

stec
groep



Ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Tubbergen

Verdiepend onderzoek en advies over
beleid en strategie

Stec Groep aan de Gemeente Tubbergen

Juriën Poulussen, Peter Stopel & Marijn Gradussen
4 oktober 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en onderzoeksvragen	3
1.2	Aanpak	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Overzicht van de bedrijventerreinen in Tubbergen	5
2.1	Ruimtelijk-economisch beeld.....	5
2.2	Ontwikkelingen prognose en uitgifte	8
2.3	Aanbod op de bedrijventerreinen.....	10
3	Vraaganalyse	13
3.1	Top-down.....	13
3.2	Bottom-up.....	15
4	Conclusies en advies	23
4.1	Beantwoording onderzoeksvragen.....	23
4.2	Aanvullende adviezen.....	26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en onderzoeksvragen

De interesse voor- en uitgifte van bedrijfskavels is de afgelopen jaren onverwacht sterk toegenomen in de gemeente Tubbergen. Waar u als gemeente op basis van provinciale behoefteraming bedrijventerreinen en de regionale programmeringsafspraken had verwacht nog tot 2030 voldoende te hebben aan de bestaande kavels en plannen voor uitbreiding, dreigt nu de situatie dat u 'nee' moet verkopen aan bedrijven met een vraag voor een bouwkaavel. Het aantal beschikbare bouw kavels wordt steeds beperkter en niet in iedere (grote) kern zijn nog kavels aanwezig.

Om bovenstaande reden overweegt u als gemeente nieuwe uitbreidingsplannen te ontwikkelen en hiervoor grond aan te kopen. Om daarover een weloverwogen beslissing te nemen, hebt u behoefte aan meer inzicht in de omvang (kwantiteit) en aard (kwaliteit) van de ruimtebehoefte op langere termijn én advies over de wijze hoe op een goede manier in deze behoefte te voorzien en nieuwe initiatieven af te wegen. U hebt ons, Stec Groep, gevraagd om hiervoor een verdiepend onderzoek uit te voeren. De resultaten van dit onderzoek treft u in dit rapport aan.

ONDERZOEKSVRAGEN

- Hoeveel behoefte is er aan nieuwe bedrijfskavels in de gemeente Tubbergen?
- Welk type bedrijven heeft deze behoefte en om wat voor type ruimtegebruik gaat dat dan?
- In welke kernen doet deze behoefte zich voor?
- Wat betekent het voorgaande voor het wel of niet investeren in nieuwe bedrijfsgrond als gemeente?
- In hoeverre is het zinvol om, conform het huidige beleid, de behoefte van bedrijven primair in de drie verzorgingskernen Albergen, Geesteren en Tubbergen te faciliteren?

1.2 Aanpak

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

- Als eerste hebben we, ter inventarisatie van de ambities en plannen van het lokale bedrijfsleven, een online enquête uitgevoerd, die bedrijven gedurende een periode van vier weken in april en mei konden invullen. De enquête is verspreid via de gemeentelijke kanalen, lokale ondernemersverenigingen en het lokale nieuws 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 tweede 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 behoefteraming bedrijventerreinen. Ter aanvulling op de enquête geeft deze modelmatige analyse een 'geobjectiveerd' 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 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.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 stellen we een overzicht op in de bedrijventerreinen van de gemeente Tubbergen. We daarbij als eerste in op enkele ruimtelijk-economische aspecten, zoals werkgelegenheid, sectorverdeling, arbeidspendel en marktregio. Daarnaast duiden we de ontwikkelingen en gronduitgifte van de laatste jaren en zetten deze in het perspectief van de provinciale prognose en regionale programmeringsafspraken. Tot slot 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 'top-down' modelmatige aanpak en de 'bottom-up' aanpak, waarvoor we een enquête onder lokale ondernemers hebben uitgevoerd. We gaan daarbij in op de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte. Ook werken we de situatie van de grotere kernen uitgebreider uit.

In hoofdstuk 4 geven we tot slot antwoord op de geformuleerde onderzoeksvragen. Daarnaast geven we een aantal aanvullende adviezen over het grond- en uitgiftebeleid van de gemeente en het beleid rondom bedrijventerreinen en ruimte in algemeen.

2 Overzicht van de bedrijventerreinen in Tubbergen

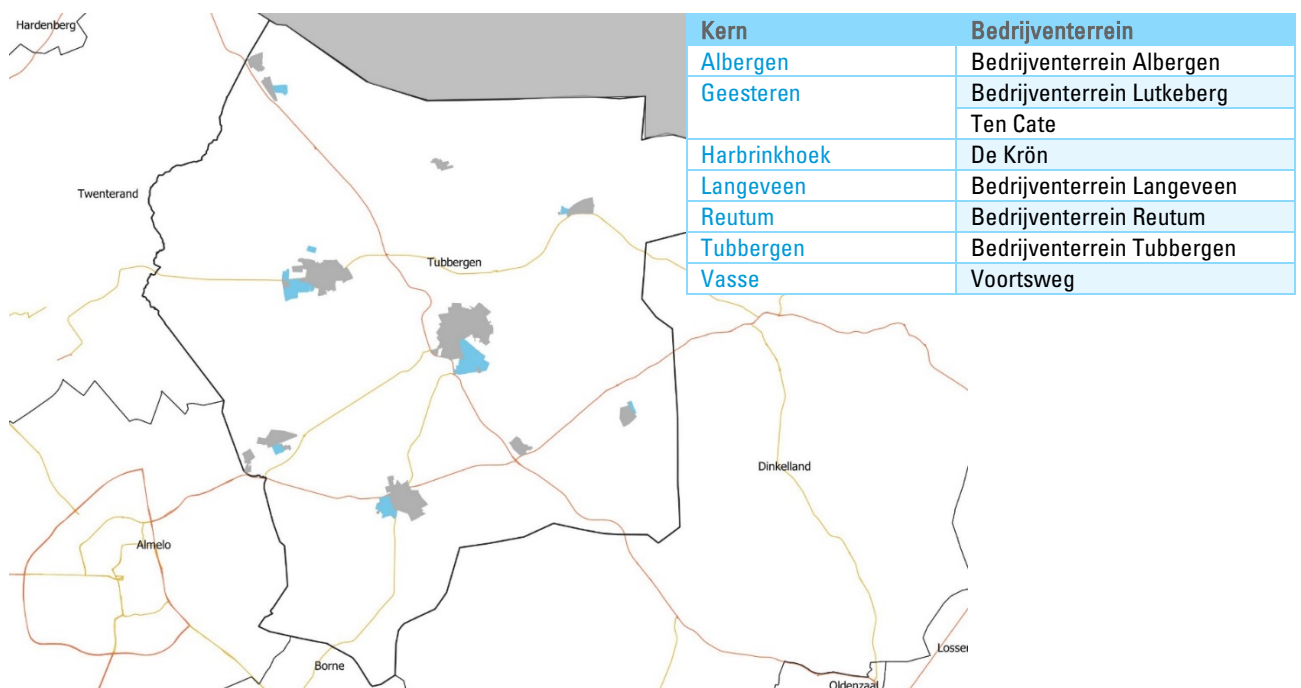
In dit hoofdstuk geven we een overall beeld van de bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen. Daartoe gaan we in de eerste paragraaf in op de activiteiten op de bedrijventerreinen, de doelgroepen en marktregio die zij bedienen, en het ruimtegebruik. In de tweede paragraaf kijken we naar enkele relevante ontwikkelingen van de laatste jaren, namelijk gronduitgifte en de parameters uit de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen: werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt. In de derde paragraaf gaan we in op het bestaande aanbod en de leegstand op de bedrijventerreinen.

2.1 Ruimtelijk-economisch beeld

Vrijwel alle kernen een eigen bedrijventerrein(tje)

De gemeente Tubbergen beschikt over acht bedrijventerreinen in zeven kernen, zie onderstaand overzicht en kaartbeeld. In de praktijk hebben veel kernen van oudsher een eigen bedrijventerrein(tje), waar bedrijven uit die kern of met een voorkeur voor die kern zich hebben kunnen vestigen. In haar beleid focust de gemeente Tubbergen zich op concentratie: nieuwe ontwikkelingen van bedrijventerreinen werd geconcentreerd in Albergen, Geesteren en Tubbergen, zodat versnippering, problemen met ontsluiting en aantasting van het landschap werd beperkt. Uitbreiding buiten deze kernen werd alleen bij uitzondering op basis van lokaal maatwerk mogelijk.

Figuur 1: Overzicht en kaartbeeld bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen



Bron: IBIS (2021); MOB (2021)

Bedrijventerreinen in Albergen, Geesteren en Tubbergen huisvesten meeste bedrijven

De bedrijventerreinen in de (concentratie)kernen Albergen, Geesteren en Tubbergen zijn het grootst van omvang, huisvesten van alle bedrijventerreinen het grootste aantal vestigingen en de meeste werkgelegenheid. Dat lijkt een logisch gevolg van een combinatie van drie variabelen: (1) Albergen, Geesteren en Tubbergen zijn in inwoneraantal en beroepsbevolking de grootste kernen van de gemeente, (2) de bedrijventerreinen zijn goed ontsloten aan de belangrijkste hoofdwegen binnen de gemeente en (3) het concentratiebeleid dat binnen de gemeente wordt gevoerd.

De bedrijventerreinen in de overige kernen zijn aanzienlijk kleiner. Deze bedrijventerreinen huisvesten ieder slechts een handvol, vaak van oudsher lokaal gewortelde bedrijven.

Tabel 1: Arbeidsplaatsen en vestigingen op bedrijventerrein per kern

Kern	Arbeidsplaatsen bedrijventerrein(en)	Vestigingen bedrijventerrein(en)
Albergen	545	50
Geesteren	400	60
Harbrinkhoek	30	10
Langeveen	20	< 5
Reutum	75	< 5
Tubbergen	860	85
Vasse	30	< 5
Totaal	1.965	215

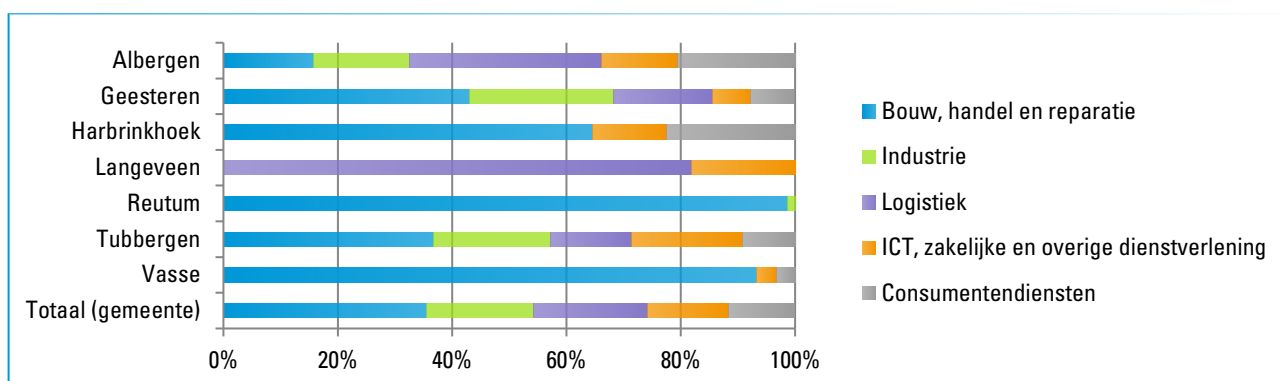
Bron: BIRO (2021); afgerond op vijftallen

Bedrijventerreinen onderscheiden zich niet op basis van doelgroep

De bedrijventerreinen in de (concentratie)kernen Albergen, Geesteren en Tubbergen zijn gemengde bedrijventerreinen: we zien hier een gebalanceerde combinatie van de sectoren 'bouw, handel en reparatie', 'industrie', 'logistiek', 'ICT, zakelijke en overige dienstverlening' en 'consumentendiensten'. Op basis van doelgroep of sector onderscheiden de grotere bedrijventerreinen zich niet van elkaar. In ieder geval niet in die mate dat er sprake is van een onderscheidend profiel en uitstraling. Ook op basis van omvang van bedrijven zien we geen verschil.

Op de kleinere bedrijventerreinen in de andere kernen zien we vaak wel een dominante doelgroep, maar in dat geval gaat het om één of twee grotere bedrijven op het (relatief kleine) bedrijventerrein. Het gaat niet om een cluster van bedrijven dat bijdraagt aan een onderscheidend profiel en uitstraling van de locatie.

Figuur 2: Werkgelegenheid op bedrijventerreinen naar sector per kern



Bron: BIRO (2021); bewerking Stec Groep (2021)

Alle bedrijventerreinen hebben een lokaal tot zeer lokaal marktverzorgingsgebied

De bedrijventerreinen in de gemeente onderscheiden zich primair op basis van hun verzorgingsgebied. De bedrijventerreinen faciliteren primair bedrijven die binnen de gemeente of zelfs kern (zijn) ontstaan of al

zijn gevestigd. Daar onderscheiden de bedrijventerreinen zich met name van elkaar: de zeer lokale markt en het sentiment van de eigen kern. We benoemen drie ontwikkelingen:

1. Op het gebied van werkgelegenheid heeft de gemeente Tubbergen geen regionaal verzorgende functie. In totaal heeft de gemeente Tubbergen ongeveer 59 arbeidsplaatsen per 100 personen beroepsbevolking; onder het Twentse gemiddelde van 68 arbeidsplaatsen per 100 personen beroepsbevolking¹. Het arbeidspendelsaldo van de gemeente Tubbergen is dan ook negatief, wat betekent dat er meer mensen van binnen naar buiten de gemeente reizen voor hun werk dan dat er mensen van buiten naar binnen de gemeente reizen. De meeste woon-werkdynamiek zien we met de nabijgelegen steden – Almelo, Hengelo, Enschede en Oldenzaal – maar ook met buurgemeenten Dinkelland en Twenterand.

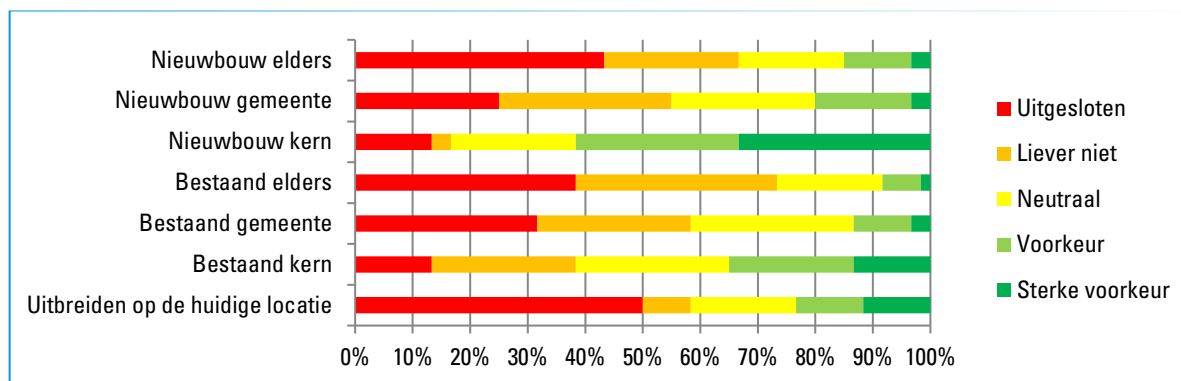
Tabel 2: Top 10 gemeenten met arbeidspendel van/naar de gemeente Tubbergen

Gemeente	Totale pendel	Inkomend	Uitgaand	Saldo
Almelo	2.400	500	1.900	- 1.400
Dinkelland	1.300	600	700	- 100
Hengelo	1.000	100	900	- 800
Enschede	900	100	800	- 700
Twenterand	700	300	400	- 100
Oldenzaal	600	200	400	- 200
Hardenberg	300	200	100	100
Borne	300	100	200	- 100
Hellendoorn	300	100	200	- 100
Zwolle	200	0	200	- 200

Bron: CBS (2020)

2. Van alle bedrijfsverhuizingen op de bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen in de laatste 10 jaar was ongeveer 90% afkomstig van binnen de eigen gemeentegrenzen, zelfs van binnen de eigen kern (op enkele uitzonderingen na)². Verhuisdynamiek tussen de (concentratie)kernen Albergen, Geesteren en Tubbergen is er vrijwel niet. In enkele gevallen is er sprake van verplaatsing van een kleinere kern naar één van de concentratiekernen, conform het gemeentelijk beleid.

Figuur 3: Voorkeuren van bedrijven met een uitbreidings- of verhuiswens (NB. Dit is de reactie op een multiple choice-vraag in de enquête. De antwoorden zijn dus onder voorbehoud van enige nuance.)



Bron: Stec Groep (2021)

3. Ook uit de enquête blijkt – meer hierover in het volgende hoofdstuk – dat bedrijven met een uitbreidings- of verhuiswens bij voorkeur binnen de eigen kern blijven. Wanneer de eigen kern

¹ BIRO (2020); CBS (2020)

² Vastgoeddata (2021)

geen optie is, wordt verplaatsing naar een locatie buiten de gemeente als een even reële optie gezien als verplaatsing naar één van de andere kernen binnen de gemeente.

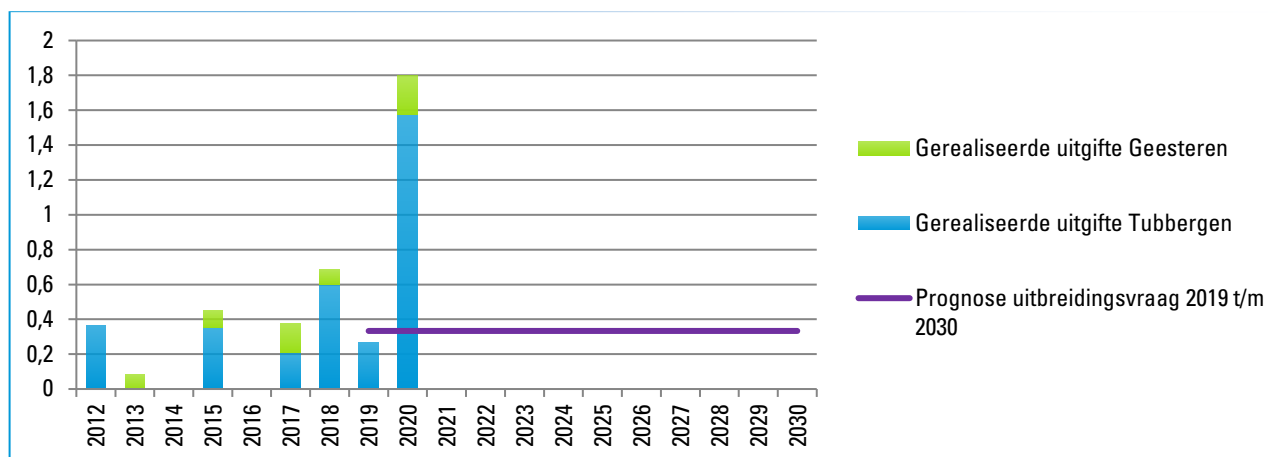
2.2 Ontwikkelingen prognose en uitgifte

Uitgifte van bedrijfskavels gaat 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 Tubbergen van begin 2019 tot en met 2030 een uitbreidingsvraag van 4,0 hectare verwacht. Dat wil zeggen: de verwachting was dat er in totaal 4,0 hectare aan bedrijfskavels nodig was om in de uitbreidings- en verhuiswensen van bedrijven te kunnen voorzien. Deze ruimte kon, conform de afspraken, geboden worden op nog beschikbare kavels op de bedrijventerreinen³ en via de uitbreiding van bedrijventerrein De Krön in Harbrinkhoek.

De afgelopen twee jaar, en met name in 2020, is de uitgifte van bedrijfskavels echter sterk toegenomen. In totaal is in twee jaar tijd al ongeveer 2 hectare uitgegeven, voor het grootste deel in op het bedrijventerrein in Tubbergen. Daarbovenop komt nog de uitgifte van de kavels na de uitbreiding van De Krön, waarvoor al de ruimte interesse is getoond en waarvan de verwachting is dat deze kavels vrijwel direct worden verkocht. Op basis van de verwachtingen van twee jaar geleden is de ruimte tot en met 2030 nu vergeven en drogen de uitbreidings- en verhuisplannen van bedrijven op. Hoewel dat in theorie nog steeds een scenario is, lijkt het gezien de grote lijst van geïnteresseerde bedrijven niet realistisch. Ook lokale ondernemersverenigingen laten zich horen en geven aan dat er krapte wordt ervaren: er zijn geen kavels meer beschikbaar en de leegstand is laag.

Figuur 4: Historische uitgifte per kern ten opzichte van de jaarlijkse prognose



Bron: Gemeente Tubbergen (2021)

Voorgaande geeft voldoende aanleiding om te kijken naar alternatieve scenario's voor de ruimtevrage. 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.

Werkgelegenheid zit sinds de crisis in de lift

Sinds 2013 is de werkgelegenheid in de gemeente Tubbergen ieder jaar toegenomen. Deze groei zien we zowel terug in de gemeente als totaal als op de bedrijventerreinen in de gemeente. In dat kader was 2018

³ Overigens was niet op alle bedrijventerreinen nog aanbod beschikbaar. In de kern Albergen is er bijvoorbeeld al meerdere jaren geen mogelijkheid meer tot uitbreiding of nieuwbouw. In onze eerdere analyse lieten we al zien dat bedrijven uit Albergen als gevolg hiervan zich nog niet elders in de gemeente hebben gevestigd.

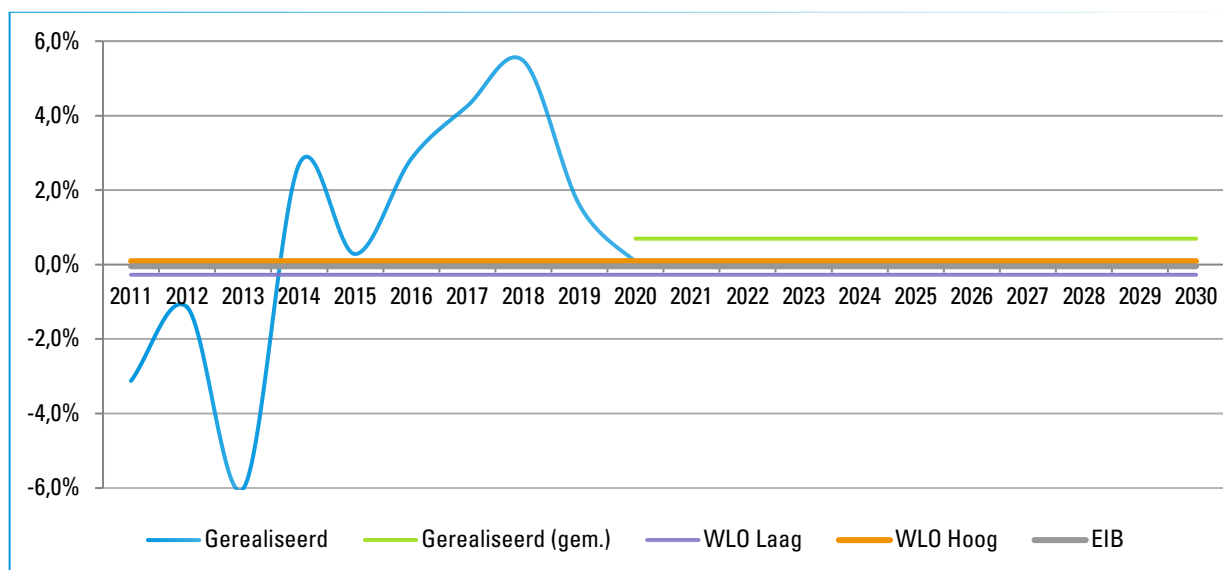
een piekjaar. In 2020 was er voor het eerst vrijwel geen stijging in de werkgelegenheid zichtbaar, maar dat was vanwege de start van de coronacrisis dan ook een bijzonder jaar.

In de laatste 10 jaar (2011 t/m 2020) is de werkgelegenheid in de gemeente Tubbergen jaarlijks met gemiddeld 0,7% gegroeid. 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, de beroepsbevolking krimpt.

De prestaties van de gemeente in 2019 (+ 1,6%) en 2020 (+ 0,1%) geven nog niet direct aanleiding om de prognose te herzien, maar wel om dit aspect goed te blijven monitoren. De prestaties in de regio Twente lagen gemiddeld nog iets hoger in 2019 (+ 2,0%) en 2020 (+ 0,4%) en geven bij een vergelijkbare prestatie in 2021 in ieder geval aanleiding om de prognose als regio tegen het licht te houden.

Tegelijk met deze groei van de werkgelegenheid is het werkloosheidscijfer in de gemeente (en de regio) de laatste jaren gedaald. Inmiddels is er zelfs sprake van een historisch lage werkloosheid. Dat maakt het steeds lastiger om de werkgelegenheidsgroei vol te houden. Het is steeds hierdoor moeilijker om lokale werkzoekenden te mobiliseren. Om het 'aanbod van arbeid' niet de bottleneck voor groei te laten worden is hard nodig om talent in de regio te behouden, mensen elders uit de regio de regio te mobiliseren en/of mensen van buiten de regio te mobiliseren.

Figuur 5: Gerealiseerde jaarlijkse werkgelegenheidsontwikkeling ten opzicht van de prognose



Bron: BIRO (2021); Stec Groep (2019)

Werkgelegenheid op bedrijventerreinen groeit harder dan het gemeentelijk gemiddelde

De tweede parameter van de prognose is de locatietypevoorkeur: het aandeel van de werkgelegenheid dat zich op bedrijventerreinen bevindt. Dat aandeel is in de gemeente Tubbergen laag: in 2020 ongeveer 21% ten opzichte van een regionaal gemiddelde van ongeveer 35%. Bedrijventerreinen hebben in de gemeente Tubbergen dus een relatief klein aandeel in de economie, gemeten in werkgelegenheid. In de (concentratie)kernen Albergen (39%), Geesteren (21%) en Tubbergen (29%) is dat aandeel overigens aanzienlijk hoger dan in de andere kernen (tussen 6 en 12%).

De werkgelegenheid op de bedrijventerreinen is de laatste jaren harder gegroeid dan daarbuiten. De zogenaamde 'locatietypevoorkeur' is gestegen van ruim 19% in 2015 naar bijna 21% in 2021. In de

provinciale behoefteprognose wordt voor de komende jaren echter een fors zwakkere groei van het aandeel van bedrijventerreinen in de werkgelegenheid voorspeld.

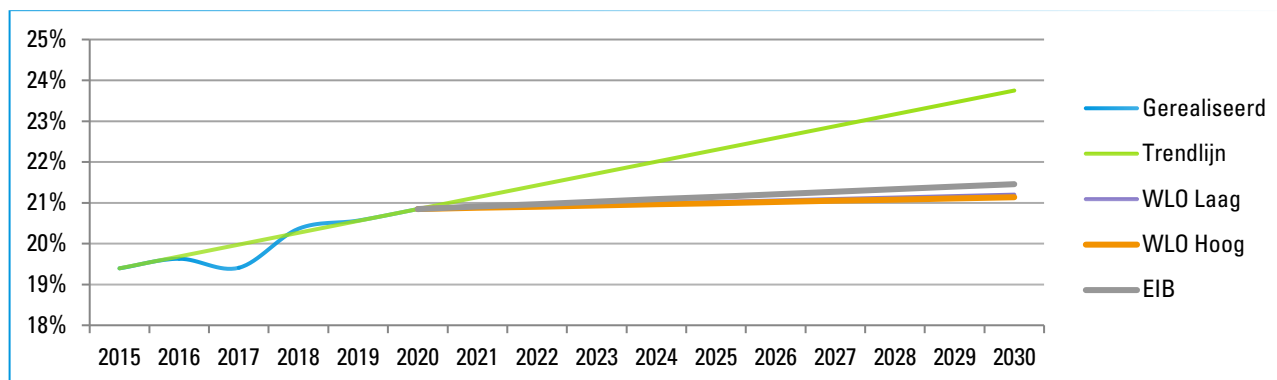
Bedrijven in de gemeente Tubbergen zijn relatief ruimte-extensief

De bedrijven op de bedrijventerreinen zijn gemiddeld ruimte-extensiever (389 m² kavel per werknemer) dan het regionaal gemiddelde (269 m² kavel per werknemer). Het gevolg van deze hoge terreinquotiënt is dat werkgelegenheidsgroei in de gemeente Tubbergen een relatief grotere impact heeft op het ruimtegebruik dan gemiddeld in de regio. Eén baan neemt immers relatief veel ruimte in. Dat heeft impact op de relatie prognose en uitgifte.

Deze hoge 'terreinquotiënt' is enerzijds het gevolg van de economische structuur van de gemeente: in de gemeente Tubbergen is bijvoorbeeld relatief minder dienstverlening en individuele kantoorruimte op de bedrijventerreinen gevestigd. In kernen waar relatief meer consumentendiensten en dienstverlening op de bedrijventerreinen zitten, zoals Albergen (226 m² kavel per werknemer) is deze parameter dan ook lager dan in andere kernen, zoals Tubbergen (365 m² kavel per werknemer) en Geesteren (506 m² kavel per werknemer).

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. NB. Een dergelijke intensivering is al meegenomen in variant 3 van de vraaganalyse (zie hoofdstuk 4)..

Figuur 6: Gerealiseerde locatietypevoorkeur ten opzichte van de prognoses



Bron: BIRO (2021); Stec Groep (2019)

De vraag of de beschikbare ruimte nog efficiënter kan worden gebruikt wordt luider 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 ongeveer 55% bedraagt, ligt deze in de gemeente Tubbergen ongeveer 42%. De uitgegeven kavels worden dus relatief beperkt benut voor bebouwing.

2.3 Aanbod op de bedrijventerreinen

Geen bedrijfskavels meer beschikbaar

Op dit moment beschikt de gemeente Tubbergen niet meer over uitgifbare kavels. Aan het begin van het peiljaar 2021 waren er daarnaast nog enkele kavels in particulier eigendom beschikbaar (ongeveer 0,5 hectare), maar ook de verkoopaktes voor deze kavels zijn inmiddels getekend. In de kern Albergen is al jaren geen grond meer uitgifbaar en in de kernen Geesteren en Tubbergen zijn in 2020 en 2021 de laatste koopovereenkomsten gesloten of gereserveerd. Alleen het bestemmingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Krön in de kern Harbrinkhoek is op dit moment nog in procedure. Dat levert nog circa 1

hectare aan aanbod op, die op voorhand al vrijwel geheel is verkocht aan de geïnteresseerde ondernemers met een intentieovereenkomst. Op dit moment kan de gemeente dus geen nieuwe initiatieven meer faciliteren binnen het bestaande aanbod.

Tabel 3: Aanbod bedrijfskavels

Kern	Bedrijventerrein	Aanbod (2020)	Bijzonderheden (2021)
Geesteren	Bedrijventerrein Lutkeberg	0,22 ha	Reeds verkocht
Harbrinkhoek	De Krön	1,00 ha	Bestemmingsplan in procedure
Tubbergen	Bedrijventerrein Tubbergen	1,22 ha	Reeds verkocht

Bron: IBIS (2020); Gemeente Tubbergen (2021); MOB (2021)

Geen sprake van overmatige leegstand

Over het algemeen wordt een leegstandspercentage van 5% in de markt beschouwd als een gezond percentage. Hierbij heeft leegstand geen negatieve werking op de directe omgeving, maar is er wel sprake van voldoende schuifruimte voor verhuizende en groeiende bedrijven. Op dit moment bevindt de leegstand in de gemeente Tubbergen zich tussen de 2,8% en 6% van het aanbod. De 2,8% volgt uit een actuele meting van het zichtbare aanbod via fundainbusiness.nl, zie hieronder; de 6% volgt uit een meting van het CBS op peildatum 1 januari 2020. Op basis van deze leegstandscijfers is er geen noodzaak tot herinvulling of herontwikkeling van leegstand vastgoed.

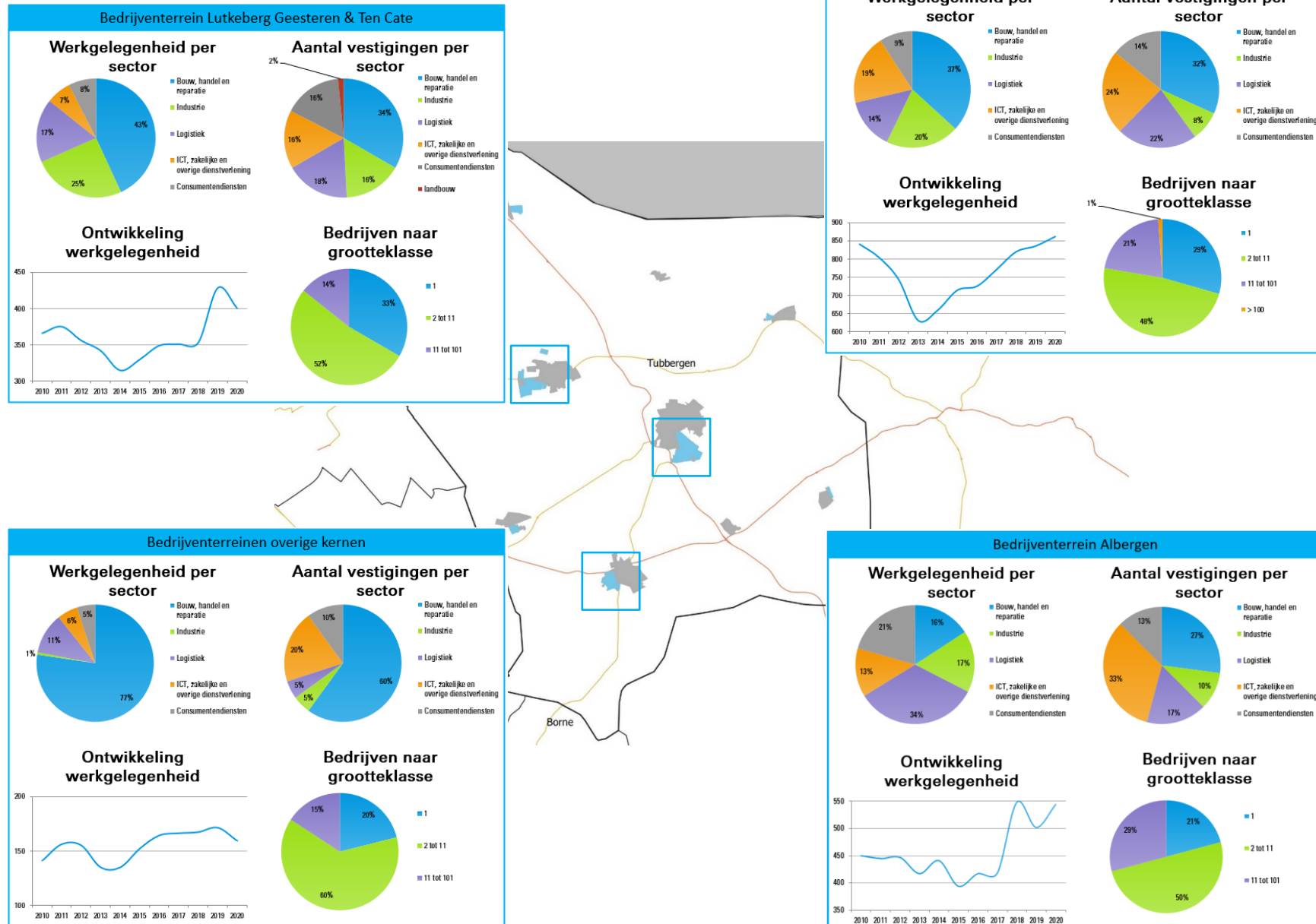
Op kernniveau constateren we dat de leegstand hoger is in Tubbergen dan in de andere kernen. Het gaat om acht panden die aangeboden worden op het bedrijventerrein. Drie bedrijfshallen hebben een oppervlakte groter dan 1.000 m², waarvan één met een oppervlakte van circa 3.350 goed is voor een derde van het totale aanbod. Van de acht panden worden er twee kantoorruimtes aangeboden (van in totaal circa 900 m²). Het is belangrijk om de ontwikkeling hiervan te blijven monitoren, maar noopt nu nog niet direct tot actie. Met name de bedrijventerreinen in de kleinere kernen vormen een risico, evenals de bedrijventerreinen met relatief ouder vastgoed, zoals de oudste delen van de bedrijventerreinen in Albergen, Geesteren en Tubbergen. Het zou onwenselijk zijn dat er door eigenaren en gebruikers niet meer wordt geïnvesteerd in dit vastgoed en de leegstand daardoor structureel wordt, terwijl er wel ruimte wordt geboden voor nieuwbouw elders. Investeren in bestaand en nieuw hoort hand-in-hand te gaan.

Tabel 4: Leegstand per bedrijventerrein

Kern	Bedrijventerrein	Aantal panden	Leegstand	Percentage
Albergen	Bedrijventerrein Albergen	1	75 m ²	0,1%
Tubbergen	Bedrijventerrein Tubbergen	8	8.977 m ²	6,5%

Bron: BAG (2021); fundainbusiness.nl (juli 2021)

Figuur 7: Kenmerken van de bedrijventerreinen in verschillende kernen



3 Vraaganalyse

In het vorige hoofdstuk constateerden we dat de ontwikkelingen in de gemeente Tubbergen in 2019 en 2020 aanleiding geven voor het onderzoeken van alternatieve scenario's voor de ruimtevrage. 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.

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 Tubbergen significant afwijken van het regionaal gemiddelde. Deze constatering gaven nog geen aanleiding om de bestaande, gebruikte prognose en programmering volledig te herzien – er is bijvoorbeeld nog geen reden om de onderliggende lange termijntrendanalyse te herzien – maar wel om alternatieve varianten en groeivoeten door te rekenen.

In deze paragraaf rekenen we drie verschillende prognosevarianten door, die samen een robuuste bandbreedte geven van de ruimtevrage in de gemeente Tubbergen 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 behoefteeraming: WLO Laag (laag), WLO Hoog (midden) en EIB (hoog). 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 behoefteeraming en regionale programmering in stand. Dat betekent dat de ruimtevrage van bedrijven in de gemeente Tubbergen 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 vrage 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 ruimtevrage in de gemeente Tubbergen voor de periode 2019 t/m 2030 in totaal 4,0 hectare. Daarvan is reeds ongeveer 2,0 hectare uitgegeven in de periode 2019 t/m 2020, dus voor de periode 2021 t/m 2030 blijft nog 2,0 hectare ruimtevrage over. Voor de periode 2031 t/m 2035 wordt er geen aanvullende ruimtevrage verwacht.

Scenario	Uitbreidingsvrage (2021 t/m 2035)
EIB	2,0 ha

2. De bedrijfsruimtemarkt normaliseert

In deze variant beschouwen we de extreem hoge uitgifte in 2019 en met name 2020 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 behoefteeraming zal gaan ontwikkelen. Daarbij houden we echter wel rekening met specifieke kenmerken van de bedrijventerreinenmarkt in de gemeente Tubbergen (i.t.t. de regionale gemiddelden), in het bijzonder het relatief extensieve ruimtegebruik op de bedrijventerreinen.

Scenario	Uitbreidingsvraag (2021 t/m 2035)
WLO Laag	2,9 ha
WLO Hoog	6,0 ha
EIB	7,5 ha

3. Tubbergen zet de positieve lijn van de laatste jaren door

In deze variant gaan we ervan uit dat de gemeente Tubbergen de positieve ontwikkelingen van de laatste jaren door kan blijven zetten, in het bijzonder de hogere werkgelegenheids groei. In deze variant weet de gemeente Tubbergen 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 behoefteeraming wel bewaarheid worden. De positieve ontwikkelingen van de laatste jaren leiden daarentegen wel tot een positiever beeld.

Scenario	Uitbreidingsvraag (2021 t/m 2035)
WLO Laag	4,9 ha
WLO Hoog	6,8 ha
EIB	9,1 ha

Verwachtingen op kernniveau

Variante 2 en 3 zijn dus varianten waarbij de huidige prognoses is geactualiseerd. Binnen variant 2 en 3 hebben we drie groeiscenario's in beeld gebracht (WLO Laag, WLO Hoog, EIB). Het EIB-scenario is telkens het maximale scenario. Dit scenario wordt door de regio nu ook als uitgangspunt gehanteerd voor de programmering. Voor de overzichtelijkheid zullen we in het vervolg van deze paragraaf telkens deze maxima gebruiken in tabellen en toelichting. Dit is aan de 'onderkant' van de bandbreedte het EIB scenario in variant 2 en aan de 'bovenkant' van de bandbreedte het EIB scenario van variant 3. Dit maximum geeft aan wat we in de hoge ontwikkelings scenario's verwachten. We stellen de scenario's op niet met de gedachte om er één te kiezen, maar met de gedachte om hier het strategische gesprek over te voeren: hoe is de gemeente voorbereid op verschillende toekomstige ontwikkelingen?

Dit maximum is niet noodzakelijkerwijs wat het meest realistisch is en wat je direct zou moeten programmeren. Wel zijn dit de scenario's waar je al voorbereidend over na zou moeten denken: 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 bandbreedte bedraagt dan:

- Scenario 'laag' 2,0 hectare netto van 2021 t/m 2035
- Scenario 'midden' 7,5 hectare netto van 2021 t/m 2035
- Scenario 'hoog' 9,1 hectare netto van 2021 t/m 2035

Op basis van historische marktaandeelen, de economische structuur van de kernen en toekomstverwachtingen per sector maken we een indicatieve inschatting van de ruimtebehoefte voor de verschillende kernen in de gemeente Tubbergen, zie hieronder. Op basis van deze analyse verwachten we dat het gros van de uitbreidingsvraag zich manifesteert in de drie (concentratie)kernen Albergen, Geesteren en Tubbergen, waarvan de kern Tubbergen de grootste ruimtebehoefte kan verwachten.

Tabel 5: Indicatie ruimtevraag op kernniveau in het midden- en hoge scenario

Kern	% totaal areaal uitgegeven bedrijventerreinen	% banen op bedrijventerreinen	% banen in kern als geheel	Gemiddelde van voorgaande indicatoren	% groei-verwachting op basis van prognose per sector ⁴	Gemiddelde totaal	Netto uitbreidingsvraag 2021 t/m 2035 in hectare
Albergen	16%	25%	15%	19%	31%	25%	1,9 – 2,3
Geesteren	29%	24%	20%	24%	20%	22%	1,7 – 2,0
Tubbergen	41%	42%	33%	39%	40%	40%	3,0 – 3,6
Overig	14%	9%	33%	18%	8%	13%	1,0 – 1,2
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	7,5 – 9,1

Bron: BIRO (2021); MOB (2021); Stec Groep (2018); bewerking Stec Groep (2021)

3.2 Bottom-up

Online enquête

Aan de hand van een online enquête, die bedrijven gedurende een periode van vier weken in april en mei konden invullen, verfijnen we de data-analyse uit de vorige paragraaf. 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 en omvang van uitbreidings-en/of verhuisplannen en voorkeurslocaties van bedrijven. De mogelijkheid om de enquête in te vullen is onder de aandacht gebracht bij bedrijven via mail, de gemeentelijke nieuwsbrief, het lokale nieuws en via de communicatiekanalen van de ondernemersverenigingen. In totaal hebben 126 bedrijven uit de gemeente Tubbergen de enquête ingevuld.

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. 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 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

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 behoeftesamenstelling bedrijventerreinen) een indicatie gemaakt van de verwachte ruimtelijke groei. Deze kolom geeft hiervoor het aandeel per kern in de gehele gemeente weer.

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 ruimte vraag gaan we primair uit van het tweede perspectief om de hierboven genoemde reden. We constateren middels de enquête dat 4,7 à 6,7 hectare van de totale ruimte vraag op dit moment concreet in beeld is. Hier is overigens de vraag naar kavels op De Krön inbegrepen. Dit is het deel van de ruimte vraag dat zonder al te grote ontwikkelingsrisico's geprogrammeerd kan worden, onder voorbehoud van de afwegingen die volgen uit de kwalitatieve verdieping (zie volgende paragraaf). De dynamiek doet zich in ieder van de drie concentratiekernen voor, maar laat zich ook in de overige kernen zien, in het bijzonder in de kern Harbrinkhoek, waarvoor dan ook De Krön in ontwikkeling wordt gebracht.

Tabel 6: Overzicht kwantitatieve ruimte op basis van de enquête

Kern	1. Volledig nieuwbouw		2. Maximaal benutten		3. Netto ontwikkeling	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Albergen	0,9 ha	2,0 ha	0,7 ha	1,4 ha	0,6 ha	1,2 ha
Geesteren	1,6 ha	3,1 ha	1,1 ha	2,1 ha	0,6 ha	1,1 ha
Tubbergen	0,9 ha	2,2 ha	0,6 ha	1,4 ha	0,5 ha	1,1 ha
Overig	1,1 ha	2,3 ha	0,9 ha	1,8 ha	0,8 ha	1,3 ha
Totaal	4,5 ha	9,6 ha	3,3 ha	6,7 ha	2,5 ha	4,7 ha

Bron: Stec Groep (2021)

Kwalitatieve ruimtevraag

In deze paragraaf gaan we per kern in op de kwalitatieve aspecten van de ruimtevraag. In het bijzonder kijken we per kern naar de locatievoorkeuren, beweegredenen voor de uitbreidings- of verhuisplannen en de beoogde bedrijfsomvang en vastgoedtype.

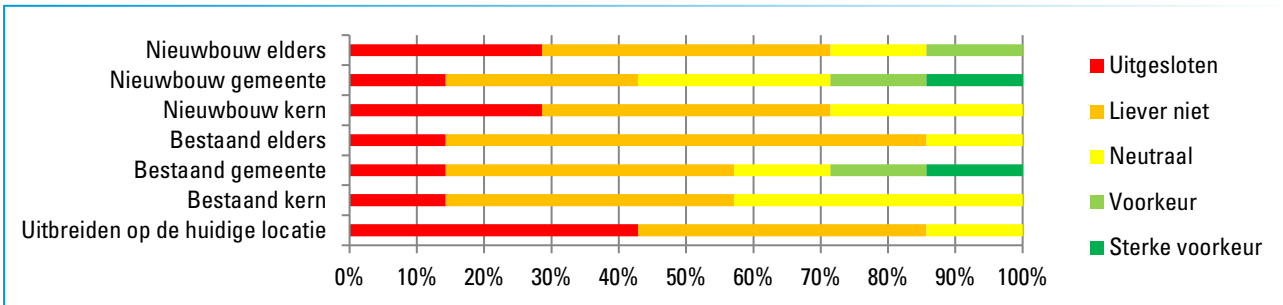
Albergen	
Locatievoorkeuren	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven hebben geen uitgesproken voorkeur voor nieuwbouw of bestaand vastgoed, maar ook geen uitgesproken voorkeur om bij uitbreiding of verhuizing in de eigen kern te blijven. Vestiging op een locatie elders in de gemeente of in enkele gevallen zelfs buiten de gemeente – in het bijzonder Almelo wordt genoemd – is een reële optie. Enige voorzichtigheid is dus geboden bij uitbreiding van het bedrijventerreinareaal in Albergen. Het is verstandig om te werken op basis van concreet commitment en intentieovereenkomsten van geïnteresseerde ondernemers, en op basis hiervan maatwerk te leveren (i.t.t. ontwikkeling op risico). • Voor enkele bedrijven geldt dat zij nu in de bebouwde kom zijn gevestigd in een kantoorpand en aangeven niet noodzakelijkerwijs naar een bedrijventerrein te hoeven te verhuizen. Upgrading van de huidige locatie voorziet mogelijk in deze behoefte.
Beweegredenen	<ul style="list-style-type: none"> • De voornaamste reden (> 55%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg behoefte aan een groter of kleiner pand. Daarnaast wordt ook de wens voor duurzamer vastgoed (≈ 30%), een representatievere locatie (≈ 30%) en een zichtlocatie (> 40%) genoemd. Daar zit niet altijd overlap in. Voor het deel van de bedrijven dat niet noodzakelijkerwijs méér ruimte nodig heeft (> 40%), maar wel representatiever of duurzamer wil vestigen, is het interessant om met de betreffende ondernemer en vastgoedeigenaar te inventariseren wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling of upgrading van het vastgoed. Dat is vanuit ruimtelijke orderingsperspectief meer wenselijk dan nieuwbouw.
Omvang en vastgoedtype	<ul style="list-style-type: none"> • Het gros van de ruimtevragers (≈ 60%) is relatief klein en heeft behoefte aan een pand < 5.000 m². Voor enkele individuele gevallen gaat het ook om grotere panden (> 10.000 m²), met een vraag die voortkomt uit het samenvoegen van meerdere vestigingen en/of groei van het bedrijf. Omdat dit om enkele gevallen gaat met individuele voorkeuren – één bedrijf noemt specifiek Almelo als voorkeurslocatie – is het verstandig om hiervoor voor de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke bedrijvigheid kan vestigen. • Slechts ≈ 40% van de ruimtevragers heeft behoefte aan vastgoed dat men in de regel op een bedrijventerrein terugvindt: een bedrijfshal met/zonder ondergeschikte kantoorruimte. Een groter deel (≈ 60%) heeft behoefte aan showroomruimte of kantoorruimte. Dat zijn type ontwikkelingen (en activiteiten) die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein thuis horen, maar ook in de bebouwde kom of solitair aan één van de hoofdwegen op een zichtlocatie kunnen worden gefaciliteerd. Ofwel, op locaties die beter aansluiten op de ontwikkeling van het dorp als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen. We adviseren om hiervoor breder te kijken dan alleen de mogelijkheden op bedrijventerreinen. Dit is bovendien eens te meer reden om in Albergen eerder te werken op basis van concreet commitment en intentieovereenkomsten, en op basis hiervan maatwerk te leveren (i.t.t. ontwikkeling op risico).

Geesteren	
Locatievoorkeuren	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven hebben een uitgesproken voorkeur om bij uitbreiding of verhuizing in de eigen kern te blijven, of zelfs op hun bestaande locatie uit te breiden. Bedrijven hebben een lichte voorkeur voor nieuwbouw. Verhuizing naar een andere kern of zelfs buiten de gemeente wordt bijvoorbeeld vooral een optie op het moment dat de nieuwbouwmogelijkheden daar ruimer zijn dan in Geesteren zelf. Daarmee is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuw bouwkavels in Geesteren. • Voor enkele bedrijven geldt dat zij nu in het buitengebied zijn gevestigd en de stap willen maken naar een bestaand pand of nieuwbouw op een andere locatie, waarbij een bedrijventerrein een reële optie is. Mogelijke dynamiek van bedrijven in de bebouwde kom komt vrijwel niet uit de enquête naar voren.
Beweegredenen	<ul style="list-style-type: none"> • De voornaamste reden (> 70%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg behoefte aan een groter of kleiner pand. Daarnaast wordt ook de wens voor duurzamer vastgoed (≈ 30%), of een beter bereikbare locatie (> 30%) genoemd. • Voor het deel van de bedrijven dat niet noodzakelijkerwijs méér ruimte nodig heeft (< 30%), geldt dat duurzaamheid en een betere bereikbaarheid meermaals worden genoemd. Voor dergelijke bedrijven is het interessant om met de betreffende ondernemer en vastgoedeigenaar te inventariseren wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling of upgrading van de locatie. Dat is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief meer wenselijk dan nieuwbouw. • Voor enkele bedrijven geldt dat in de toekomst niet noodzakelijkerwijs meer fysieke ruimte nodig is, maar wel behoefte aan meer milieugebruiksruimte. Vanwege de hoge uniciteit van deze initiatieven is het verstandig om hiervoor met de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke 'zware' bedrijvigheid kan vestigen.
Omvang en vastgoedtype	<ul style="list-style-type: none"> • Het gros van de ruimtevragers (≈ 80%) is relatief klein en heeft behoefte aan een pand < 5.000 m². Voor enkele individuele gevallen gaat het ook om grotere panden (> 5.000 m²). Omdat dit om enkele gevallen gaat met individuele voorkeuren, is het verstandig om hiervoor met de initiatiefnemer(s) maatwerk te leveren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke grootschalige bedrijvigheid kan vestigen. • Het gros van de ruimtevragers (≈ 70%) heeft behoefte aan een bedrijfshal met/zonder ondergeschikte kantoorruimte. In combinatie met het voorgaande is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuw bouwkavels in Geesteren. • Daarnaast wordt in enkele gevallen ook een kantoorpand genoemd, maar zonder uitzondering met de opmerking dat deze ook in de bebouwde kom gefaciliteerd kan worden. Dat lijkt ons ruimtelijk ook wenselijker. Ook wordt in enkele gevallen een bedrijfsverzamelgebouw genoemd, maar niet in die mate en concreetheid dat ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw (voor meerdere bedrijven) in Geesteren een succesvol toekomstperspectief lijkt. • In enkele gevallen wordt ook behoefte aan buitenopslag genoemd, maar zonder uitzondering met de opmerking dat deze ook in het buitengebied gefaciliteerd kan worden. Dat lijkt ons ruimtelijk een reëel alternatief teneinde de relatief schaarse en dure grond aansluitend op het bestaande bedrijventerrein zo efficiënt mogelijk te benutten voor andere doelgroepen. Die mogelijkheid is echter ook afhankelijk van het ruimtelijk beleid en wat omgeving en landschap daar kunnen dragen.

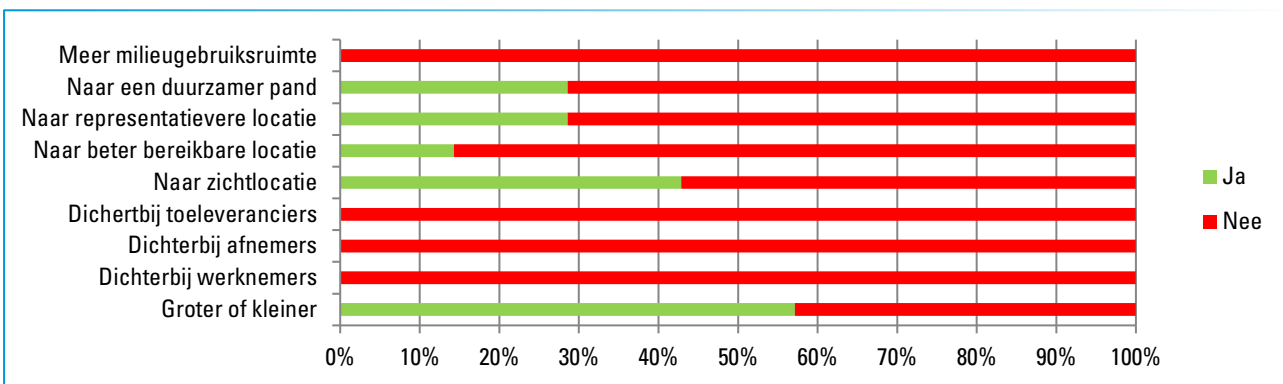
Tubbergen	
Locatievoorkeuren	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven hebben een uitgesproken voorkeur om bij uitbreiding of verhuizing in de eigen kern te blijven. Bedrijven hebben daarbij een lichte voorkeur voor nieuwbouw. Verhuizing naar een andere kern of zelfs buiten de gemeente wordt bijvoorbeeld vooral een optie op het moment dat de nieuwbouwmogelijkheden daar ruimer zijn dan in Tubbergen zelf, maar bij voorkeur blijven bedrijven in dat geval binnen de eigen gemeente. Daarmee is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuw bouwkavels in Tubbergen. • Voor enkele bedrijven geldt dat zij nu in het buitengebied zijn gevestigd en de stap willen maken naar een bestaand pand of nieuwbouw op een andere locatie, waarbij een bedrijventerrein een reële optie is. Dat zijn zonder uitzondering bedrijven die aangeven ook verder te kijken dan alleen de kern Tubbergen. • Daarnaast geldt voor dat zij nu in de bebouwde kom zijn gevestigd en aangeven niet noodzakelijkerwijs naar een bedrijventerrein te hoeven te verhuizen. Upgrading van de huidige locatie voorziet mogelijk in deze behoefte.
Beweegredenen	<ul style="list-style-type: none"> • De voornaamste reden (> 75%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg behoefte aan een groter of kleiner pand. Daarnaast wordt ook de wens voor een zichtlocatie (> 30%) genoemd. In enkele gevallen komen ook andere beweegredenen naar voren. • Voor het deel van de bedrijven dat niet noodzakelijkerwijs méér ruimte nodig heeft (< 25%), worden uiteenlopende redenen genoemd: niet meer willen huren, duurzamer vastgoed, een representatievere plek of een beter bereikbare locatie. Voor deze bedrijven is het interessant om met de betreffende ondernemer en vastgoedeigenaar te inventariseren wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling of upgrading van de locatie. Dat is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief meer wenselijk dan nieuwbouw. • Voor enkele bedrijven geldt dat in de toekomst niet noodzakelijkerwijs meer fysieke ruimte nodig is, maar wel behoefte aan meer milieugebruiksruimte. Vanwege de hoge uniciteit van deze initiatieven is het verstandig om hiervoor met de initiatiefnemer(s) maatwerk te leveren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke 'zware' bedrijvigheid kan vestigen.
Omvang en vastgoedtype	<ul style="list-style-type: none"> • Het gros van de ruimtevragers (≈ 95%) is relatief klein en heeft behoefte aan een pand < 5.000 m². In een enkel geval gaat het om meer ruimte (> 10.000 m²), maar omdat dit om een enkel geval gaat met individuele voorkeuren, is het verstandig om hiervoor met de initiatiefnemer(s) maatwerk te leveren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke grootschalige bedrijvigheid kan vestigen. • Het gros van de ruimtevragers (≈ 85%) heeft behoefte aan een bedrijfshal met/zonder ondergeschikte kantoorruimte. In combinatie met het voorgaande is er een relatief zeer solide basis voor het realiseren van enkele nieuw bouwkavels in Tubbergen. • Daarnaast wordt in enkele gevallen een winkelpand genoemd, maar zonder uitzondering met de opmerking dat deze ook in de bebouwde kom gefaciliteerd kan worden. Dat lijkt ons ruimtelijk ook wenselijker. Ook wordt in enkele gevallen een bedrijfsverzamelgebouw genoemd, maar niet in die mate en concreetheid dat ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw (voor meerdere bedrijven) in Tubbergen een succesvol toekomstperspectief lijkt. • Daarnaast wordt in enkele gevallen showroomruimte genoemd. Ook dat zijn ontwikkelingen (en activiteiten) die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein hoeven te vestigen, maar ook in de bebouwde kom of solitair aan één van de hoofdwegen op een zichtlocatie kunnen worden gefaciliteerd. Ofwel, op locaties die beter aansluiten op de ontwikkeling van het dorp als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen. We adviseren om hiervoor breder te kijken dan alleen de mogelijkheden op bedrijventerreinen. • Tot slot wordt in enkele gevallen behoefte aan buitenopslag genoemd, maar daarvoor stellen we ons de vraag of daarvoor een reëel alternatief elders wenselijk is, bijvoorbeeld in een VAB, teneinde de relatief schaarse en dure grond aansluitend op het bestaande bedrijventerrein zo efficiënt mogelijk te benutten voor andere doelgroepen. Die mogelijkheid is echter ook afhankelijk van het ruimtelijk beleid (bijvoorbeeld gebaseerd op wat omgeving en landschap in het buitengebied kunnen dragen) en vestiging van een VAB. Niet alle VAB is even geschikt; voor een bedrijf is immers ook de bereikbaarheid en afstand tot afzetmarkt en personeel belangrijk.

Albergen

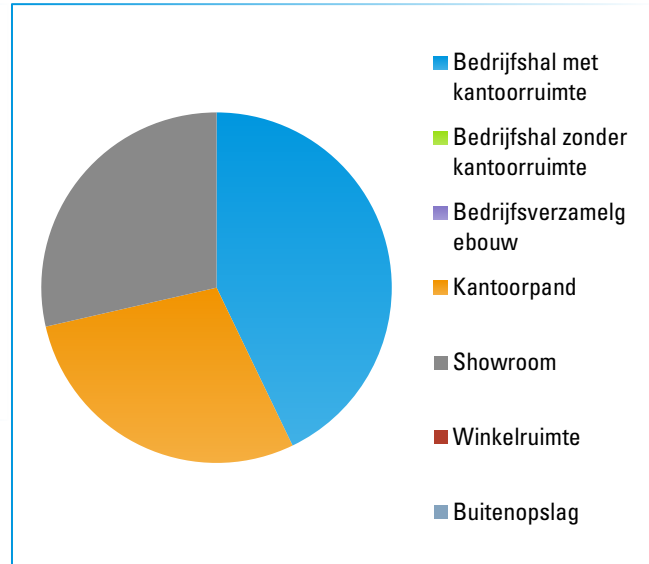
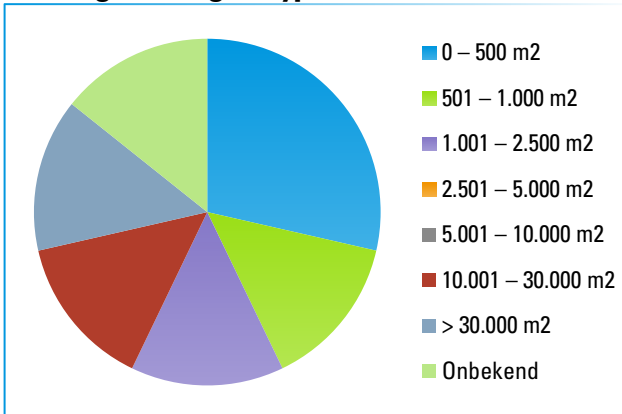
Voorkeuren



Beweegredenen

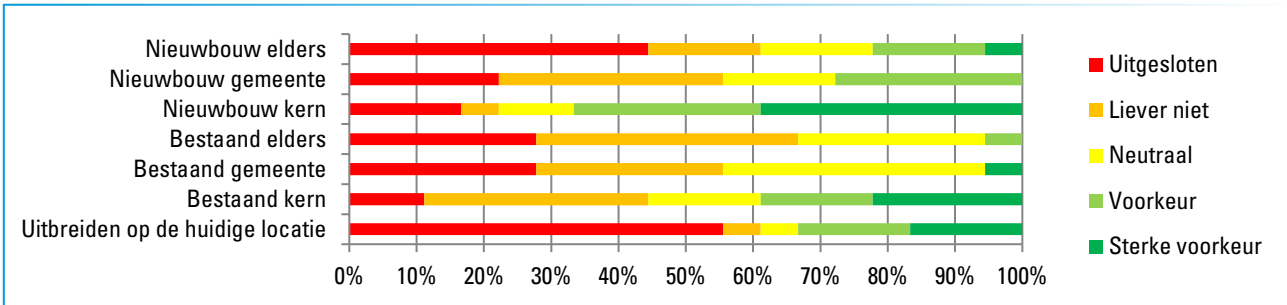


Omvang en vastgoedtype

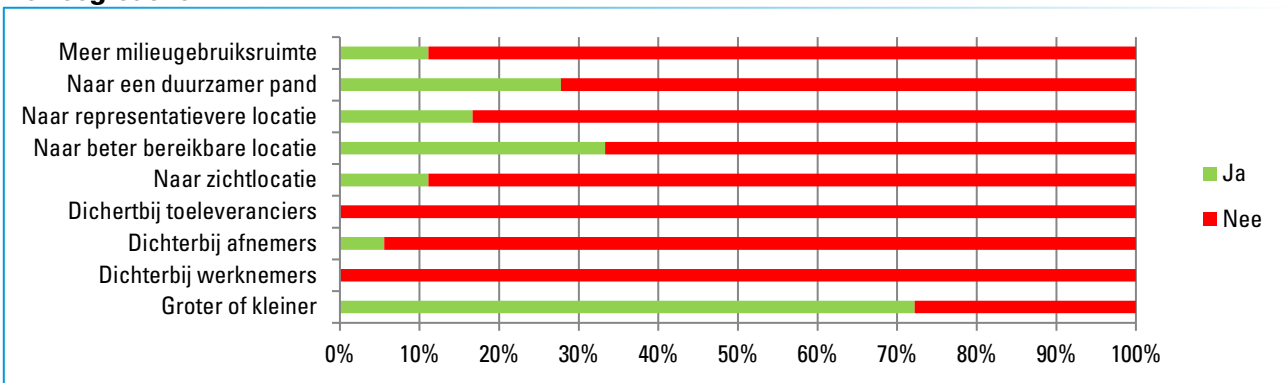


Geesteren

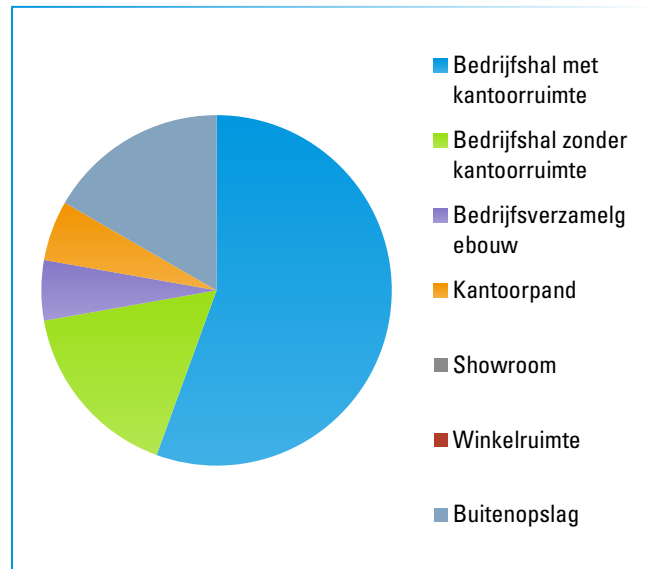
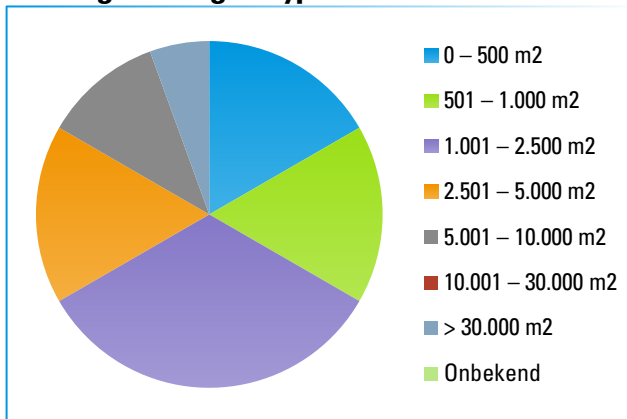
Voorkeuren



Bewegredenen

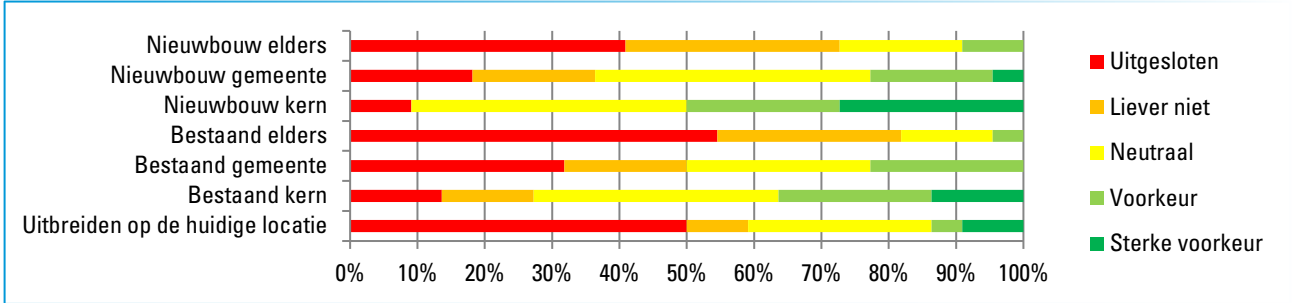


Omvang en vastgoedtype

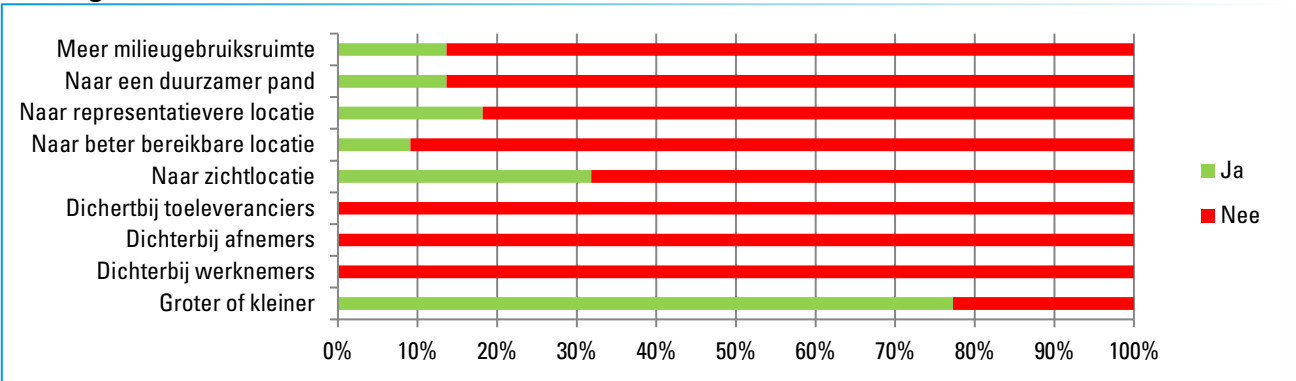


Tubbergen

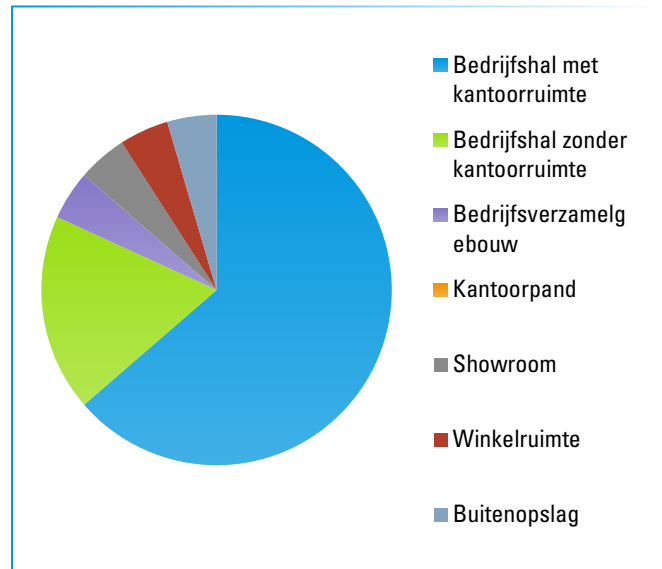
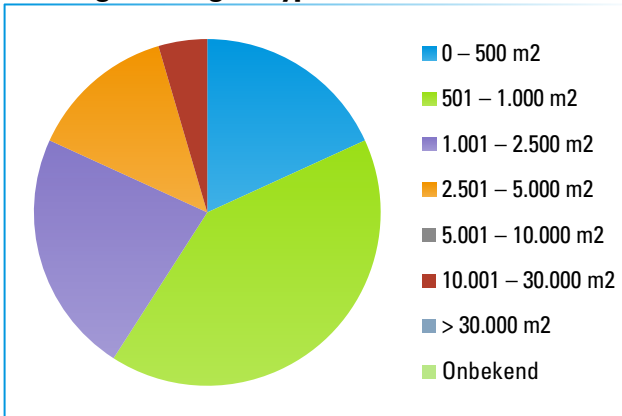
Voorkeuren



Bewegredenen



Omvang en vastgoedtype



4 Conclusies en advies

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. Aanvullend geven we nog enkele aanvullende adviezen over zaken die ons gedurende het onderzoek zijn opgevallen.

4.1 Beantwoording onderzoeksvragen

Hoeveel behoefte is er aan nieuwe bedrijfskavels in de gemeente Tubbergen?

Op dit moment zijn er in de gemeente Tubbergen geen bedrijfskavels meer beschikbaar om nieuwe initiatieven te faciliteren. Daarnaast is er ook geen sprake van bovenmatige leegstand, waardoor de schuifruimte binnen het bestaande vastgoed grotendeels ontbreekt. Alleen het bestemmingsplan voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Krön in de kern Harbrinkhoek is op dit moment nog in procedure. Dat levert nog circa 1 hectare aan aanbod op, die op voorhand al vrijwel geheel is verkocht aan de geïnteresseerde ondernemers met een intentieovereenkomst. Op basis van de enquête lijkt de behoefte in Harbrinkhoek daarmee voorlopig te worden ingevuld.

In de verzorgingskernen Albergen, Geesteren en Tubbergen is er in het middelste en hoge groeiscenario nog behoefte aan ruimte. Op de middellange termijn gaat dat over enkele hectares: naar verwachting ca. 2 hectare in zowel Albergen als Geesteren, tot ca. 3 hectare in Tubbergen. Daarvan is ongeveer een derde tot de helft op dit moment concreet in beeld op basis van de enquêteresultaten.

Tabel 7: Confrontatie vraag en aanbod per kern

Kern	Uitbreidingsvraag (2021 t/m 2035)		Concreet in beeld (enquête)		Aanbod ⁵	Behoeftte aan netto hectare bedrijventerrein
	Min.	Max.	Min.	Max.		
Albergen	1,9 ha	2,3 ha	0,7 ha	1,4 ha	-	1,9 – 2,3 ha
Geesteren	1,7 ha	2,0 ha	1,1 ha	2,1 ha	-	1,7 – 2,0 ha
Tubbergen	3,0 ha	3,6 ha	0,6 ha	1,4 ha	-	3,0 – 3,6 ha
Overig	1,0 ha	1,2 ha	0,9 ha	1,8 ha	-	1,0 – 1,2 ha

Welk type bedrijven heeft deze behoefte en om wat voor type ruimtegebruik gaat dat dan?

Het grootste deel (> 75%) van de bedrijven met een ruimtevraag is afkomstig uit de 'klassieke' bedrijventerreinsectoren, bouw, (groot)handel, industrie, logistiek en transport. Daarnaast is nog een deel van de bedrijven (> 15%) afkomstig uit de sectoren ICT en de (zakelijke) dienstverlening.

Het grootste deel van de ruimtevraag is kleinschalige van aard (> 85%), tot een pand van maximaal 5.000 m² en/of heeft behoefte aan een bedrijfshal, al dan niet met kantoorruimte (> 75%). In enkele gevallen komt daarnaast de behoefte naar solitaire kantoorruimte, een showroom, winkelruimte of buitenopslag 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 in de bebouwde kom of solitair aan één van de hoofdwegen op een zichtlocatie kunnen worden gefaciliteerd. Ofwel, op locaties die beter aansluiten op de ontwikkeling van het dorp als geheel en/of in de toekomst ook voor andere functies een rol kunnen vervullen. We adviseren voor dergelijke ruimtevragers – circa 20% van het totaal – breder te kijken dan alleen de mogelijkheden op bedrijventerreinen en ook alternatieven af te wegen op bijvoorbeeld de bestaande locatie van het bedrijf, in het centrum van de kern of in een VAB.

⁵ De ontwikkeling van De Krön is in deze tabel nog niet als aanbod meegenomen, omdat het plan nog in procedure is, maar deze ontwikkeling beantwoordt potentieel aan de vraag die we op dit moment ramen voor de overige kernen.

Daarnaast wordt in enkele gevallen een bedrijfsverzamelgebouw genoemd als gewenste vestigingslocatie (< 5%), maar niet in die mate en concreetheid dat ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw (voor meerdere bedrijven) in één van de kernen een succesvol toekomstperspectief lijkt.

Tot slot is er in enkele gevallen sprake van een bedrijf met behoefte aan meer milieugebruiksruimte (ca. 10%) en/of bedrijven met behoefte aan een kavel met een relatief grote omvang (> 10.000 m²; ca. 5%). Vanwege de hoge uniciteit van deze initiatieven én 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.

In welke kernen doet deze behoefte zich voor?

Op de middellang termijn (t/m 2035) verwachten we dat de behoefte zich in ieder geval in de drie concentratiekernen van de gemeente voordoet: Albergen, Geesteren en Tubbergen. Dat gaat over enkele hectares: naar verwachting ca. 2 hectare in zowel Albergen als Geesteren, tot ca. 3 à 4 hectare in Tubbergen.

Op basis van de enquête doet de behoefte voor uitbreiding van het bedrijventerrein zich op korte termijn het meest concreet voor in de kernen Geesteren en Tubbergen. Het gaat om meerdere bedrijven, die bovendien voor een groot deel passen op een bedrijventerreinontwikkeling: er is behoefte aan een bedrijfshal met/zonder ondergeschikte kantoorruimte. In deze kernen kan een uitbreiding van het bedrijventerrein voor een deel van de ruimtevraag (ca. 1 à 2 hectare) dan ook dan ook zonder al te grote ontwikkelingsrisico's geprogrammeerd worden⁶. Uiteraard is het desalniettemin verstandig om zoveel mogelijk commitment van ondernemers aan de voorkant te hebben, zodat maatwerk geleverd kan worden in kavelomvang en terreinopzet.

Ook in de kern Albergen voorzien we op korte termijn een ruimtebehoefte, maar deze is diverser van aard en omvang. De bedrijven die daar op korte termijn een ruimtevraag hebben (1) zien een vestiging elders in de gemeente of buiten de gemeente in meerdere gevallen als reëel alternatief, (2) in meer dan de helft van de gevallen gaat het om een behoefte aan showroom- of kantoorruimte die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein gefaciliteerd hoeft te worden, en (3) in bijna de helft van de gevallen de ruimtevraag zich niet voor vanwege fysieke groei, maar omdat de voorkeur uitgaat naar een duurzamer of representatiever pand. Dat maakt dat uitbreiding van een bedrijventerrein risicovoller wordt. Het is verstandiger om te werken op basis van concreet commitment en intentieovereenkomsten van geïnteresseerde ondernemers, en op basis hiervan maatwerk te leveren (i.t.t. ontwikkeling op risico).

Buiten de verzorgingskernen doet zich vooral een concrete ruimtevraag voor in de kern Harbrinkhoek, maar deze wordt naar verwachting voldoende gefaciliteerd met de in procedure zijnde uitbreiding van bedrijventerrein De Krön. In de andere kleinere kernen gaat het hoogstens om individuele gevallen, waarvoor op basis van maatwerk een oplossing gevonden kan worden. Op voorhand is hier in principe geen noodzaak tot andere uitbreidingen.

Wat betekent het voorgaande voor het wel of niet investeren in nieuwe bedrijfsgrond als gemeente?

In zowel de kernen Albergen, Geesteren en Tubbergen is het verstandig om de mogelijkheden tot uitbreiding van het bedrijventerrein te inventariseren. Op de middellange termijn voorzien we in al deze kernen namelijk een uitbreidingsbehoefte. Voor de korte termijn is het vooral te overwegen om te investeren in nieuwe bedrijfsgrond in de kernen Geesteren en Tubbergen. De kwantitatieve én kwalitatieve behoefte sluiten hier het beste aan bij een eventuele uitbreiding van een bedrijventerrein.

⁶ Met dien verstande dat niet ieder bedrijf met een ruimtevraag noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein hoeft te vestigen. Voor sommige bedrijven heeft een vestiging in de bebouwde kom of in het buitengebied de voorkeur, dan wel is dat vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief wenselijk. Het verschil dat dit oplevert gaat echter hooguit om enkele tienden van hectares en leidt dus niet tot wezenlijk andere conclusies.

Om de behoefte te kunnen faciliteren, kan de gemeente kiezen voor actief grondbeleid. Daarmee kan zij evident de meeste regie op een efficiënte van de beschikbare ruimte en het ontwikkelen van een toekomstbestendig bedrijventerrein. Daarnaast kan de gemeente strategisch uitgeven: bij de uitgifte rekening houden met het totale ruimtelijke plaatje en het creëren van de grootste economisch-maatschappelijke meerwaarde. Overigens is er ook niets op tegen om als gemeente niet zozeer te investeren in grond, maar vooral ontwikkeling te faciliteren, waarbij een private ontwikkelaar de ontwikkeling en uitgifte op zich neemt. Het is wel van belang om op voorhand goede afspraken te maken over uitgiftevoorwaarden en prijssegmenten. Het is namelijk zeer onwenselijk dat een ontwikkelaar een locatie ontwikkelt waarmee de lokale markt niet voldoende bediend kan worden (en daarmee de sociaaleconomische ambities van de gemeente worden geschaad) en/of waarmee een opgave ontstaat elders in het gemeentelijk beleid (duurzaamheid, mobiliteit, etc.).

Daarnaast is het verstandig om de mogelijkheid (en wenselijkheid) te inventariseren om verschillende functies (kantoorruimte, showroom, winkels) op een plek buiten de bedrijventerreinen te faciliteren. Op die manier wordt zorgvuldig met de schaarse ruimte voor monofunctionele bedrijventerreinen omgegaan en bovendien kunnen dergelijke functies op een andere plek bijdragen aan een vitale kern.

NB. Op enig moment wordt in dit rapport opgemerkt dat voor enkele functies ook het buitengebied en/of vrijkomende agrarische bebouwingen (VAB's) kunnen worden overwogen. Daarvoor moet worden opgemerkt dat deze geen volwaardig alternatief zijn voor de volledige omvang van de ruimtevraag. Het gaat slechts om een klein deel van de ruimtevraag, bijvoorbeeld bedrijven die er al zijn gevestigd of bedrijven die u als gemeente om ruimtelijke redenen niet op een bedrijventerrein wilt faciliteren. Dat laatste doet de markt niet zelf. Uit analyse van de historische verhuisdynamiek en de gehouden enquête blijkt bijvoorbeeld dat er historisch weinig verhuisdynamiek is tussen de bedrijventerreinen en het buitengebied. Wel zien we in sommige gevallen dat bedrijven die momenteel in het buitengebied gevestigd zijn, die aangeven dat niet alleen vestiging op een bedrijventerrein, maar ook in het buitengebied een vergelijkbare voorkeur geniet.

In hoeverre is het zinvol om, conform het huidige beleid, de behoefte van bedrijven primair in de drie verzorgingskernen Albergen, Geesteren en Tubbergen te faciliteren?

We adviseren om dit beleid voort te zetten. Niet alleen worden hiermee versnippering, problemen met ontsluiting en aantasting van het landschap voorkomen, maar ook sluit de focus op deze drie kernen aan op de marktbehoefte voor de komende jaren. Verdere concentratie is niet per se wenselijk. Hoewel in theorie uitwisseling tussen deze kernen niet onoverkomelijk zou moeten zijn voor bedrijven, constateren we dat dat afwijkt van de voorkeuren die de bedrijven zelf hebben. Omwille van het behoud van economie binnen de gemeente en een evenwichtige ontwikkeling van deze kernen – waarbij ruimte is voor wonen én werken – is het daarom een logische keuze om in alle kernen zoveel mogelijk in de lokale behoefte te voorzien. Mocht verdere concentratie desalniettemin worden overwogen, bijvoorbeeld omdat uitbreiding in één van de andere kernen ruimtelijk niet meer mogelijk of wenselijk is, lijkt de kern Tubbergen op basis van de enquête het meest reële alternatief als 'centrum' van de gemeente.

Een onderlinge profilering van de kernen ten opzichte van elkaar, bijvoorbeeld waarin een bepaalde sector en/of bedrijven van een bepaalde omvang in één kern worden geclusterd, lijkt ons vanuit marktperspectief niet zinvol.

Bovenstaande betekent niet dat de andere kernen 'op slot' hoeven. We adviseren hier echter terughoudend met initiatieven om te gaan. Alleen uitbreiding van bestaande bedrijven zou in beginsel wenselijk moeten zijn, onder voorwaarde dat dat geen knelpunten oplevert op het gebied van ontsluiting en omgevingshinder, en onder de voorwaarde dat er geen alternatieve wenselijke invulling voor het gebied is (woningbouw). In andere gevallen heeft het sturen van een bedrijf naar een bestaand pand elders, een VAB of vestiging in één van de drie concentratiekernen de voorkeur.

4.2 Aanvullende adviezen

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

Uitgifte en 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 (kantoren, opslag, showrooms, winkels) kan het juist ruimtelijk heel aantrekkelijk zijn om alternatieven te overwegen: het centrum, herontwikkelingslocaties of een VAB. Uiteraard altijd indien dat geen problemen veroorzaakt ten aanzien van zaken als omgevingshinder en ontsluiting. Vestiging van dergelijke functies buiten bedrijventerreinen kan bijdragen aan levendige, vitale kernen en helpt om zuinig om te gaan met de (schaarse) grond die beschikbaar is om bedrijventerreinen te realiseren.

Bij voorkeur wordt gekozen voor plekken die in de toekomst mogelijk ook een andere functie kunnen vervullen. De markt in de kernen in de gemeente Tubbergen is niet groot, dus het is nuttig om locaties te ontwikkelen die afhankelijk van de ontwikkeling van de economie (en na relatief lichte ingrepen) gebruikt kunnen worden als winkelruimte, kantoorruimte of potentiële woonruimte. Vaak is dat op bedrijventerreinen moeilijker dan op eerder genoemde locaties. 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 sterke en robuuste kernen.

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

De zogenaamde 'terreinquotiënt' (m² kavel per werknemer) is in de gemeente Tubbergen relatief hoog ten opzichte van de rest van de regio Twente (terwijl de regio hoog scoort ten opzichte van de rest van Nederland). Daarnaast is ook de zogenaamde 'floor space index' (m² vloeroppervlakte bebouwing per m² kavel) relatief laag ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde op bedrijventerreinen. Dit komt voornamelijk door de aanwezige sectoren in de gemeente - in de gemeente Tubbergen is bijvoorbeeld relatief minder dienstverlening en individuele kantoorruimte op de bedrijventerreinen gevestigd - maar zou wel een waarschuwing moeten zijn. De ruimte voor uitbreiding van bedrijventerreinen is schaars en wordt steeds schaarser.

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, zoals al in de huidige Integrale Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen is opgenomen, maar bijvoorbeeld ook ten aanzien van 'floor space index'.

Hanteer duurzame uitgiftevoorwaarden: maak investeren in bestaande vastgoed aantrekkelijk

Aanvullend adviseren we om strengere eisen die betrekking hebben op bijvoorbeeld de benodigde investeringen in circulariteit en duurzaamheid van pand en kavel. Op die manier zorgt u ervoor dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen op de korte termijn profijtelijk zijn, maar ook toekomstbestendig zijn en over een relatief lange termijn hun waarde behouden. Vanuit een pessimistisch perspectief: op die manier voorkomt u dat de ontwikkelingen van nu niet de problemen opleveren van over 10 à 15 jaar. Bovendien zorgt u er op die manier voor dat voor bedrijven investeren in het bestaande pand relatief aantrekkelijker wordt ten opzichte van nieuwbouwen. Dat is ook een positieve prikkel voor het gedeelte van de ondernemers dat in de enquête heeft aangegeven te willen verhuizen niet vanwege fysieke groei, maar vanwege de wens voor een duurzamer pand of representatiever pand. Bovendien gaan uitbreiding van locaties én investeren in het bestaande beleidsmatig hand-in-hand.

Houd regionaal de programmering tegen het licht

Voorgaand onderzoek heeft betrekking op de gemeente Tubbergen en de positie van de gemeente Tubbergen in de regio. De resultaten, conclusies en adviezen van dit onderzoek geven aanleiding om de

regionale programmering tegen het licht te houden. Daarvoor is momentum. In de huidige regionale programmeringsafspraken is al afgesproken dat deze uiterlijk in 2022 worden geëvalueerd en herzien. In deze afspraken zouden vanuit het perspectief van dit onderzoek twee zaken terug moeten komen:

1. De verdeling tussen vraag en aanbod, en in het bijzonder de ruimte die gemeenten krijgen om nieuw plannen in procedure te brengen. De 'Ladder voor duurzame verstedelijk', die is opgenomen in de nationale wetgeving', vraagt expliciet om regionale afstemming en een onderbouwing die verder reikt dan de eigen gemeentegrenzen. Het is dan ook wenselijk om regionaal overeenstemming te bereiken over de te hanteren scenario's en cijfers. Als er licht zit tussen de gemeentelijke uitgangspunten en de regionale uitgangspunten, ontstaat namelijk al snel (onnodige) twijfel over de onderbouwing van ruimtelijke plannen.
2. De eisen die worden gesteld aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Het is onwenselijk dat de gemeenten in de regio tegen elkaar uit worden gespeeld, omdat zij allen andere eisen stellen aan nieuwe ontwikkelingen en/of daarbij een andere grondprijssystematiek hanteren. De regionale afspraken zouden moeten voorzien in een 'level playing field' op dat gebied.