bedrijf minder ruimte nodig hebben. Het huidige aanbod volstaat kwantitatief om in de vraag op lange termijn te voldoen. Aanvullend is er hoogstens maatwerk nodig om concrete initiatieven te faciliteren die in de knel komen, omdat de beschikbare ruimte kwalitatief niet voldoet. Bijvoorbeeld omdat het in een andere kern is gesitueerd of versnipperd ligt.

In deze variant bedraagt de ruimtevraag in de gemeente Wierden voor de periode 2019 t/m 2030 in totaal 10,2 hectare. In de periode 2019 t/m 2021 is reeds circa 11,7 hectare uitgegeven, dus voor de periode 2022 t/m 2030 is er geen resterende ruimtevraag. Voor de periode 2031 t/m 2035 wordt er geen aanvullende ruimtevraag verwacht.

Scenario	Uitbreidingsvraag (2022 t/m 2035)
EIB	0 ha

2. De bedrijfsruimtemarkt normaliseert

In deze variant beschouwen we de hoge uitgifte in 2020 en 2021 als een unicum, ingegeven door enkele jaren van historisch lage rentestanden, waardoor een uniek 'nu-of-nooit'-sentiment bij ondernemers naar boven is gekomen. In deze variant gaan we ervan uit dat de markt zich de komende jaren weer normaliseert en zich alsnog conform de groeiscenario's uit de bestaande provinciale behoefteraming zal gaan ontwikkelen. Daarbij houden we echter wel rekening met specifieke kenmerken van de bedrijventerreinenmarkt in de gemeente Wierden (i.t.t. de regionale gemiddelden), in het bijzonder het

³ Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015) en de werkgelegenheidsprognose van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) scenario specifiek opgesteld voor de provincie Overijssel (2014)

relatief extensieve ruimtegebruik op de bedrijventerreinen. Met intensivering van ruimtegebruik wordt in dit scenario geen rekening gehouden.

Scenario	Uitbreidingsvraag (2022 t/m 2035)
WLO Laag	1,1 ha
WLO Hoog	4,9 ha
EIB	6,7 ha

3. De gemeente Wierden zet de positieve lijn van de laatste jaren door

In deze variant gaan we ervan uit dat de gemeente Wierden de positieve ontwikkelingen van de laatste jaren door kan blijven zetten, in het bijzonder de hoge werkgelegenheidsgroei en de grote toename van het aandeel banen op bedrijventerreinen. In deze variant weet de gemeente Wierden een antwoord te vinden op de in de prognoses verwachte afnemende groei van de beroepsbevolking en blijven de bedrijven groeien. De trend van de laatste jaren zet echter niet lineair door: de groeicijfers zijn een gemiddelde van datgene wat de laatste jaren is gerealiseerd en datgene wat er in de prognose werd verwacht, omdat achterliggende marktontwikkelingen uit de provinciale behoefteraming wel bewaarheid worden. Daar hoort ook een zekere mate van intensivering van ruimtegebruik bij.

Scenario	Uitbreidingsvraag (2022 t/m 2035)
WLO Laag	21,8 ha
WLO Hoog	24,5 ha
EIB	26,5 ha

Verwachtingen op kernniveau

Variant 2 en 3 zijn dus varianten waarbij de huidige prognose is geactualiseerd. Binnen variant 2 en 3 hebben we drie groeiscenario's in beeld gebracht (WLO Laag, WLO Hoog, EIB). Het EIB-scenario is het maximale scenario in de tweede prognose variant, dit scenario (EIB) wordt door de regio nu ook als uitgangspunt gehanteerd voor de programmering. Het EIB scenario is ook het maximale scenario in de derde prognosevariant. Voor de overzichtelijkheid zullen we in het vervolg van deze paragraaf telkens deze maxima gebruiken in tabellen en toelichting. Dit maximum geeft aan wat we in de hoogste ontwikkelscenario's verwachten. We stellen de scenario's niet op met de gedachte om er één te kiezen, maar met de gedachte om hier het strategische gesprek over te voeren: hoe gaan we deze vraag faciliteren als de toekomst zich zou ontwikkelen als in de hoge scenario's?

In dat kader kan het bijvoorbeeld verstandig zijn om juist niet direct de verwachtingen uit het hoge scenario vast te leggen in plancapaciteit, maar juist gefaseerd te werken. Door niet direct op het hoge scenario te programmeren is de gemeente minder kwetsbaar bij economische tegenslag en houdt zij ruimte om flexibel in te spelen op nieuwe marktontwikkelingen en initiatieven die zich aandienen. Met name dat laatste is moeilijk als het hoge scenario reeds in plancapaciteit is vastgelegd.

De totale (bovenkant) van de scenario's bedragen dan:

- Scenario 'laag' 0 hectare netto van 2022 t/m 2035
- Scenario 'midden' 6,7 hectare netto van 2022 t/m 2035
- Scenario 'hoog' 26,5 hectare netto van 2022 t/m 2035

Op basis van historische marktaandelen, de economische structuur van de kernen en toekomstverwachtingen per sector maken we een indicatieve inschatting van de ruimtevraag voor de kernen Wierden en Enter, zie tabel 4. Op basis van deze analyse verwachten we dat het grootste deel van de uitbreidingsvraag (ca. 69%) zich in een beleidsarm scenario manifesteert in Enter en circa 31% in Wierden. Beleidsbeslissingen kunnen van effect zijn op de uitkomsten van de prognose. Deze is namelijk beleidsarm opgesteld, wat betekent dat is uitgegaan van een voortzetting van het huidige beleid waar het gaat om de propositie naar bedrijven toe. In de laatste kolom van tabel 4 is de uitbreidingsvraag in het midden en het maximale scenario per kern weergegeven.

Tabel 4: Indicatief marktaandeel van de kernen op basis van de verschillende indicatoren

Kern	% totaal areaal uitgegeven bedrijven- terreinen in m ²	% banen op bedrijvent- erreinen	% banen in kern als geheel	Gemiddelde van voorgaande indicatoren	% groei- verwachting op basis van prognose per sector ⁴	Gemiddelde totaal	Netto uitbreidingsvraag 2022 t/m 2035 in hectare*	
							Midden	Hoog
Enter	60%	76%	49%	62%	77%	69%	4,7	18,4
Wierden	40%	24%	51%	38%	23%	31%	2,1	8,1
Gemeente Wierden	100%	100%	100%	100%	100%	100%	6,7	26,5

Bron: BIRO (2020); Provincie Overijssel & Stec Groep (2018).

Vervangingsvraag

Voor zover bekend is er geen beleidsvoornemen om bestaand bedrijventerrein te transformeren naar een andere functie. Mocht zich transformatie voordoen, dan heeft dit uiteraard invloed op de ruimtevraag omdat hierdoor vervangingsvraag kan ontstaan. Deze vervangingsvraag is niet in de provinciale prognose meegenomen. Doorgaans moet 70 tot 80% van het getransformeerde oppervlakte op een nieuwe plek terug komen omdat er bij transformatie de mogelijkheid bestaat een nieuw bedrijventerrein efficiënter en optimaler in te delen.

Additionele vraag

In deze vraagruiming is nog geen rekening gehouden met een zogenaamde 'additionele vraag' als gevolg van beleidsambities. De additionele vraag is de vraag die voortkomt uit lokale ambities en die zich niet op basis van autonome groei en de bestaande regionale positionering voordoet, maar wel gewenst is. Bijvoorbeeld om 'overloop' vanuit gemeenten zonder aanbod op te vangen en/of vanuit de wens om een andere positie in de regio aan te nemen.

Additionele vraag kan zich ook voordoen als gevolg van tekorten aan aanbod elders. Over de hele regio hebben we in het verleden gezien dat bedrijven zich bij een gebrek aan aanbod in de eigen gemeente verplaatsen naar een buurgemeente. Nu het aanbod aan kavels ook bij buurgemeenten opdroogt en de leegstand regionaal ruim onder het gezonde frictieniveau ligt, is het een reëel scenario dat het realiseren van nieuw aanbod ook bedrijven van buiten de gemeente aantrekt. We nemen in de markt al waar dat bedrijven als gevolg van een tekort elders bij de gemeente informeren naar de mogelijkheden tot ontwikkeling.

3.2 Kwantitatieve bottom-up vraag

Online enquête

Aan de hand van een online enquête, die bedrijven gedurende een periode van vier weken in de winter van 2022 konden invullen, vullen we de data-analyse uit de vorige paragraaf aan. De resultaten van de enquête geven met name informatie over de omvang van de ruimtevraag die nu al in beeld is en geeft veel kwalitatieve input over de overwegingen, aard, termijn en omvang van uitbreidings- en/of verhuisplannen en voorkeurslocaties van bedrijven. Daarom is een zo hoog mogelijke respons op de enquête wenselijk. De mogelijkheid om de enquête in te vullen is onder de aandacht gebracht bij bedrijven de communicatiekanalen van de ondernemersverenigingen en de gemeentezelf. In totaal hebben 71 ondernemers met een ruimtevraag in de gemeente Wierden de enquête volledig ingevuld. Met dit aantal respondenten beoordelen wij de respons van de enquête als voldoende representatief.

⁴ Hiervoor is per kern gekeken naar de economische structuur: het aandeel van verschillende bedrijfssectoren in de lokale economie. Per bedrijfssector is aan de hand van de regionale groeiverwachtingen (bron: provinciale behoefteraming bedrijventerreinen) een indicatie gemaakt van de verwachte ruimtelijke groei (in hectares) t/m 2030. Deze kolom geeft hiervoor het aandeel per kern in de gehele gemeente weer.

Kwantitatieve ruimtevraag op basis vanuit drie perspectieven

Als eerste gaan we in op de kwantitatieve ruimtevraag die uit de enquête volgt. In de enquête is aan iedere respondent gevraagd of zij uitbreidings- en/of verhuisplannen hebben, wat de huidige omvang van het bedrijf is, wat de beoogde omvang van het bedrijf is, hoe concreet deze plannen zijn en op welke termijn deze plannen zich naar verwachting vertalen in een concrete vraag. In totaal gaven 50 respondenten aan op korte termijn (binnen nu en vijf jaar) een uitbreidings- en/of verhuishwens te hebben. Op basis van deze informatie is een taxatie gemaakt van de concrete ruimtevraag die voor de komende jaren al in beeld is. Deze informatie kan worden beschouwd als een concretisering van de lange termijnprognose van de provincie uit de vorige paragraaf. Het geeft voornamelijk inzicht in het deel van de ruimtevraag dat nu al concreet in beeld is en waar derhalve zonder al te grote risico's plannen voor ontwikkeld kunnen worden.

De resultaten van deze analyse presenteren we in drie perspectieven, die samen een compleet beeld geven van de omvang van de marktvraag voor de komende jaren. Hieronder een toelichting op de drie perspectieven:

1. Volledig nieuwbouw

Dit perspectief geeft een beeld van de volledige omvang van de ruimtevraag die op basis van de enquête nu in beeld is. Daarvoor rekenen we fictief met het scenario waarop alle ruimtevraag die zich voordoet op een nieuwbouwkavel wordt gefaciliteerd. Bestaand, vrijkomend vastgoed wordt niet opnieuw ingevuld en iedereen krijgt alle ruimte. Dat maakt dit perspectief ook direct niet realistisch. In de praktijk wil niet ieder bedrijf nieuwbouwen en is het vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') ook helemaal niet wenselijk en mogelijk dat iedereen gaat nieuwbouwen.

2. Maximaal benutten van vrijkomende bebouwing

In dit perspectief gaan we ervan uit dat vrijkomende bebouwing, mits kwalitatief ook passend (omvang, kern), opnieuw wordt ingevuld. Alleen dat deel van de bedrijven die kwalitatief geen geschikte ruimte kan vinden, worden gefaciliteerd op een nieuwbouwkavel. Dit perspectief is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') het meest wenselijk en geeft de meest realistische weergave van de benodigde ruimte om de initiatieven te kunnen faciliteren die op dit moment concreet zijn.

3. Netto ontwikkeling

In dit perspectief kijken we alleen naar de netto groei van bedrijven, ofwel de ruimte die zij meer nodig hebben dan in de bestaande situatie. In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat vrijkomend vastgoed maximaal wordt ingevuld én/of geherstructureerd om tot een passende invulling te komen: volledig efficiënt ruimtegebruik dus. Van de drie perspectieven zijn de cijfers uit dit perspectief het beste één-op-één te vergelijken met de 'uitbreidingsvraag' die in de vorige paragraaf modelmatig is berekend.

Voor een beeld van de huidige, concrete ruimtevraag gaan we primair uit van het tweede perspectief omdat dit perspectief vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') het meest wenselijk is en geeft de meest realistische weergave van de benodigde ruimte om de initiatieven te kunnen faciliteren die op dit moment concreet zijn. We constateren daarmee dat op basis van de enquête 8 tot 15 hectare van de ruimtevraag op dit moment concreet in beeld is. De afkomst van de totale bottom-up vraag is bijna gelijk verdeeld tussen de kernen Wierden en Enter.

In de enquête zijn geen ondernemers van buiten de gemeente bevroegd, dus eventuele instroom is niet meegenomen. Toch heeft een aantal ondernemers uit aangrenzende gemeenten de enquête gevonden en ingevuld, omdat zij overwogen te verplaatsen of met een extra vestiging uit te breiden in de gemeente Wierden. In totaal gaat het om vier van de vijftig respondenten met een uitbreidings- of verhuishwens binnen nu en vijf jaar. Deze vier ondernemers zijn samen goed voor een uitbreidingsvraag van tot 0,5

hectare. De historische uitgifte van bedrijfskavels in de gemeente Wierden wijst er ook op dat de gemeente een bovenlokale aantrekkingskracht heeft.

Tabel 5: Overzicht kwantitatieve ruimtevraag op basis van de enquête

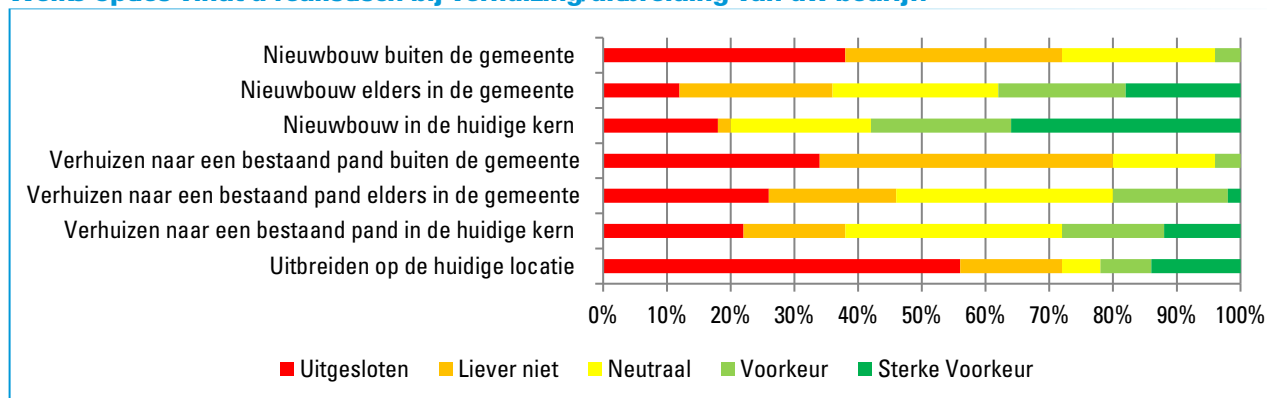
Voorkeurskern	1. Volledig nieuwbouw		2. Maximaal benutten ⁵		3. Netto ontwikkeling	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Enter	5,5	11,7	4,2	8,2	4,0	7,6
Wierden	5,2	10,0	4,6	8,3	4,0	7,0
<i>Ondernemers buiten de gemeente</i>	<i>0,3</i>	<i>0,6</i>	<i>0,3</i>	<i>0,5</i>	<i>0,2</i>	<i>0,4</i>
Totaal	10,9 ha	22,3 ha	8,2 ha	15,3 ha	8,2 ha	15,0 ha

Bron: Stec Groep (2022)

3.3 Kwalitatieve bottom-up vraag

In deze paragraaf gaan in op de kwalitatieve aspecten van de ruimtevraag die door middel van de enquête in beeld zijn gebracht. In het bijzonder kijken we naar de locatievoorkeuren, beweegredenen voor de uitbreidings- en/of verhuisplannen en het gewenste vastgoedtype van de respondenten met een verhuiscwens. In totaal hebben 50 respondenten aangegeven op korte termijn een verhuis- en/of uitbreidingsvraag te hebben. Van deze groep ondernemers heeft 86% de voorkeur zich te vestigen op een bedrijventerrein.

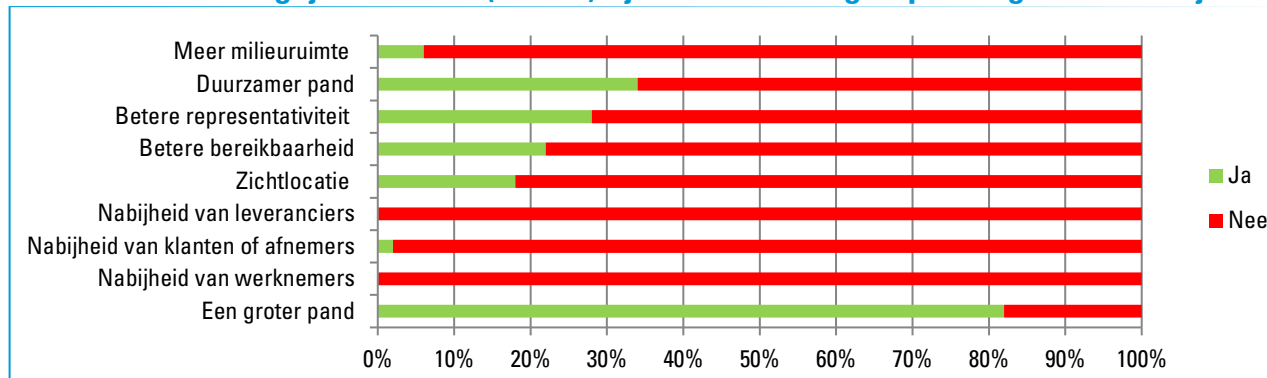
Welke opties vindt u realistisch bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



Over het algemeen vinden de ondernemers nieuwbouw in tegenstelling tot bestaand vastgoed realistischer. Ruim de helft van de ondernemers heeft de voorkeur om te verhuizen naar een nieuwbouw kavel, slechts circa 12% van de ondernemers sluit dit uit. We zien geen wezenlijke verschillen in de voorkeuren tussen de ondernemers die gevestigd zijn in de verschillende kernen.

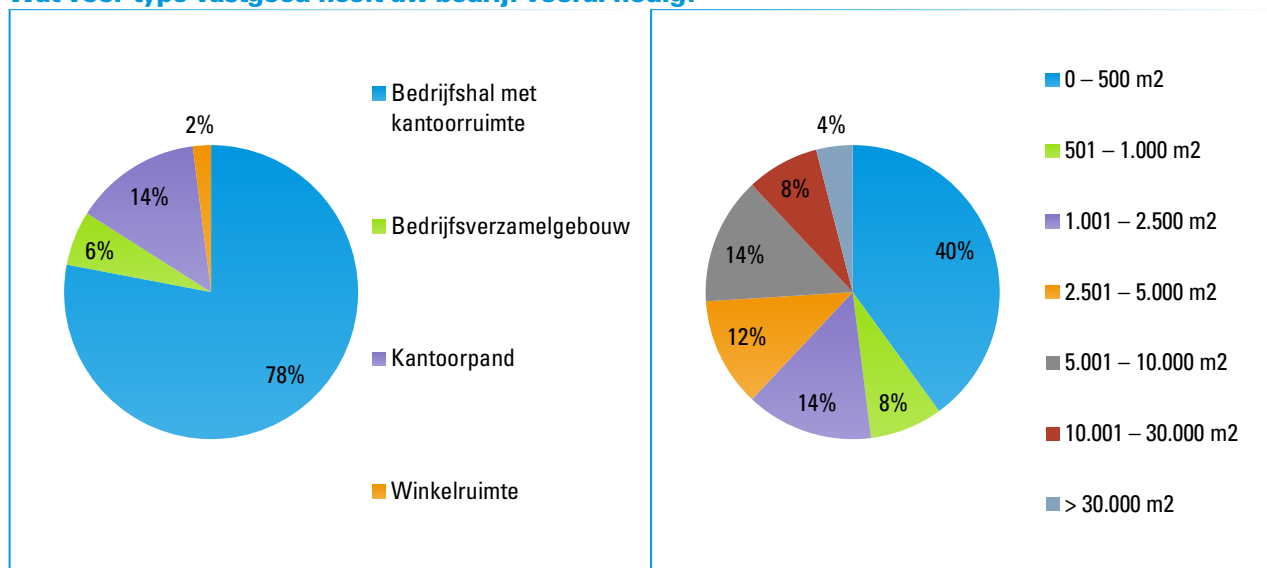
⁵ De som van de ruimtevraag per kern in het tweede perspectief 'Maximaal benutten' komt niet overeen met de som van de ruimtevraag in de hele gemeente. De theoretische schuifpuzzel uit dit perspectief (waarbij ruimtevragers zich vestigen in vrijkomend vastgoed van een andere verplaatsende partij) vindt namelijk plaats binnen de eigen kern.

Wat zouden de belangrijkste redenen (kunnen) zijn voor uitbreiding/verplaatsing van uw bedrijf?



De voornaamste reden (82%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg de groei van het bedrijf. Daarnaast wordt ook de wens voor een duurzamer pand (34%), een representatievere locatie (28%), een betere bereikbaarheid (22%) en de wens om op een zichtlocatie te vestigen (18%) genoemd. Hier zit niet altijd overlap in. Voor het deel van de bedrijven dat niet noodzakelijkerwijs méér ruimte nodig heeft (18%), maar wel representatiever wil vestigen, is het interessant om met de betreffende ondernemers en vastgoedeigenaren te inventariseren wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling of upgradering van het vastgoed. Dat is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief wenselijker dan nieuwbouw.

Wat voor type vastgoed heeft uw bedrijf vooral nodig?



We zien dat de meerderheid (74%) van de ondernemers vraag heeft naar een relatief klein pand (< 5.000 m²). Daarnaast heeft circa 12% van de respondenten (het gaat om 6 ondernemers) vraag naar een groter pand (> 10.000 m²). Deze vraag komt voort uit het samenvoegen van meerdere vestigingen en/of groei van het bedrijf. De twee ondernemers met een grotere ruimtevraag van meer dan 30.000 m² hebben beide voorkeur voor een verplaatsing naar een nieuwbouwkavel. Omdat dit om enkele gevallen gaat met individuele voorkeuren is het verstandig om hiervoor voor de initiatiefnemers maatwerk te realiseren en niet (op risico) op plekken te ontwikkelen waar dergelijke bedrijvigheid kan vestigen.

Het gros van de ruimtevragers (84%) heeft behoefte aan een bedrijfshal met een ondergeschikte kantoorruimte, productieruimte, unit in een bedrijfsverzamelgebouw en/of een opslag- en distributieruimte. Dat zijn activiteiten die goed passen op een bedrijventerrein. Het overige deel (16%) geeft aan een kantoor-, winkelruimte of andersoortige ruimte te willen realiseren. Daarvoor adviseren we om kritisch te zijn. Ruimtelijk is het doorgaans wenselijker om dergelijke ontwikkelingen niet op bedrijventerrein, maar op andere locaties binnen de bebouwde kom te faciliteren. Ofwel, op locaties die mogelijk beter aansluiten op

de ontwikkeling van de kern als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen.

4 Conclusies

In dit hoofdstuk geven we expliciet antwoord op de onderzoeksvragen die aan ons zijn gesteld. Daarvoor zullen we in enkele gevallen samenvatten wat er al eerder in dit rapport is geschreven. In andere gevallen geven we hier een aanvullende interpretatie op de hiervoor gepresenteerde resultaten.

4.1 Conclusies

Hoeveel behoefte is er de komende jaren aan bedrijfskavels in de gemeente Wierden en in welke kernen doet deze behoefte zich voor?

In onderstaande tabel confronteren we het midden scenario en het maximale scenario van de netto vraag voor de periode 2022 t/m 2035 zoals geraamd in paragraaf 3.1 met het beschikbare aanbod per kern in januari 2022. Over de gehele gemeente zien we dat er d.d. januari 2022 in de hoogste scenario's een resterende behoefte van 6,7 tot maximaal 26,5 hectare netto te verwachten is, zie hieronder:

Tabel 6: Confrontatie vraag en aanbod naar kern in hectare in 2022 t/m 2035

Kern	Omvang beschikbaar oppervlakte (1-1-'22)	Netto vraag 2022 t/m 2035		Resterende behoefte 2022 t/m 2035	
		Midden	Hoog	Midden	Hoog
Enter	0	4,7	18,4	4,7	18,4
Wierden	0	2,1	8,1	2,1	8,1
Gemeente Wierden	0	6,7*	26,5	6,7*	26,5

Bron: BIRO (2020), Provincie Overijssel & Stec Groep (2018), Gemeente Wierden (2021). *Afgerond op 1.000 m²

Daarover de volgende conclusies en adviezen:

- Op basis van de enquête wordt het hoogste prognoses scenario niet gehaald. De vraag die momenteel in beeld is bedraagt namelijk zo'n 8 tot 15 hectare en komt daarmee tussen het Midden en Hoog scenario van de top-down vraagraming uit. Kanttekening hierbij is dat de enquête met name inzicht biedt op de korte tot middel(lange) termijn.
- De modelmatige raming ziet meer op middel(lange) tot lange termijn. Daarbij zien we dat in de alternatieve scenario's in zowel Enter als Wierden de kans op toekomstige tekorten groot is. Daar moet een antwoord op gevonden worden, bijvoorbeeld door te inventariseren waar nieuw aanbod beschikbaar kan worden gemaakt, maar absoluut ook door te inventariseren waar de bestaande ruimte beter benut kan worden. Qua uitbreiding staat de gemeente voor deze kernen voor de keuze om hier ofwel kleinschalig, aanvullend aanbod te realiseren, ofwel bedrijven door te verwijzen naar een bedrijventerrein elders in de gemeente. Vanuit het perspectief van vitale kernen – waarin zowel gewoond als gewerkt kan worden – kan het wenselijk zijn om de ruimtevraag zoveel als mogelijk op kernniveau te faciliteren.
- De bedrijventerreinen in de gemeente Wierden worden relatief extensief ingevuld, blijkt uit de hoge terreinquotiënt en de lage FSI. Mogelijk kan een deel van de vraag worden ingevuld door het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bescherming van het landschap en de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' adviseren we om de mogelijkheden hiertoe goed in beeld te brengen.
- De ramingen gaan uit van een vooral lokale bedrijfskavelmarkt voor Wierden en een bovenlokale markt in Enter. Er is geen rekening gehouden met een extra verhoogde aantrekkingskracht voor regionaal of bovenregionaal georiënteerde bedrijven, bijvoorbeeld als gevolg van tekort aan aanbod elders in de regio. Eén of enkele grote partijen van buiten de gemeente kunnen de vraag/aanbodverhouding een wezenlijk ander beeld geven.

Welk type bedrijven heeft een behoefte en om wat voor type ruimte gaat het dan?

Het grootste deel (> 70%) van de bedrijven met een ruimtevraag in de gemeente Wierden is afkomstig uit de 'klassieke' bedrijventerreinsectoren, bouw, (groot)handel, industrie, logistiek en transport. Daarnaast is nog een deel van de bedrijven (> 20%) afkomstig uit de sectoren ICT en de (zakelijke) dienstverlening.

De meerderheid (74%) van de ruimtevraag is kleinschalig van aard, tot een pand van maximaal 5.000 m². Ook heeft een grote meerderheid (78%) behoefte aan een bedrijfshal, al dan niet met kantoorruimte, productieruimte en/of opslag- en distributieruimte. Een aantal keer komt de behoefte naar solitaire kantoorruimte of een winkelruimte naar voren. In veel gevallen wordt daarover opgemerkt dat een vestiging elders in de bebouwde kom of in het buitengebied ook tot de mogelijkheden behoort. Ook vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief zijn dat type ontwikkelingen die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein gefaciliteerd hoeven te worden, maar ook elders in de bebouwde kom of in de centra kunnen worden gefaciliteerd. Ofwel, op locaties die beter aansluiten op de ontwikkeling van de kernen als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen. We adviseren voor dergelijke ruimtevragers breder te kijken dan alleen de mogelijkheden op bedrijventerreinen en ook alternatieven af te wegen op bijvoorbeeld de bestaande locatie van het bedrijf of in het centrum van de kernen.

Tot slot is er sprake van drie bedrijven met behoefte aan meer planologische ruimte en/of twee bedrijven met behoefte aan een kavel met een relatief grote omvang (> 30.000 m²). Vanwege de uiteenlopende individuele voorkeuren van de verschillende initiatieven is het verstandig om hiervoor met de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke 'zware' of grote bedrijvigheid kan vestigen.

4.2 Adviezen

Stuur actief op efficiënt en intensief gebruik van de (schaarse) grond

De zogenaamde 'terreinquotiënt' (m² kavel per werknemer) is in de gemeente Wierden hoger ten opzichte van de rest van de regio Twente. Daarnaast is ook de zogenaamde 'floor space index' (m² vloeroppervlakte bebouwing per m² kavel) lager dan het gemiddelde op bedrijventerreinen in Nederland. Dit komt deels doordat ruimte-extensieve sectoren zoals logistiek sterk vertegenwoordigd zijn in de gemeente. Het is daarom belangrijk om te kijken waar de beschikbare ruimte slimmer en beter benut kan worden. De ruimte voor uitbreiding van bedrijventerreinen ten koste van het landschap is schaars en wordt steeds schaarser. Het is dus belangrijk om zuinig met de bestaande grond om te gaan. Mogelijk kan een deel van de vraag ingevuld worden door intensivering van bestaande terreinen.

Het is daarom wenselijk om te sturen op zo intensief mogelijk gebruik van de beschikbare ruimte op de bedrijventerreinen (met de juiste inpassing van parkeer- en groenvoorzieningen). Dat kan bijvoorbeeld door bij individuele initiatieven tot uitbreiding en/of verhuizing actief mee te denken en -helpen over de mogelijkheden tot intensivering op de bestaande kavel of herontwikkeling van naastgelegen kavels. Daarnaast kunnen strengere eisen worden gesteld aan nieuwbouw. Niet alleen ten aanzien van aantal werknemers per hectare, maar bijvoorbeeld ook ten aanzien van de 'floor space index'.

Denk breder dan bedrijventerreinen: wat draagt bij aan een sterke en robuuste kern?

Uitgifte en de groei van bedrijventerreinen moet nooit een doel op zichzelf zijn. Het is het resultaat van het willen faciliteren van groeiende economie, groeiende bedrijven of verhuizende bedrijven. Vanuit de klassieke ruimtelijke ordening wordt dan snel naar bedrijventerreinen gekeken, maar er is geen regel die dat verplicht. Sterker nog, voor sommige functies met een beperkte milieuhinder (kantoren, opslag, showrooms, winkels) kan het juist ruimtelijk heel aantrekkelijk zijn om alternatieven te overwegen: het centrum of herontwikkelingslocaties. Uiteraard altijd indien dat geen problemen veroorzaakt ten aanzien van zaken als omgevingshinder en ontsluiting. Vestiging van dergelijke functies buiten bedrijventerreinen kan bijdragen aan een levendige, vitale kern en helpt om zuinig om te gaan met de (schaarse) grond die beschikbaar is om bedrijventerreinen te realiseren. Bij voorkeur worden bedrijventerreinen dus primair benut voor bedrijven die écht niet op een andere plek passen. Dat gaat weliswaar ten koste van het

uitgiftecijfer, maar draagt bij aan het creëren van een sterke en robuuste kern. U heeft als gemeente niet altijd invloed op de vestigingslocatie van een bedrijf, met name wanneer een bedrijf intrek wil nemen in bestaand vastgoed. Maar wanneer een bedrijf met beperkte milieuhinder zich bij u meldt kunt u het bedrijf altijd proberen te sturen door hen te wijzen op mogelijk ontwikkelruimte in het centrum of op herontwikkelingslocaties.

Hanteer duurzame uitgiftevoorwaarden: maak een nieuwe ontwikkeling de moeite waard

Door de drempel voor nieuwbouw en uitbreiding in het groen hoog (doch realistisch) te leggen, wordt een dubbelslag geslagen. Nieuwe ontwikkelingen hebben ook écht meerwaarde: niet alleen economisch, maar ook ten opzichte van andere opgaven (ruimte, klimaat, etc.). Daarnaast wordt investeren in de toekomstbestendigheid en intensivering van bestaande bedrijventerreinen relatief aantrekkelijker, wat over het geheel genomen zorgvuldiger ruimtegebruik oplevert. Waar het over drempels gaat, kan het bijvoorbeeld gaan over verplicht parkmanagement, duurzame mobiliteit (fietsvoorzieningen, elektrische laadpalen, deelfaciliteiten, etc.), energie (groen, neutraal of zelfs opwekkend), circulair materiaalgebruik, klimaatadaptatie in de openbare ruimte, om hittestress en wateroverlast tegen te gaan, meervoudig en gedeeld ruimtegebruik, een gezonde werkomgeving, met ruimte voor een ommetje, recreatief groen en/of logische openingen om gebruik te maken van de recreatieve waarde van het omliggende landschap.

Programmeer adaptief

Momenteel is de markt voor bedrijventerreinen in Twente gespannen, er is nauwelijks beschikbaar aanbod. Houdt er rekening mee dat dit kan veranderen. Ook de vraag naar bedrijventerreinen kan veranderen: door veranderende vestigingseisen verandert het type en de omvang van de vraag van ondernemers voortdurend. Onderliggend aan deze verandering zijn vaak next-economy trends zoals automatisering, robotisering, de opkomst van e-commerce en van de circulaire economie. Veel gemeenten in de omgeving hebben de wens met de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein te starten. Probeer daarin zoveel mogelijk fasering aan te brengen en stem onderling af. Dat maakt de programmering flexibel. Wanneer de markt voor bedrijventerreinen regionaal zou ontspannen, is het belangrijk dat er enige druk op de bestaande terreinen blijft bestaan, zodat investeringen in de bestaande voorraad aantrekkelijk blijven.

Bijlage

Sectorverdeling

Sector	Bedrijfsactiviteiten	SBI Afdeling
Landbouw	Landbouw, bosbouw en visserij	1, 2, 3
Bouw, handel en reparatie	Bouwnijverheid, handel in en reparatie van auto's, motorfietsen en aanhangers	41, 42, 43, 45
Consumentendiensten	Detailhandel, horeca, leisure, cultuur, sport & recreatie, overige dienstverlening	47, 55, 56, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 99
Zakelijke en overige dienstverlening	ICT, financiële diensten, vastgoed, advies, R&D, zakelijke diensten, verhuur, overheid, onderwijs en zorg	58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88
Industrie	• Aardolieverwerking, chemische producten, farmaceutische industrie, rubber en kunststofindustrie. • Winning van delfstoffen, nutsbedrijven, winning en distributie van water, afval(water)beheer en sanering. • Metaalindustrie, elektrotechnische industrie, transportmiddelenindustrie, machine-industrie. • Textielindustrie, productie van leer(producten) en schoenen, productie van kleding. • Papier- en kartonindustrie, drukkerijen, hout- en meubelindustrie, productie van o.a. glas, cement, beton; sociale werkvoorzieningen. • Voedingsmiddelenindustrie, productie van dranken, tabaksindustrie	6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39
Logistiek & groothandel	Groothandel en handelsbemiddeling, vervoer en opslag, logistieke dienstverlening, e-commerce, pakketdiensten	46, 49, 50, 51, 52, 53