



Ruimte voor ondernemen

Bedrijventerreinvisie gemeente Tubbergen

12 december 2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Samenvatting	4
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Proces	6
1.3 Leeswijzer	7
2. Feiten en cijfers	8
2.1 Waarde van bedrijventerreinen	8
2.2 Ruimtebehoefte	10
2.3 Beter benutten van bestaande ruimte	11
3. Speerpunten	12
3.1 Waarom is dit belangrijk?	12
3.2 Lokaal en structuurversterkend ondernemen	12
4. Ruimte voor uitbreiding en vestiging	14
4.1 Waarom is dit belangrijk?	14
4.2 Realiseren van nieuw aanbod	14
4.3 Samenwerken met dorps- en ondernemersvertegenwoordigingen	16
4.4 Sturen op kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen	16
5. Beter benutten	19
5.1 Waarom is dit belangrijk?	19
5.2 Bouwvlakken benutten en ophogen	19
5.3 Juiste bedrijf op de juiste plek	20
5.4 Bedrijfswoningen	20
6. Bedrijven in het buitengebied	21
6.1 Waarom is dit belangrijk?	21
6.2 Aantrekkelijk en vitaal buitengebied	21
7. Bedrijven en beroepen aan huis	23
7.1 Waarom is dit belangrijk?	23
7.2 Vitale kernen	23
8. Toekomstbestendige bedrijventerreinen	24

8.1	Waarom is dit belangrijk?	24
8.2	Centrale thema's	24

Bijlage 1 Resultaten ondernemersenquête **27**

1.1	Een nieuwe ruimtebehoeftepeiling	27
1.2	Algemene resultaten ruimtebehoeftepeiling	28
1.3	Resultaten per kern	32
1.4	Samenvatting en conclusie	44

Bijlage 2 Beter Benutten Indicator **46**

2.1	Methode	46
2.2	Resultaten onderzochte terreinen	48

Samenvatting

Lokaal en structuurversterkend ondernemen in de gemeente Tubbergen

Ruimte voor uitbreiding en vestiging

- Concentreren van het kavelaanbod in Albergen, Geesteren en Tubbergen
- Ruimte bieden in overige dorpen door middel van maatwerk

Beter benutten van de bedrijventerreinen

- Beter benutten en ophogen van bouwvlakken
- Juiste bedrijf op de juiste plek: idealiter geen lichte functies op nieuwe terreinen
- Kritisch zijn op bedrijfswoningen op de bedrijventerreinen

Aantrekkelijk en vitaal buitengebied

- In aanvulling op 'Buitengebied met kwaliteit'
- Ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied behouden door selectief te zijn op welke bedrijven wel/niet worden toegestaan
- Ondersteunt het concentreren van bedrijvigheid op bedrijventerreinen

Bedrijven en beroepen aan huis

- Ondernemers zoveel mogelijk lokaal ruimte bieden
- Zorgen dat de bedrijvigheid in verhouding blijft tot de kernen

Toekomstbestendige bedrijventerreinen

- Werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen door te focussen op vijf centrale thema's: 1) circulariteit, 2) vergroening, 3) netcongestie, 4) veiligheid en 5) arbeidsmigranten

1. Inleiding

Dit hoofdstuk schetst de aanleiding voor het opstellen van deze bedrijventerreinenvisie. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk het doorlopen proces beknopt toegelicht en bevat het de leeswijzer voor het vervolg van het document.

1.1 Aanleiding

Behoefte aan bedrijfsruimte en nieuwe uitdagingen op bedrijventerreinen

De economie van gemeente Tubbergen groeit, en daarmee ook de vraag naar ruimte voor bedrijven. Uit onderzoek van zowel de provincie als de gemeente zelf blijkt dat er de komende jaren behoefte is aan uitbreiding van de bedrijventerreinen in de gemeente. Veel lokale ondernemers geven aan in de gemeente op zoek te zijn naar ruimte voor uitbreiding of vestiging, en daar wil de gemeente zoveel als mogelijk in kunnen voorzien. Lokale ondernemers zijn namelijk belangrijk voor de lokale economie en dragen veelal bij aan de leefbaarheid van de dorpen in de gemeente.

Bouwkavels voor bedrijven zijn daarentegen beperkt beschikbaar en de leegstand is laag. Het vastgoed dat beschikbaar komt, wordt bovendien vrijwel meteen gevuld. Met andere woorden, de markt voor bedrijfstvastgoed is gespannen. De uitdaging is dus om de komende jaren voldoende ruimte te vinden voor uitbreiding en vestiging van bedrijven. Daarvoor kunnen nieuwe bedrijventerreinen gerealiseerd worden, kunnen bestaande bedrijventerreinen worden uitgebreid en/of kunnen bestaande bedrijventerreinen worden geherstructureerd om de ruimte daar beter te benutten. Ondernemers hebben in dat kader ook behoefte aan een toekomstperspectief: waar kunnen zij zich straks nog vestigen en groeien?

Tegelijkertijd dienen zich op de bestaande bedrijventerreinen ook andere uitdagingen aan. Denk aan het schoon, heel en veilig houden van de bedrijventerreinen, maar ook het zorgen voor een goede bereikbaarheid, voldoende parkeerruimte, het klimaatadaptief maken van de openbare ruimte en het oplossen van de netcongestieproblematiek. Dat zijn thema's waar bij uitbreiding en herstructurering van bedrijventerreinen ook rekening gehouden moet worden. Op die manier werkt de gemeente niet alleen aan het oplossen van het ruimtetekort, maar ook aan alle andere relevante zaken die ondernemers aangaan.

Visie als basis om komende jaren aan de slag te gaan

Om antwoord te geven op al deze opgaven heeft de gemeenteraad van Tubbergen in 2023 een motie aangenomen de bedrijventerreinenvisie stammende uit 2010 te actualiseren. Deze bedrijventerreinenvisie is het resultaat. In deze visie wordt de koers neergezet om de komende jaren te werken aan voldoende en kwalitatief goede ruimte voor bedrijven in de gemeente. De focus ligt daarbij op ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen, maar vanwege de onderlinge relatie wordt ook ingegaan op de ruimte die wordt geboden aan niet-agrarische bedrijven in het buitengebied en bedrijven aan huis. Het beantwoorden van de ruimtevraag van bedrijven staat in deze visie centraal.

De visie omvat geen plan om de bestaande bedrijventerreinen te verduurzamen en om problematiek omtrent bereikbaarheid, netcongestie en parkeren weg te nemen. De gemeente is voornemens om daar in een separaat traject mee aan de slag te gaan. Wél komen deze onderwerpen naar voren in relatie tot de ambities die de gemeente heeft voor nieuwe gebiedsontwikkelingen en in relatie tot het gronduitgiftebeleid dat de gemeente gaat voeren op de bedrijventerreinen. Deze visie bevat daarnaast geen gedetailleerde plannen voor gebiedsontwikkelingen, realisatie van nieuwe infrastructuur en het beheer van de bedrijventerreinen. Dat zijn vragen die buiten de focus van deze visie vallen en aanvullend hierop per project nader worden uitgewerkt.

Deze visie heeft geen vastgestelde looptijd. Geheel in de gedachte van de Omgevingswet kijken we voortdurend of en in hoeverre de visie voldoet aan de vraagstukken die ondernemers op de bedrijventerreinen hebben en de ontwikkelingen die gemeente waarneemt. Wel zal er uiterlijk in 2028 een herijkingsmoment plaatsvinden, waarin bewust wordt teruggekeken en afgewogen of de visie aan herziening toe is.

Kernvragen

De kernvragen waar de visie antwoord op geeft zijn:

- Welke bedrijfsdoelgroepen en ontwikkelingen wil de gemeente faciliteren?
- Waar biedt de gemeente komende jaren ruimte voor ondernemers?
- Onder welke voorwaarden biedt de gemeente de komende jaren ruimte voor ondernemers?
- Hoe en in hoeverre kunnen we de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen beter benutten?
- Welke mogelijkheden biedt de gemeente voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied?
- Welke mogelijkheden biedt de gemeente voor bedrijven en beroepen aan huis?

1.2 Proces

Tijdens de totstandkoming van deze visie zijn ondernemers meermaals geconsulteerd:

- Als eerste is er in februari een bijeenkomst voor de ondernemersverenigingen georganiseerd in Tubbergen. Deze bijeenkomst stond in het teken van het verkennen van huidige kansen, uitdagingen en oplossingsrichtingen. Tijdens de bijeenkomst werden ideeën verzameld over hoe ondernemers kijken naar de opgaven en het toekomstperspectief van de bedrijventerreinen.
- In april is een tweede bijeenkomst voor de ondernemersverenigingen georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is de eerste versie van de visie besproken en hebben de genodigden inbreng geleverd voor verdere aanpassingen. Ook is hierin afgesproken om met een kleinere groep vertegenwoordigers verder te praten over het beleid voor het buitengebied. Verder is er een oproep gedaan naar een nieuwe ruimtebehoeftepeiling. Naar aanleiding van dit overleg is:
 - er tweemaal een bijeenkomst gehouden met een groep vertegenwoordigers om te overleggen over het beleid in het buitengebied;
 - besloten een ondernemersenquête te houden. Ondernemers konden hier gedurende drie weken in juni en juli aan deelnemen.
- In december is een afsluitende bijeenkomst georganiseerd voor de ondernemersverenigingen in Tubbergen. Tijdens deze bijeenkomst zijn ondernemers ingelicht over de aanpassingen aan de visie en hebben ondernemers input geleverd op het eindconcept.

- In het kader van de Omgevingsvisie komt deze Bedrijventerreinenvisie ter inzage te liggen gedurende een periode van zes weken.

1.3 Leeswijzer

In het hoofdstuk 2 gaan we in op de algemene ruimtelijke en economische gegevens van de bedrijventerreinen in de gemeente. Aan de hand van cijfers en feiten wordt hierin toegelicht wat de waarde is van de bedrijventerreinen, hoe ze eruit zien en welke ontwikkelingen invloed hebben op de ruimtelijk-economische structuur van de terreinen. In de hoofdstukken daarna is de visie uitgewerkt aan de hand van de zes kernvragen die eerder zijn genoemd in dit hoofdstuk. Elk hoofdstuk geeft antwoord op een van deze vragen. In Bijlage 1 van deze visie zijn de methode en de uitkomsten van de ruimtebehoeftepeiling uitgewerkt. In Bijlage 2 van deze visie zijn de uitkomsten van de Beter Benutten analyse uitgewerkt. Hierin is de methode uitgelegd en zijn de cijfers aan ruimtewinst uitgewerkt. Tot slot wordt deze ruimtewinst weergegeven in kaartbeelden.

2. Feiten en cijfers

Dit hoofdstuk gaat in op de ruimtelijke en economische gegevens van de bedrijventerreinen in de gemeente. Tubbergen is een landelijke gemeente, gekenmerkt door verspreide kernen en een groot buitengebied. Verder kenmerkt Tubbergen zich door een lokaal karakter. Dit geldt ook voor de ondernemers in de gemeente: veel ondernemers komen uit Tubbergen zelf en dragen daarom bij aan de leefbaarheid van de dorpen. Een aanzienlijk deel van deze ondernemers bevindt zich op een bedrijventerreinen, wat deze plekken van economische en maatschappelijke waarde maakt.

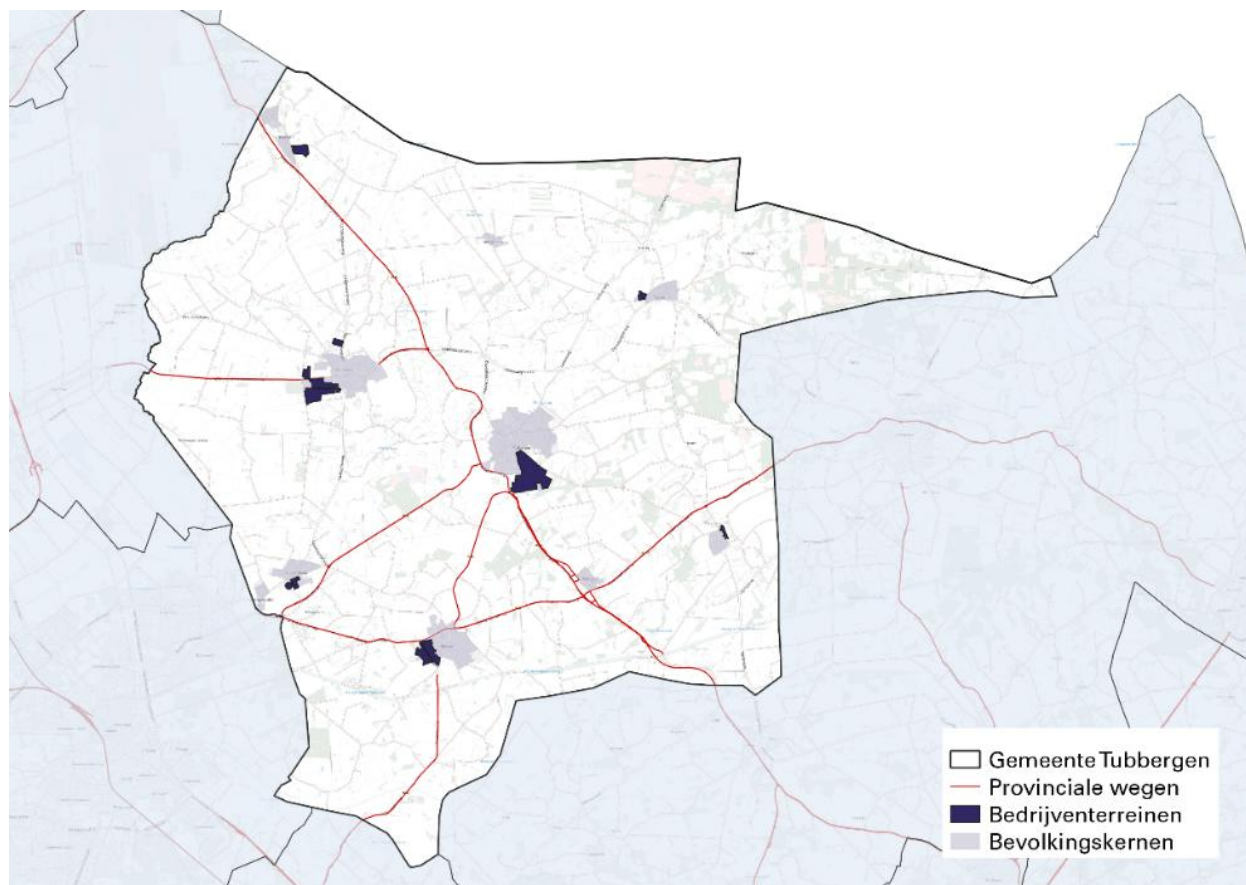
2.1 Waarde van bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen in Tubbergen zijn belangrijke plekken voor de lokale economie. De gemeente telt in totaal acht bedrijventerreinen, waar zich 239 bedrijven bevinden. Deze bedrijven zijn samen goed voor 1.991 banen. Dit betekent dat ongeveer 21% van de werkgelegenheid van de gemeente zich bevindt op de bedrijventerreinen. Op de bedrijventerreinen in Tubbergen is bijna 60% van de banen voor praktisch geschoold arbeidspersoneel. Bedrijventerreinen zijn daarom belangrijk voor mensen met vo- of mbo achtergrond. Dit personeel zoekt vaak werk relatief dichtbij huis en daarom huisvesten de bedrijventerreinen veel personeel uit eigen gemeente. Daarnaast wordt er jaarlijks € 159.000.000 aan toegevoegde waarde¹ geproduceerd op de bedrijventerreinen.

Naast de bijdrage aan de economie, zijn de bedrijventerreinen ook plekken waar ruimte wordt geboden aan innovatieve bedrijvigheid. Innovatieve bedrijven houden zich bezig met het vernieuwen en verduurzamen van technologieën in producten, diensten en productieprocessen. Deze bedrijven kunnen bijdragen aan actuele, maatschappelijke opgaven, zoals de energietransitie en circulariteit. Bedrijventerreinen zijn namelijk plekken met een hoog verbruik in grondstoffen en energie, en hebben dus een hoog verduurzamingspotentieel. Innovatieve bedrijven op bedrijventerreinen kunnen hier oplossingen voor bieden. Hiermee spelen bedrijventerreinen een sleutelrol in de transitie naar een toekomstbestendige en circulaire regio.

¹ De toegevoegde waarde staat gelijk aan het verschil tussen de productiewaarde en de waarde van de in het productieproces verbruikte goederen en diensten, op basis van kengetallen van het CBS.

Figuur 1: Bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen



Bron: Stec Groep (2024)

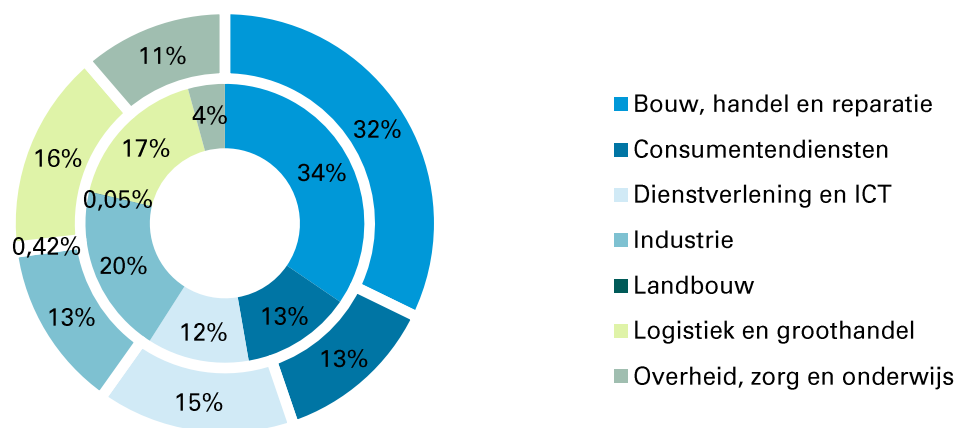
Bedrijventerreinen bedienen lokale ondernemers

Over het algemeen bedienen de bedrijventerreinen in Tubbergen de lokale markt. De meeste kavels hebben geen unieke ligging of buitengewone ontsluiting, wat ertoe leidt dat vrijwel uitsluitend ondernemers uit Tubbergen zelf hier vestigen. Van alle verhuizingen die vanaf 2011 richting de bedrijventerreinen plaatsvonden, kwam 80% van de ondernemers uit de gemeente Tubbergen zelf (Vastgoeddata). Deze bedrijven zijn dan ook vaak lokaal betrokken. Daarmee dragen zij bij aan mooie, leefbare dorpen in de gemeente.

Bouw, handel en reparatie grootste sector op de bedrijventerreinen

Op de bedrijventerreinen in de gemeente zijn veel verschillende sectoren te vinden (zie figuur 1). Veruit de meeste banen bevinden zich in de bouw, handel en reparatie (32%). Daarnaast zijn er relatief veel banen te vinden in de logistiek en groothandel (16%) en dienstverlening en ICT (15%). We zien dat bedrijven die traditioneel gezien vaak op bedrijventerreinen te vinden zijn ook in Tubbergen op de bedrijventerreinen te vinden zijn. Naast de traditionele sectoren, bevatten de bedrijventerreinen ook andere sectoren, zoals kleinere logistiek, maakbedrijven, detailhandel. De bedrijventerreinen vertonen dus een mix van sectoren. Dit is kenmerkend voor lokale gemeentes als Tubbergen: vaak heeft elk dorp één terrein, waar allerlei soorten sectoren landen.

Figuur 2: Sectorindeling bedrijventerreinen op basis van aantal werknemers (buitenste ring) en aantal vestigingen (binnenste ring)



Bron: Bedrijven- en Instellingenregister Overijssel (2022), bewerking Stec Groep (2024)

2.2 Ruimtebehoefte

Ruimte vraag op basis van behoefteraming toont vraag naar bedrijventerrein

In de gemeente Tubbergen hebben ondernemers de komende jaren ruimte nodig. Vanuit de behoefteraming en regionale programmeringsafspraken zien we namelijk dat er op de korte- en middellange termijn vraag is naar bedrijventerrein². Het gaat naar verwachting om in ieder geval 5 tot 10 hectare netto ruimte voor de gemeente.

Ruimte vraag op basis van ruimtebehoeftepeiling bevestigt dit beeld

De recent uitgevoerde ruimtebehoeftepeiling bevestigt dit (zie bijlage 1). De ruimte vraag doet zich vooral voor in de drie verzorgingskernen: in Albergen, Geesteren en Tubbergen gaat het ieder om enkele hectaren. In de overige dorpen gaat het om incidentele vraag. Deze cijfers zijn echter niet 'hard' voor het beleid - op basis van een veranderende markt of aanvullende vragen van ondernemers kan hiervan afgeweken worden - maar wel is het een goede indicatie van de opgave waarvoor de gemeente in de verschillende kernen staat.

Een nieuwe ruimtebehoeftepeiling

De gemeente heeft besloten een nieuwe ruimtebehoeftepeiling te laten uitvoeren. De vorige ruimtebehoeftepeiling is gehouden in 2021. Gedurende drie weken in juni en juli 2024 konden ondernemers in de gemeente de enquête invullen. Dit leverde een totaal van 303 respondenten op, hetgeen aanzienlijk meer is dan de 115 respondenten uit de peiling van 2021. Op basis van deze ruimtebehoeftepeiling bedraagt de totale, concrete ruimte vraag naar bedrijventerreinen voor de gemeente Tubbergen circa 4,8 tot 8,8 hectare. In 2021 bedroeg de

² Deze huidige behoefteraming loopt tot 2030 en wordt elke drie jaar bijgewerkt. De regionale programmeringsafspraken lopen tot 2026.

ruimte vraag nog 3,3 tot 6,7 hectare. Met de huidige ruimtebehoeftepeiling is er dus meer ruimte vraag in beeld.

Tegenover deze vraag staat geen aanbod. Er zijn op dit moment geen bedrijfskavels 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 op de uitbreiding van bedrijventerrein De Krön in de kern Harbrinkhoek kan op dit moment gebouwd worden. Vrije kavels zijn daar echter ook niet meer beschikbaar. Alle grond is inmiddels verkocht aan ondernemers.

2.3 Beter benutten van bestaande ruimte

Omdat uitbreiding of de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein niet altijd mogelijk is – bijvoorbeeld omdat het niet altijd mogelijk of wenselijk is om groene ruimte te bebouwen – is het belangrijk om kritisch te kijken naar het gebruik van de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen. Op de drie grote bedrijventerreinen (Albergen, Geesteren en Tubbergen) is de bestaande ruimte nog niet optimaal benut. Bedrijven gebruiken bijvoorbeeld niet het volledige bouwvlak of de binnen het omgevingsplan toegestane bouwhoogte. Bovendien hebben bedrijven op hun kavels vaak gezamenlijk meer parkeerruimte beschikbaar dan zij bij elkaar nodig hebben en zijn er ook lichtere functies (bijvoorbeeld sportgelegenheden) en woningen gevestigd op plekken waar een zwaardere milieucategorie is toegestaan. Ter illustratie wordt in de bijlage 2 weergegeven waar de theoretische kansen liggen voor het beter benutten van de ruimte. Door al deze vormen van onbenutte capaciteit aan te pakken, zijn er op de drie grote terreinen realistisch gezien enige hectares te winnen. Concreet gaat de gemeente aan de slag met het sturen op gewenste herontwikkeling van achterblijvende plekken en zorgt de gemeente voor de juiste randvoorwaarden om optimaal ruimtegebruik te stimuleren (bijvoorbeeld minimale bouwhoogtes). Verder inventariseert de gemeente mogelijkheden om meer maatwerk te leveren in de parkeernormering, waardoor er niet meer parkeerruimte op de bedrijventerreinen is dan noodzakelijk. In hoofdstuk 5 lichten we deze acties verder toe.

Het is belangrijk om te beseffen dat dit theoretische ruimtewinst is, als uitkomst van een analyse. Een aantal nuanceringen zijn dan ook op zijn plaats, want die ruimte is er niet van de één op de andere dag. Beter benutten is een kostbare operatie, het momentum moet passen voor de eigenaar en de gebruiker van het vastgoed en soms hebben bedrijven de open ruimte op dit moment simpelweg nodig voor parkeren, vervoersbewegingen of opslag. Het beter benutten van de bedrijventerreinen is dus een proces van de langere termijn, van het realiseren van kansen die zich voordoen. Desalniettemin is het relevant om het onderwerp te agenderen, omdat de beschikbare ruimte voor uitbreiding van de bedrijventerreinen schaars is. Iedere vierkante meter die op de bestaande terreinen gewonnen kan worden, is er één.

3. Speerpunten

In dit hoofdstuk wordt toegelicht welke doelgroepen de gemeente wil faciliteren op de bedrijventerreinen in Tubbergen. Hierbij bespreken we eerst aan de hand van de context waarom het belangrijk is om deze doelgroepen scherp te hebben. Daarna worden de doelgroepen benoemd en beschreven.

3.1 Waarom is dit belangrijk?

In de hele regio is er sprake van een tekort aan ruimte voor bedrijven, waardoor steeds meer bedrijven zich op een hoger schaalniveau oriënteren op vestigingsruimte. Daarnaast zijn er binnen de gemeente verschillende andere functies op zoek naar ruimte om zich te vestigen op de bedrijventerreinen. Denk aan de ontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouwen en opslagboxen, kantoorruimtegebruikers en sportgelegenheden. Dat maakt de druk op deze plekken groot. Bovendien is de ruimte schaars. Op dit moment zijn er geen kavels beschikbaar, en het is de verwachting dat er de komende jaren meer vraag dan aanbod is voor de nieuwe kavels die beschikbaar komen.

Het is daarom relevant om uit te spreken voor wie de bedrijventerreinen in Tubbergen worden ontwikkeld, voor welke doelgroepen we ruimte willen creëren. Dat helpt om keuzes te maken over (her)ontwikkeling van locaties en het formuleren van de juiste randvoorwaarden, bijvoorbeeld bij gronduitgifte of in het omgevingsplan.

3.2 Lokaal en structuurversterkend ondernemen

Lokaal gebonden bedrijven hebben prioriteit

Lokale bedrijven zijn voor de gemeente de belangrijkste doelgroep om te kunnen faciliteren. Het grootste deel van de economie op de bedrijventerreinen wordt gevormd door het midden- en kleinbedrijf uit uiteenlopende sectoren: van bouw tot maakbedrijven, logistiek, handel en allerhande dienstverleners. Deze bedrijven zijn vaak lokaal betrokken. Werknemers wonen in de gemeente, zij sponsoren het verenigingsleven en/of werken nauw samen met het onderwijs. Hiermee dragen lokale bedrijven bij aan leefbare, levendige dorpen en een prettige gemeente. De gemeente Tubbergen geeft daarom prioriteit en deze doelgroep en wil deze bedrijven zoveel als mogelijk de ruimte kunnen bieden.

Daarbij maakt de gemeente geen onderscheid in omvang en aard. Ook een groot bedrijf kan immers lokaal geworteld zijn. Dat betekent niet dat het altijd mogelijk is om een plek te vinden. Het is in de gemeente bijvoorbeeld bijna onmogelijk om een bedrijf met een zware mate van omgevingshinder te huisvesten. Ook passen heel grote bedrijven niet altijd bij de bestaande infrastructuur en de omgeving. Wanneer het onmogelijk blijkt om een lokaal bedrijf in de gemeente een goede plek te geven, bijvoorbeeld omdat geen geschikte ruimte gevonden kan worden, zal de gemeente zorgen voor een warme overdracht naar een andere plek in de regio.

Structuurversterkende bedrijven sluiten we niet uit

Naast lokaal gebonden bedrijven zijn structuurversterkende bedrijven een belangrijke doelgroep voor de gemeente. Dat zijn bedrijven die met hun activiteiten een echte meerwaarde opleveren voor de lokale economie. Bijvoorbeeld omdat zij warmte kunnen leveren aan andere bedrijven in de gemeente, of omdat zij onderdelen leveren die aanwezige bedrijven gebruiken in hun bedrijfsactiviteiten en daarmee het perspectief van lokale bedrijven verbeteren. Of omdat zij op een andere manier nauw samenwerken met het bestaande bedrijfsleven in de gemeente. Ook bedrijven die nieuwe innovaties meebrengen die bijdragen aan de verduurzaming van de economie en de circulaire transitie zijn bijvoorbeeld structuurversterkend. Dit werkt de gemeente verder uit in het gronduitgifteprotocol.

Daarom biedt de gemeente ook ruimte voor dergelijke bedrijven die niet lokaal geworteld zijn, bijvoorbeeld omdat zij niet uit de gemeente komen, maar zich er wel willen vestigen. De gemeente zal niet zelf op dergelijke bedrijven acquireren, maar kan en wil dergelijke geïnteresseerden ook niet uitsluiten.

Structuurversterkende bedrijven

Onder structuurversterkend wordt verstaan (minimaal één van de onderstaande punten):

- Bedrijven die bijdragen aan een positieve energiebalans onder de bedrijven (bijvoorbeeld een bedrijf dat openstaat voor het uitwisselen van energiestromen met andere bedrijven);
- Bedrijven die bestaande sectoren ondersteunen in de transitie naar een circulaire economie (bijvoorbeeld door reststromen met andere bedrijven uit te wisselen of door zoveel mogelijk lokale grondstoffen te gebruiken die benodigd zijn voor bedrijfsactiviteiten);
- Bedrijven die (baat hebben bij) samenwerken met bestaande bedrijven en daarmee bijdragen aan innovatie voor bestaande bedrijven.

Overige bedrijven vormen geen speerpunt voor de gemeente

Het kan voorkomen dat ook andere bedrijven zich melden voor een kavel of voor vestiging in de gemeente. Bijvoorbeeld bedrijven die in omliggende gemeenten geen plek kunnen vinden. Als dat geen structuurversterkend bedrijf is, proberen we voor dergelijke bedrijven in regionaal verband naar een goede plek te zoeken. Op die manier zorgen we ervoor dat de beperkte ruimte die er is en beschikbaar komt in de gemeente ook wordt benut door bedrijven die we in Tubbergen het belangrijkst vinden.

4. Ruimte voor uitbreiding en vestiging

In dit hoofdstuk wordt beschreven waar en onder welke voorwaarden de gemeente ruimte biedt voor ondernemers. We lichten eerst toe waarom dit belangrijk is. Daarna zetten we de gemeentelijke koers op dit onderwerp uiteen.

4.1 Waarom is dit belangrijk?

Om in de ruimtebehoefte van ondernemers te voorzien, is uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen of ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen nodig. De locaties hiervoor zijn echter nog niet allemaal bekend. Daar moet de komende jaren in samenwerking met dorpen en ondernemers naar gezocht worden. Wel kunnen al uitgangspunten geformuleerd worden: waar is ontwikkeling in beginsel wel en niet mogelijk, en onder welke voorwaarden?

Daarbij ligt ook een relatie met de speerpunten die in het vorige hoofdstuk uiteengezet zijn: hoe kan de gemeente er via haar instrumentarium voor zorgen dat deze bedrijven voorrang krijgen? Grond kan immers maar één keer worden uitgegeven. Hetzelfde geldt voor de kwalitatieve opgave op de bedrijventerreinen. Denk aan het schoon, heel en veilig houden van de bedrijventerreinen, maar ook het zorgen voor een goede bereikbaarheid, voldoende parkeerruimte, het klimaatadaptief maken van de openbare ruimte en het oplossen van de netcongestieproblematiek. Dat zijn thema's waarmee bij uitbreiding van bedrijventerreinen ook rekening gehouden moet worden. Daarvoor zijn duidelijke beleidskaders nodig.

4.2 Realiseren van nieuw aanbod

Concentreren van kavelaanbod in Albergen, Geesteren en Tubbergen

De gemeente zet in op het concentreren van bedrijvigheid in de verzorgingskernen Albergen, Geesteren en Tubbergen. De gemeente voert alleen in deze drie kernen actief grondbeleid. Dat betekent dat alleen hier de gemeente grond verwerft, bouwrijp maakt en aanbiedt aan ondernemers. Bij uitzondering kunnen dit ook private ontwikkelingen zijn. Dit concentratiebeleid sluit aan op de ruimtebehoefte en -voorkeuren die de gemeente bij ondernemers ziet. Bovendien worden via dit concentratiebeleid versnippering, ontsluitingsproblemen en aantasting van het landschap voorkomen. Een ondernemer die zich wil vestigen in de gemeente, kan dan ook altijd het snelst aan de slag in één van de verzorgingskernen, is het idee. Bij het zoeken naar geschikte locaties in de verzorgingskernen gelden de volgende criteria:

- Herstructurering heeft de voorkeur ten opzichte van uitbreiding van bestaand bedrijventerrein, en uitbreiding van bestaand bedrijventerrein heeft de voorkeur ten opzichte van een nieuwe, solitaire locatie;

- De omvang van de ontwikkeling moet in verhouding staan tot het dorp;
- De uitbreiding is passend bij de infrastructuur (waaronder ook energie-infrastructuur) van de dorpskern;
- De uitbreiding moet passend zijn bij het omliggende landschapstype;
- Op de beoogde locatie is verwerven van grond mogelijk.

Aanwijzen uitbreidingslocaties

Uitbreidingslocaties worden gerealiseerd op basis van de hierboven beschreven criteria.

Uitgangspunten hierbij zijn dat een nieuwe ontwikkeling bij voorkeur aansluit op bestaand bedrijventerrein en de ontwikkeling past bij de aard en omvang van de dorpskern en omgeving. Op deze manier wordt een consistente en goed doordachte groei mogelijk gemaakt die aansluit bij de behoeften van elke kern.

Ruimte bieden in overige dorpen

Ook in de andere dorpen biedt de gemeente ruimte voor huisvesting van lokale bedrijven. Uitgangspunt is dat de gemeente ondernemers zoveel mogelijk lokaal in deze dorpen wil faciliteren, met als doel de kernen leefbaar te houden. Daarbij werkt de gemeente op basis van maatwerk: de gemeente werkt mee aan uitbreiding als er sprake is van een concrete uitbreidingsbehoefte van één of meerdere lokaal gebonden ondernemers, en zoekt samen met de initiatiefnemer naar de best passende locatie. De gemeente koopt dus in deze kernen niet op risico grond aan, maar werkt wel mee aan planvorming met concrete initiatiefnemers. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat alle ontwikkelingen passen binnen de kaders voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en worden grote financiële risico's als gevolg van grondaankoop vermeden. Bij de afweging van de gemeente om wel of niet mee te werken aan planvorming worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft een lokaal gebonden bedrijf;
- Uitbreiding van bestaand bedrijventerrein heeft altijd de voorkeur boven de ontwikkeling van een nieuwe locatie elders in het dorp;
- De omvang van de ontwikkeling moet in verhouding staan tot het dorp
- De uitbreiding is passend bij de infrastructuur van de dorpskern.
- De uitbreiding moet passend zijn bij het omliggende landschapstype;

Lokaal gebonden bedrijven

Onder lokaal gebonden wordt een startend of zittend bedrijf verstaan dat voldoet aan minimaal één van de onderstaande punten:

- Bedrijven die momenteel gehuisvest zijn op de bedrijventerreinen in de buurt;
- Bedrijven waarvan minimaal 30% van de werknemers in de gemeente woont;
- Bedrijven die aantonend bijdrage leveren aan de leefbaarheid en initiatieven in de gemeente;
- Startende bedrijven waarvan de eigenaar woonachtig is in de gemeente Tubbergen.

4.3 Samenwerken met dorps- en ondernemersvertegenwoordigingen

Uitbreiden van een bestaand bedrijventerrein of het realiseren van een nieuw bedrijventerrein is een aanzienlijke ontwikkeling voor een dorp, is relevant voor het perspectief van ondernemers en de lokale leefbaarheid en heeft potentieel veel ruimtelijke impact. Daarom is het belangrijk om tijdig over zowel huidige als toekomstige ontwikkelingen in gesprek te gaan met de dorps- en ondernemersvertegenwoordigingen. Samenwerking is bovendien ontzettend belangrijk om op alle fronten te kunnen werken aan leefbare, vitale kernen in de gemeente.

De gemeente gaat daarom op regelmatige basis met dorpsverenigingen en ondernemersverenigingen in gesprek over ruimte voor bedrijven. De insteek is een gezamenlijke inzet waarborgen, waarbij alle partijen bijdragen door hun aanwezigheid en actieve betrokkenheid. Op deze manier wil de gemeente knelpunten die spelen, oplossingen daarvoor en potentiële nieuwe ontwikkelingen tijdig en constructief bespreekbaar maken. Zo worden dorps- en ondernemersvertegenwoordigingen vroeg in het proces ingelicht over en meegenomen in de overwegingen achter nieuwe ontwikkelingen en uitgangspunten die daarbij horen. Het is de ambitie van de gemeente om op die manier tot beter en gedragen beleid te komen.

4.4 Sturen op kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen

Bij nieuwe ontwikkelingen stuurt de gemeente op kwaliteit. Dat betekent dat we toekomstbestendige bedrijventerreinen realiseren, bij gronduitgifte (realistische) eisen stellen ten aanzien van duurzame bouw en bij gronduitgifte prioriteit geven aan bedrijven die de grootste bijdrage leveren aan de economie en leefbaarheid in de gemeente.

Kwaliteitsambities bij ontwikkelingen nieuwe bedrijventerreinen

Bij de inrichting van een nieuwe bedrijventerreinenontwikkeling houdt de gemeente rekening met de toekomst. Daarom wordt er in de inrichting van de openbare ruimte en private kavels rekening gehouden met leefbaarheid in de gemeente:

- Er wordt voor de gebruiksfase van het gebied nagedacht over de manier waarop grondstoffen opnieuw hoogwaardig in de grondstofketen kunnen worden teruggebracht;
- Het plan houdt rekening met het creëren van een aantrekkelijke, toekomstbestendige en gezonde leefomgeving voor mens en dier;
- Het plan bevat maatregelen ten aanzien van voldoende waterberging, het voorkomen van hittestress en versterking van biodiversiteit (bijvoorbeeld door het aanleggen van infiltratiestroken, wadi's en groenstroken en het ecologisch beheren van het aangelegde groen);
- Het plan houdt rekening met de (mogelijke) realisatie van smart-grid oplossingen en/of energy-hubs, teneinde netcapaciteitsproblematiek te beperken;
- Bij het inrichten van het terrein krijgt hergebruikt/circulair materiaal voorrang op nieuw materiaal, tenzij dit onmogelijk is (bijvoorbeeld financieel of technisch);
- Op nieuwe terreinen worden kavels van maximaal 5.000 m² ontwikkeld waarvan maximaal 70% bebouwd mag worden. Hierbij geldt een minimum van 20 arbeidsplaatsen per hectare. Het college kan om drie redenen gemotiveerd afwijken van deze eisen:
 1. Het bedrijf levert een dusdanig structuurversterkende bijdrage aan het ecosysteem dat dit zwaarder weegt dan bijdrage aan werkgelegenheid;

2. De arbeidsproductiviteit is dusdanig toegenomen (als gevolg van robotisering, automatisering, digitalisering) dat het aantal werknemers minder relevant is dan de totale productiviteit van het bedrijf.
 3. Het bedrijf laat een bestaande locatie achter waardoor het ruimte creëert voor nieuwe bedrijven uit de regio.
- Om te voorkomen dat er alsnog grootschalige kavels ontstaan is het verboden om kavels samen te voegen. Het college kan hier gemotiveerd van afwijken indien intensivering van bestaand ruimtebeslag niet of onvoldoende mogelijk is en regionaal afgestemd is dat andere geschikte(re) locaties in de regio niet voorhanden zijn. Ook mag geen eerdere uitbreiding in de laatste vijf jaar hebben plaatsgevonden. Het college neemt hierbij nadrukkelijk in ogenschouw dat grootschaliger dan 0,5 hectare niet gewenst is.

Nieuwe voorwaarden bij grondverkoop

De gemeente wil de bedrijventerreinen verduurzamen, zodat de bedrijventerreinen niet alleen nu, maar ook in de toekomst plekken zijn die waardevol bijdragen aan de economische en maatschappelijke ambities. Deze ambities worden vertaald naar een nieuw gronduitgiftebeleid. Daarin worden de ambities uit de regionale programmeringsafspraken nader uitgewerkt. Het betreft o.a. de volgende uitgangspunten;

- Gronden worden enkel verkocht aan eindgebruikers of de combinatie van ontwikkelaar en eindgebruiker;
- Een aanbevolen lidmaatschap van de lokale ondernemersvereniging, parkmanagementorganisatie of een vergelijkbaar collectief; dit is niet verplicht bij aankoop van grond, maar wordt wel gestimuleerd om samenwerking en organisatie binnen het gebied te bevorderen.
- De minimale Floor Space Index (hierna FSI) van individuele kavels bedraagt 50%, tenzij dat aantoonbaar onmogelijk is voor de betreffende, gewenste bedrijfsvoering;
- Zonnepanelen zijn verplicht voor zover het energienetwerk dit toelaat. In het geval het energienetwerk de aanleg van zonnepanelen op het moment van bouwen onmogelijk maakt, stellen we als eis dat de dakconstructie van nieuwe bebouwing geschikt wordt gemaakt voor het dragen van zonnepanelen;
- Geen aardgasaansluiting, tenzij dat gemotiveerd noodzakelijk is voor de betreffende bedrijfsvoering;
- Bedrijven denken zichtbaar na over het doorvoeren van circulariteit in de bedrijfsactiviteiten. Te denken valt aan het duurzaam gebruik van drink- en zoetwater en het hoogwaardig terugbrengen van grondstoffen en materialen in de ketens.

Prioriteren bij grondverkoop

Wanneer de gemeente grond verkoopt, moet zij iedereen een eerlijke kans geven om zich voor deze grond in te schrijven. Dat betekent dat bij meerdere geïnteresseerden voor hetzelfde kavel aan de voorkant duidelijk moet zijn op basis van welke objectieve, toetsbare en redelijke criteria de gemeente de keuze maakt voor de ene partij in plaats van de andere partij. Daarbij gaat de voorkeur uit naar bedrijven die de grootste bijdrage leveren aan de economie en leefbaarheid in de gemeente. De criteria hiervoor worden opgenomen in het nieuwe gronduitgiftebeleid, dat naar aanleiding van deze visie zal worden geactualiseerd. Daarin wordt onder andere rekening gehouden met volgende uitgangspunten:

- Voorrang voor bedrijven met een lokale binding;
- Voorrang voor bedrijven die noodzakelijkerwijs moeten verplaatsen van een plek elders in de gemeente;

- Voorrang voor bedrijven die met hun activiteiten een bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgaven en economische ambities die door de gemeente Tubbergen zijn geformuleerd in lokaal beleid, de regionale ruimtelijk-economische visie en/of ander actueel regionaal beleid;
- Voorrang voor (structuurversterkende) bedrijven die een hogere mate van circulaire en duurzame bouw realiseren en bedrijven die positief bijdragen aan de energiebalans op een terrein;
- Voorrang voor (structuurversterkende) bedrijven die in hun bedrijfsvoering een hoge mate van circulariteit integreren.

5. Beter benutten

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe en in hoeverre ruimte op de bestaande terreinen beter benut kan worden. Hierbij bespreken we eerst waarom dit belangrijk is voor de gemeente Tubbergen. Daarna wordt er ingegaan op de visie van de gemeente op dit onderwerp.

5.1 Waarom is dit belangrijk?

Het beter benutten van bedrijventerreinen is van toenemend belang om ruimte voor groei te faciliteren. Het uitbreiden en nieuw ontwikkelen van bedrijventerreinen is namelijk niet eindeloos mogelijk. Grenzen op het vlak van ecologie, stikstof, energie, water en simpelweg ruimte zijn bereikt of komen nabij. Door ruimte beter te benutten kan een deel van de vraag naar bedrijfsruimte op termijn mogelijk worden opgevangen op de bestaande bedrijventerreinen, aanvullend op de noodzakelijke nieuwe bedrijventerreinen en uitbreidingen van bedrijventerreinen die komende jaren worden geïnitieerd. Door in te zetten op het beter benutten van de bedrijventerreinen sluit het gemeentelijk beleid bovendien aan op de provinciale ambities en het Programma Werklocaties en de Nota Ruimte van het Rijk.

5.2 Bouwvlakken benutten en ophogen

De gemeente wil, waar passend, het beter benutten van de bouwvlakken en de bouwhoogten op de bedrijventerreinen stimuleren. Daarvoor gaat de gemeente de komende jaren met het volgende aan de slag:

- De gemeente stuurt proactief op een gewenste herontwikkeling van achterblijvende plekken. De accountmanager gaat met het vertrekkende bedrijf en/of de eigenaar het gesprek aan over de invulling van het bestaande pand, wijst daarbij op de wachtlijsten van ondernemers met een ruimtevraag en attendeert de eigenaar waar zinvol op de mogelijkheden voor het verduurzamen van het vastgoed of herontwikkeling van de kavel.
- Bij een nieuwbouwvraag bespreekt de gemeente actief in hoeverre de beoogde plannen ook gerealiseerd kunnen worden door het beter benutten van het bestaande kavel van het bedrijf. Dit wordt vastgesteld in het gronduitgifteprotocol.
- Op de bedrijventerreinen zorgt de gemeente voor de juiste randvoorwaarden om optimaal ruimtegebruik te stimuleren, zoals een minimale bouwhoogte en/of hogere maximale bouwhoogte of een minimaal bebouwingspercentage of FSI, waar enkel bij gemotiveerde uitzondering vanaf kan worden geweken. De gemeente is voornemens dit via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te regelen.
- De gemeente heeft middels de nota Bouwen en Parkeren de mogelijkheid om maatwerk te leveren in de parkeernormering, zodat bedrijven niet meer parkeerplaatsen realiseren dan noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Een nuancering is daarbij op zijn plaats. Niet voor elk type bedrijf is intensivering kansrijk, bijvoorbeeld door het type activiteit dat op een kavel plaatsvindt (zoals buitenopslag of parkeren). Ook heeft niet elk

bedrijf de mogelijkheden en middelen om intensivering te realiseren. Bovendien is een dergelijke ruimtewinst pas op termijn haalbaar en met forse inzet van middelen. Het gaat niet om het korte termijn perspectief, maar het lange termijn perspectief. We willen dit realiseren als de kans zich voordoet. Wanneer dit is, is afhankelijk van het investeringsmomentum van het bedrijf en de eigenaar van het pand. Desalniettemin is het relevant om het onderwerp te agenderen, omdat de beschikbare ruimte voor uitbreiding van de bedrijventerreinen schaars is. Iedere vierkante meter die op de bestaande terreinen gewonnen kan worden, is er één.

5.3 Juiste bedrijf op de juiste plek

Idealiter wordt de beschikbare milieucategorie maximaal benut op bedrijventerreinen en worden er daarom geen nieuwe kavels uitgegeven aan lichte functies als detailhandel, kantoren en sport- en recreatiebedrijven. Deze bedrijven vestigen zich idealiter buiten de bedrijventerreinen of in bestaande bebouwing in de dorpen, zodat de nieuwe ruimte op de bedrijventerreinen benut wordt door bedrijven die de milieucategorie ook daadwerkelijk nodig hebben. Hiervoor gaat de gemeente met de volgende zaken aan de slag:

- De gemeente sluit vestiging van lichte functies op nieuwe locaties uit via het gronduitgifteprotocol;
- Bij uitzondering kunnen lichte functies wel op nieuwe locaties worden toegestaan, mits er op de desbetreffende bedrijfslocatie geen hogere milieucategorie te realiseren is;
- In bestaande bebouwing staat de gemeente lichte functies alleen bij uitzondering toe, voor gevallen waarvoor er binnen een redelijke termijn geen alternatieve locaties in de gemeente voorhanden zijn;
- Een uitzondering wordt gemaakt voor bedrijven met een grote verkeer aantrekkende werking: deze worden wel toegestaan op bedrijventerreinen, om zo (verkeers-)overlast in de kernen te voorkomen.

5.4 Bedrijfswoningen

Op verschillende bedrijventerreinen zijn bedrijfswoningen gesitueerd. We zien dat dat in toenemende mate problematisch is in relatie tot het goed benutten van de beschikbare ruimte en de ruimte die beschikbaar is voor huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten (milieuzonering). Ook constateert de gemeente steeds vaker splitsing van eigendom, waardoor er sprake is van oneigenlijke bewoning of oneigenlijk gebruik. Daarom kijkt de gemeente in het vervolg kritischer naar woningen op de bedrijventerreinen. Daarvoor wordt de volgende standaard gehanteerd:

- Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan;
- De gemeente beoogt, wanneer de kans zich voordoet, bijvoorbeeld bij verhuizing van bewoners en/of bedrijf te komen tot een invulling waarbij de woning niet meer als zodanig gebruikt wordt. Uitgangspunt is daarbij een minnelijk overeenkomst;
- Wanneer de mogelijkheid zich voordoet en in zeer uitzonderlijke gevallen, kan de gemeente overwegen om de grond en de bedrijfswoning aan te kopen om zelf te herontwikkelen, zodat er op lange termijn nieuwe ruimte voor bedrijvigheid ontstaat.

6. Bedrijven in het buitengebied

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke mogelijkheden de gemeente biedt in het buitengebied. Hierbij bespreken we eerst aan de hand van de context waarom dit belangrijk is voor de gemeente Tubbergen. Daarna wordt er ingegaan op de visie van de gemeente op dit onderwerp.

6.1 Waarom is dit belangrijk?

Door de schaalvergroting in de landbouw en gebrek aan bedrijfsopvolging is er jaarlijks sprake van vrijkomende agrarische bebouwing en erven. In 2020 raamde de Wageningen University & Research, dat er in de gemeente Tubbergen tot 2030 circa 197.000 m² agrarische bebouwing vrij zal komen. Daarnaast starten zittende agrariërs met nevenactiviteiten. Recreatiebedrijven, vrijetijdseconomie en handel, maar ook kleinschalige bouwbedrijven, maakbedrijven en machinebouw en -onderhoud zijn in het buitengebied daarbij regelmatig voorkomende ontwikkelingen. In vrijkomende agrarische bebouwing zien zij het voordeel van een authentieke, ruim opgezette locatie, vaak tegen huur- en koopprijzen die lager liggen dan op de bedrijventerreinen of in de kernen. In het geval het om een nevenactiviteit gaat, ziet de agrariër een nieuw verdienmodel en de voordelen van nabijheid. Deze ontwikkelingen maken het belangrijk om een afweging te maken: welke bedrijven willen we wel/niet een plek geven in het buitengebied en onder welke voorwaarden?

6.2 Aantrekkelijk en vitaal buitengebied

In de gemeente bieden vrijkomende agrarische bebouwing en erven ruimte voor bedrijven. De randvoorwaarden hiervoor zijn opgenomen in het beleid 'Buitengebied met kwaliteit', dat regelmatig wordt bijgewerkt. Dit hoofdstuk van de bedrijventerreinvisie leidt tot een aanscherping van het beleid 'Buitengebied met kwaliteit'. In deze bedrijventerreinvisie is opgenomen welke bedrijven we op de bedrijventerrein willen vestigen en welke bedrijven zich in het buitengebied op VAB-locaties kunnen vestigen. Hiermee ontstaan er voor stoppende agrariërs reële mogelijkheden om hen erven te transformeren.

De gemeente schept de volgende voorwaarden aan om het buitengebied aantrekkelijk en vitaal te houden, om zorgvuldig met de ruimte om te gaan en om stoppende agrariërs reële mogelijkheden te bieden hun erven opnieuw in te vullen:

- Vestiging van een bedrijf dat qua aard op een bedrijventerrein past (o.a. bouw, dienstverlening en industrie) is toegestaan in een VAB tot een maximum van 2.500 m² bestemmingsvlak;

- Uitbreiding van een bedrijf dat qua aard op een bedrijventerrein past (o.a. bouw, dienstverlening, niet-agrarische logistiek en industrie) in het buitengebied is mogelijk tot een maximum van 2.500 m² bestemmingsvlak;
- Vestiging in een VAB en uitbreiding van een bedrijf in het buitengebied dat qua aard niet op een bedrijventerrein past (o.a. groen, grondverzet, infra, overige bedrijvigheid met een lage arbeidsdichtheid, en aan agrarisch activiteit gelieerde bedrijfsactiviteiten) is toegestaan;
- Vestiging van een bedrijf in een VAB is toegestaan, met uitzondering van bedrijvigheid in milieucategorie 4.1 of hoger, niet-agrarische logistieke bedrijfsactiviteiten en bedrijfsactiviteiten die een niet-proportioneel aantal vervoersbewegingen genereren;
- Voor uitbreidingen van m² bedrijfstvastgoed in het buitengebied worden nadere eisen voor de beeldkwaliteit opgesteld, met als doel het buitengebied aantrekkelijk te houden;
- Uitzonderingen op voorgaande regels zijn mogelijk op voorwaarde dat het betreffende bedrijf geen reëel alternatief heeft voor de door hem voorgenomen ontwikkeling, ook niet in de regio.

7. Bedrijven en beroepen aan huis

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke mogelijkheden de gemeente biedt voor bedrijven en beroepen aan huis. Hierbij bespreken we eerst aan de hand van de context waarom dit belangrijk is voor de gemeente Tubbergen. Daarna wordt er ingegaan op de visie van de gemeente op dit onderwerp.

7.1 Waarom is dit belangrijk?

De gemeente wil ruimte bieden voor bedrijven en beroepen aan huis, om ondernemers zoveel als mogelijk lokaal ruimte te bieden. Het is daarbij wel belangrijk dat het gaat om het huisvesten van bedrijven die in verhouding staan tot het dorp en niet voor overlast zorgen in de kernen. Daarom is het van belang dat duidelijk is welke eisen de gemeente stelt aan bedrijven en beroepen aan huis. Zo voorziet de gemeente aan de ene kant in de wens van ondernemers en zorgt er aan de andere kant voor dat de dorpen leefbare plekken blijven om te wonen.

7.2 Vitale kernen

De gemeente hanteert de volgende eisen, zodat de bedrijvigheid in verhouding blijft en niet voor overlast in de kernen zorgt:

- Het beroep dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend;
- Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 50 m², mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroepsactiviteit;
- Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse, waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn;
- Het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in de woonomgeving;
- De bedrijvigheid mag geen horeca-activiteiten en/of prostitutieactiviteiten en/of detailhandel betreffen;
- Opslag vindt plaats binnen de woning of bijbehorende bebouwing.

8. Toekomstbestendige bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke thema's de gemeente inzet om de bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken. Hierbij bespreken we eerst aan de hand van de context waarom dit belangrijk is voor de gemeente Tubbergen. Daarna worden de centrale thema's besproken.

8.1 Waarom is dit belangrijk?

Het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen levert winst op voor maatschappij en ondernemer. Naast de maatschappelijke opgaven (bijvoorbeeld de klimaatverandering), heeft het ook een positieve impact op werknemersgezondheid, het aantrekken van talent, energielasten, de vastgoedwaarde en financierbaarheid van ondernemingen. De gemeente en de ondernemer moeten met deze ontwikkelingen aan de slag gaan om concurrerend te blijven in de toekomst. Dit hoofdstuk bevat centrale thema's waarop de gemeente in de toekomst plannen op maat wil maken samen met de ondernemers en eigenaren. Op deze manier werkt de gemeente aan toekomstbestendige en duurzame bedrijventerreinen.

8.2 Centrale thema's

Circulariteit

Om als gemeente toekomstbestendig te zijn, is het van belang dat bedrijventerreinen en bedrijven op bedrijventerreinen gestuurd worden richting het participeren aan een circulaire economie. Bedrijven kunnen bijvoorbeeld producten efficiënter fabriceren door minder grondstoffen en materialen te gebruiken én producten zo te ontwerpen dat ze na de gebruikperiode op eenzelfde kwaliteitsniveau hergebruikt kunnen worden. Verder kunnen bedrijfspanden met zoveel mogelijk circulaire en hergebruikte materialen worden gebouwd. Tot slot kunnen bedrijven reststromen (grondstoffen, materialen, energie, faciliteiten en/of water) met andere bedrijven op het bedrijventerrein, in de gemeente of in de regio uitwisselen. De gemeente heeft zich als doel gesteld in 2050 een volledig circulaire economie te hebben. De gemeente werkt daarom aan een actieplan om haar inzet te bepalen.

Vergroening

Om bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken is het nodig om in te zetten op vergroening en klimaatadaptiviteit. In de toekomst zullen er bijvoorbeeld meer piekbuien zijn en zal hittestress een groter probleem worden. In onze regio is het daarnaast belangrijk om regenwater langer vast te houden in de bodem, in plaats van het direct af te voeren naar het riool. Het vergroenen van de terreinen draagt daaraan bij. Meer groen draagt bij aan wateropslag en werkt verkoelend. Vergroening heeft bovendien positieve effecten op werknemersgezondheid, verzuim, uitstraling en daarmee ook vastgoedwaarden op de bedrijventerreinen. Idealiter worden er geen losse snippers groen, maar groen-blauwe structuren aangebracht. De gemeente werkt aan de volgende acties:

- Samen met de ondernemers en de grondeigenaren inventariseert de gemeente welke terreinen prioriteit hebben. Welke terreinen zijn het sterkst versteend en waar zijn de eerste 'quick wins' te behalen? Samenwerking is in deze ambitie van groot belang: een vorm van collectieve verantwoordelijkheid op een bedrijventerrein draagt bij aan een goede publiek-private samenwerking om een bedrijventerrein te verduurzamen. Terreinen met een vorm van organisatie zijn dus het startpunt.
- We vergroenen plekken waar (onnodige) verharding aanwezig is, maar hebben bijvoorbeeld ook aandacht voor laagwaardig groen (gras) waar meer biodiverse beplanting kan groeien. Ook bij bestaande bebouwing en kavels is veel potentie, zonder dat er verlies van ruimte om te werken is. Denk bijvoorbeeld aan het vergroenen van de erfafscheiding, groene gevels of het wit schilderen van bedrijfsdaken.

Netcongestie

Het stroomnet wordt voller en dat beperkt de verduurzaming van bepaalde processen, bijvoorbeeld de elektrificatie van een wagenpark. Uitbreiding van de netcapaciteit lost het probleem niet in één keer op. Daarom zijn bijvoorbeeld maatregelen om de netcongestie tegen te gaan en initiatieven voor lokale opwek en verhandeling van energie wenselijk. Een voorbeeld van zo'n maatregel is het opzetten van een energy-hub, waarbij opwek, opslag en verbruik van energie op elkaar wordt afgesteld. Hierdoor wordt de energie op een bedrijventerrein efficiënter gebruikt. Concreet werkt de gemeente aan het volgende:

- De gemeente faciliteert bedrijven bij de planvorming voor verduurzaming van hun bedrijf door een energieloket op te richten en door het inzetten van instrumenten ter stimulering van het verduurzamen van bedrijven.
- De gemeente onderzoekt mogelijkheden tot diverse maatregelen om het bestaande netwerk te optimaliseren. Onder andere door toepassing van cablepooling (zon en wind op één aansluiting), peak-shaving (aansluitwaarde lager dan piekvermogen productie-installatie) en tijdelijke opslag (elektriciteit opslaan tot er voldoende netcapaciteit is om te leveren) kunnen we meer duurzame energie opwekken binnen de bestaande netwerkcapaciteit.
- Voor de grotere lokale bedrijventerreinen onderzoeken we de mogelijkheid tot het opzetten van een lokaal energiesysteem (Smart Energy Hub). Dit is een systeem dat binnen een bedrijventerrein de opwek, opslag en het verbruik van elektriciteit optimaal op elkaar én op de beschikbare energie-infrastructuur afstemt. Hierbij is het doel om zoveel mogelijk lokaal opgewekte energie ook lokaal te gebruiken en zo efficiënt mogelijk met de bestaande energie-infrastructuur om te gaan. Op die manier wordt netcongestie voorkomen én kunnen bedrijven weer een aansluiting krijgen of duurzame energie terug leveren.

Veiligheid

Om toekomstbestendig te zijn is het belangrijk dat een bedrijventerrein een veilige plek is om te verblijven. Onvoldoende ontsluiting en parkeerproblematiek leveren onveilige situaties op. Bovendien zorgt het voor overlast in de dorpen. Daarnaast zien we landelijk ondermijning als gevolg van criminele activiteiten op de bedrijventerreinen toenemen. Het is belangrijk om dat tegen te gaan, zodat een veilige werkomgeving voor ondernemers gewaarborgd blijft. Om knelpunten te identificeren en tot oplossingen te komen is samenwerking tussen verschillende partijen belangrijk. Een organisatiegraad, bijvoorbeeld, kan een effectieve manier zijn om de veiligheid op de bedrijventerreinen te bevorderen. De gemeente stelt dit dan ook als basisvoorwaarde voor grootschalige publieke investeringen in de revitalisering, herstructurering of verduurzaming van een bestaand bedrijventerrein. Daarom werkt de gemeente aan het volgende:

- De gemeente streeft naar een zo hoog mogelijke organisatiegraad op terreinniveau. Organisatiegraad en organisatiekracht op terreinniveau is nodig om ontwikkelingen collectief in gang te zetten.

Arbeidsmigranten

Een goed draaiende economie, maar ook de krapte op de arbeidsmarkt heeft geresulteerd in een groeiende afhankelijkheid van arbeidsmigranten. Om de huisvesting van arbeidsmigranten in goede banen te kunnen leiden is hiertoe separaat beleid opgesteld door de gemeente Tubbergen ("Beleid huisvesten arbeidsmigranten in het buitengebied gemeente Tubbergen").

In genoemde beleidsnota is aangegeven dat het huisvesten van arbeidsmigranten binnen de bebouwde kom en op bedrijventerreinen niet wenselijk is. De wet- en regelgeving op het gebied van milieu en externe veiligheid, maakt huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerrein namelijk onwenselijk en in veel gevallen onmogelijk. Daarnaast dient de ruimte op bedrijventerrein zoveel mogelijk benut te worden voor de vestiging van bedrijvigheid. In plaats daarvan wordt het wenselijk geacht de aanwezigheid van arbeidsmigranten te spreiden in het buitengebied

Bijlage 1 Resultaten ondernemersenquête

1.1 Een nieuwe ruimtebehoeftepeiling

Methode en opbouw enquête

Met deze ruimtebehoeftepeiling wil de gemeente een actueel beeld krijgen van de vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Tubbergen. Het vorige peilmoment was in 2021. De gemeente heeft in samenspraak met de ondernemersverenigingen de vragenlijst voor de ruimtebehoeftepeiling opgesteld en de invulperiode afgestemd. Om een zo groot mogelijke respons te krijgen zijn er verschillende manieren toegepast om de ondernemers te attenderen op de enquête: via de ondernemersvereniging zijn de leden benaderd, naar alle ondernemers zijn brieven verstuurd en daarnaast is de enquête onder de aandacht gebracht via social media-uitingen en persoonlijk contact. De periode om de enquête in te vullen betrof vier weken, van 17 juni tot 15 juli 2024. Na twee weken is er een reminder verstuurd. Daarnaast is een aantal ondernemers waarvan de vraag bekend is, maar die de enquête na twee weken nog niet hadden ingevuld, aanvullend nog een keer persoonlijk benaderd.

De vragen in de enquête kunnen grofweg worden ingedeeld in drie categorieën: eerst is een aantal vragen gesteld over de bedrijfssector, de omvang van en het type bedrijfsvastgoed om de representativiteit van de uitkomsten te interpreteren. Vervolgens is aan de ondernemers gevraagd naar hun verhuis- en/of uitbreidingsplannen en de locaties die ze daarvoor zouden overwegen. De ondernemers zijn hierbij bevraagd naar de precieze ruimtevraag die ze hebben. Als derde categorie is een aantal kwalitatieve vragen gesteld over de verhuis- en/of uitbreidingsbehoefte van de ondernemers. Op basis van de resultaten van de ondernemersenquête is een taxatie gemaakt van de concrete ruimtevraag naar bedrijventerreinen die voor de komende jaren al in beeld is. Deze informatie geeft daarmee een concretisering van de ruimtevraag op de korte termijn. In paragraaf 1.1 beschrijven we de algemene resultaten voor de gemeente Tubbergen, in paragraaf 1.2 gaan we in op de resultaten per kern. In paragraaf 1.3 geven we een samenvatting en een conclusie.

Kwantitatieve ruimtevraag op basis van drie perspectieven

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 naar bedrijventerreinen die voor de komende jaren al in beeld is. Deze informatie geeft daarmee een concretisering van de ruimtevraag op de korte termijn. Het geeft voornamelijk inzicht in het deel van de ruimtevraag dat nu al concreet in beeld is en waar dus zonder al te grote risico's plannen voor ontwikkeld kunnen worden.

De resultaten van de enquête kunnen niet worden geëxtrapoleerd naar de totale populatie van ondernemers (op de bedrijventerreinen) in de gemeente Tubbergen. Omdat de respondenten de enquête op eigen initiatief invulden, is de steekproef van ondervraagde respondenten niet willekeurig. 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 nieuwbouw plegen en is het vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') helemaal niet wenselijk en mogelijk dat iedereen nieuwbouw pleegt.

2. 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 een-op-een te vergelijken met de 'uitbreidingsvraag' die in de provinciale prognose modelmatig is berekend.

3. 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, wordt 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.

Check hardheid plannen

We hebben een aantal checks in onze methode ingebouwd. Uit ervaring weten we dat niet alle bedrijven met uitbreidings- en/of verhuisplannen deze plannen realiseren en omzetten in daadwerkelijke ruimtevraag. In de enquête wordt de hardheid van de plannen expliciet gecheckt. Er wordt daarom op basis van deze hardheid een correctie uitgevoerd op de geraamde uitbreidingsvraag op basis van ervaringsgetallen.

1.2 Algemene resultaten ruimtebehoeftepeiling

In totaal 303 bruikbare³ enquêtes

De peiling heeft in totaal 303 bruikbare enquêtes opgeleverd. Dit is meer dan in 2021: toen waren het 115 bruikbare enquêtes. Overigens is er een selectiebias: ondernemers met een ruimtevraag naar bedrijventerreinen zullen de enquête sneller invullen. Op basis van de respons nemen we aan dat de

³ Dit zijn enquêtes waarbij deelnemers ten minste zijn gekomen tot de vraag of zij een verhuis-/ of uitbreidingswens hebben

ruimte vraag met deze enquête goed in beeld is en het niet nodig is om de ruimte vraag te extrapoleren over de gehele gemeente.

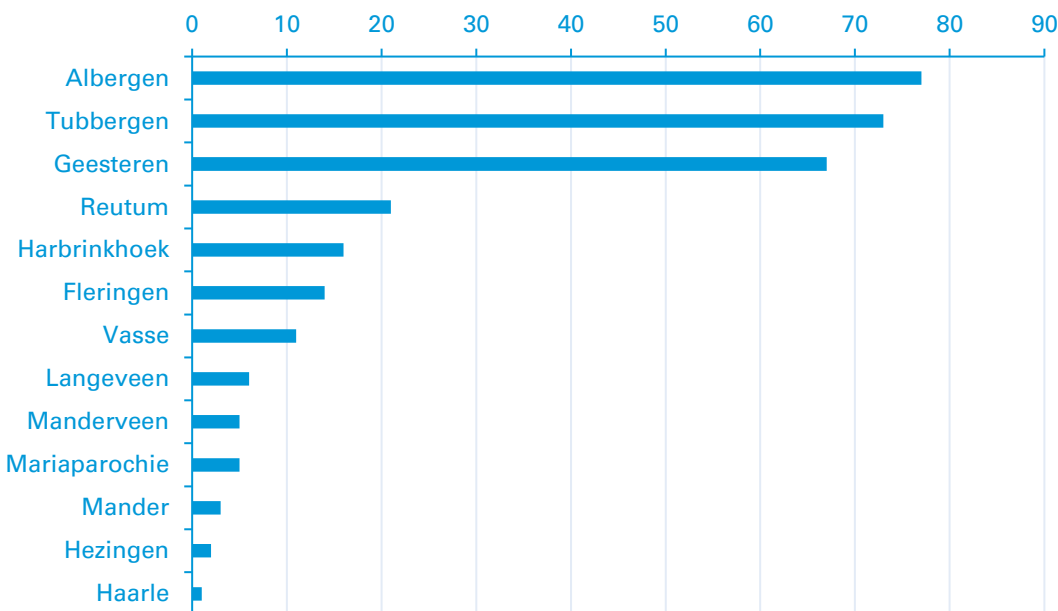
Grootste deel van respondenten bevindt zich in bebouwde kom

21% van de respondenten is gevestigd op één van de bedrijventerreinen in de gemeente. Overige respondenten bevinden zich in de bebouwde kom (34%), in het buitengebied (33%) of een overige locatie (12%).

Circa driekwart van respondenten is gevestigd in Albergen, Geesteren of Tubbergen

Het merendeel van de respondenten is gevestigd in Albergen (26%), Geesteren (24%) of Tubbergen (22%). De overige respondenten bevinden zich in de overige kernen.

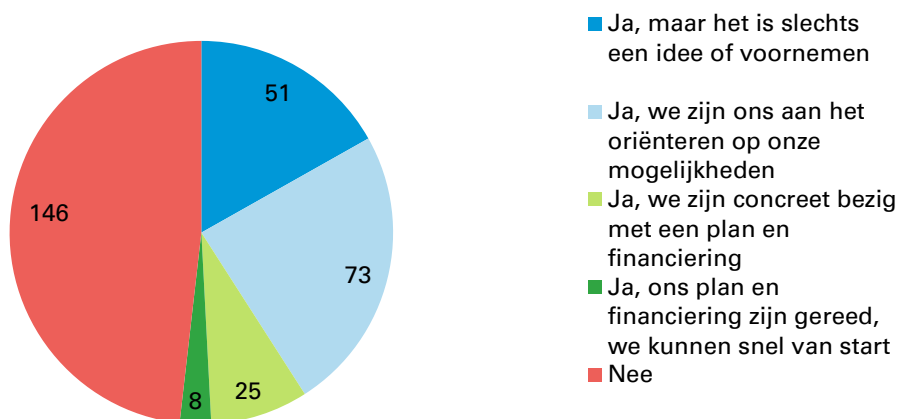
Figuur 3: Waar is uw bedrijf op dit moment gevestigd?



Circa de helft van de respondenten heeft verhuis-/uitbreidingsplannen

Ongeveer de helft van alle respondenten geeft aan verhuis- en/of uitbreidingsplannen te hebben. In totaal zijn dit 157 respondenten. Voor een groot deel hiervan is het nog maar een idee/voornemen of is de respondent in de oriënterende fase. Voor 33 respondenten is het een concreet plan.

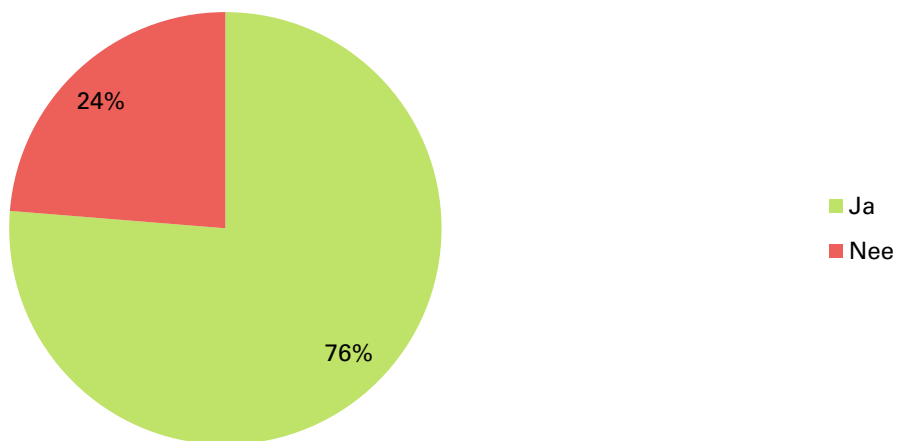
Figuur 4: Heeft u verhuisplannen, en zo ja, hoe concreet zijn deze plannen?



Veel vraag naar ruimte op een bedrijventerrein, ruimtevraag komt vooral vanuit traditionele sectoren

Van 156 respondenten met verhuisplannen overweegt circa 76% (119 respondenten) een kavel of pand op een bedrijventerrein. Van de 119 respondenten die een kavel of pand op een bedrijventerrein overwegen, zit een relatief groot deel nu nog niet op een bedrijventerrein gevestigd. 21% van deze ondernemers met interesse in een kavel/pand op een bedrijventerrein is nu op een bedrijventerrein gevestigd. 34% van de ondernemers is nu gevestigd in de bebouwde kom, maar niet op een bedrijventerrein en 33% is gevestigd in het buitengebied.

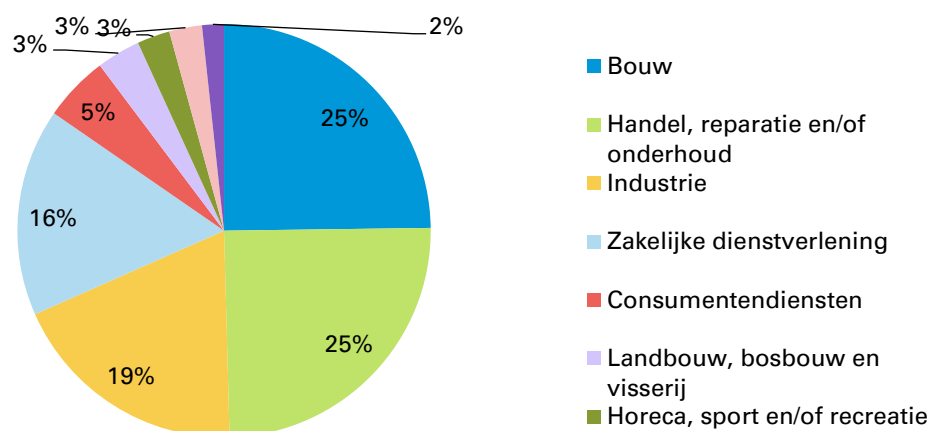
Figuur 5: Overweegt u onder andere een kavel/pand op een bedrijventerrein?



Vraag naar bedrijventerrein komt vooral vanuit bepaalde sectoren

Voor een deel komt de ruimtevraag naar bedrijventerrein vanuit traditionele bedrijventerrein-sectoren (bouw, handel, reparatie en/of onderhoud, industrie). Ook zien we een vraag vanuit zakelijke dienstverlening en consumentendiensten. Vanuit deze groep is de ruimtevraag in kaveloppervlak relatief kleiner.

Figuur 6: In welke sector bent u actief?



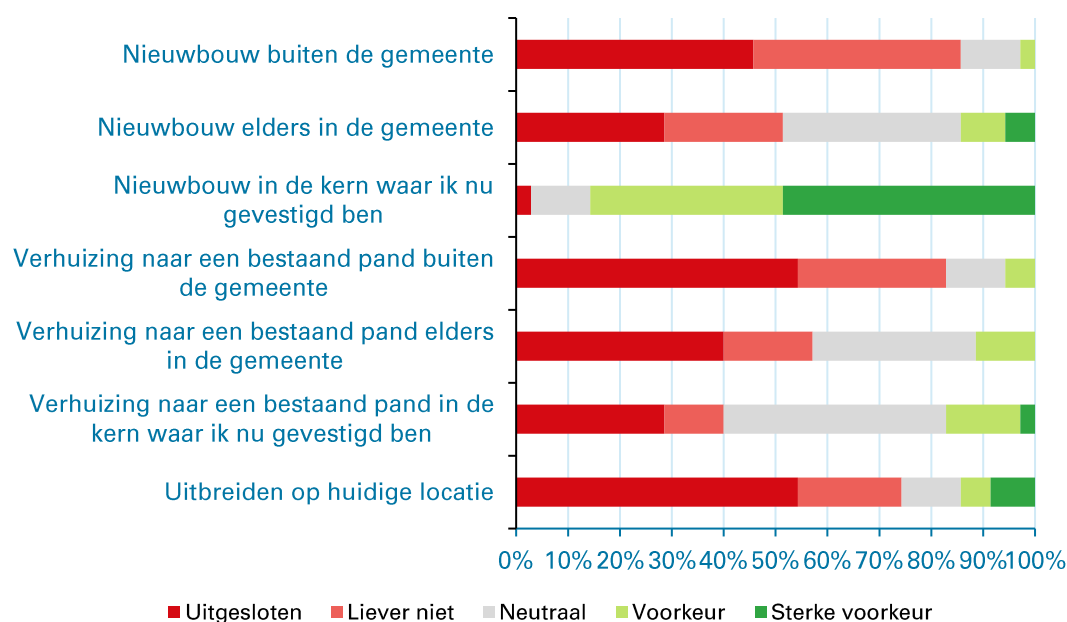
1.3 Resultaten per kern

Albergen

1. Locatievoorkeuren

In totaal zijn er in Albergen 36 ondernemers met uitbreidings-/verhuisplannen die een bedrijventerrein overwegen. We zien bij deze ondernemers een sterke voorkeur voor nieuwbouw boven bestaand vastgoed. Daarnaast zien we een sterke voorkeur voor locatie in eigen kern boven een andere kern. Wanneer er voorkeur voor een andere kern is, is dit in de meeste gevallen Tubbergen of Geesteren.

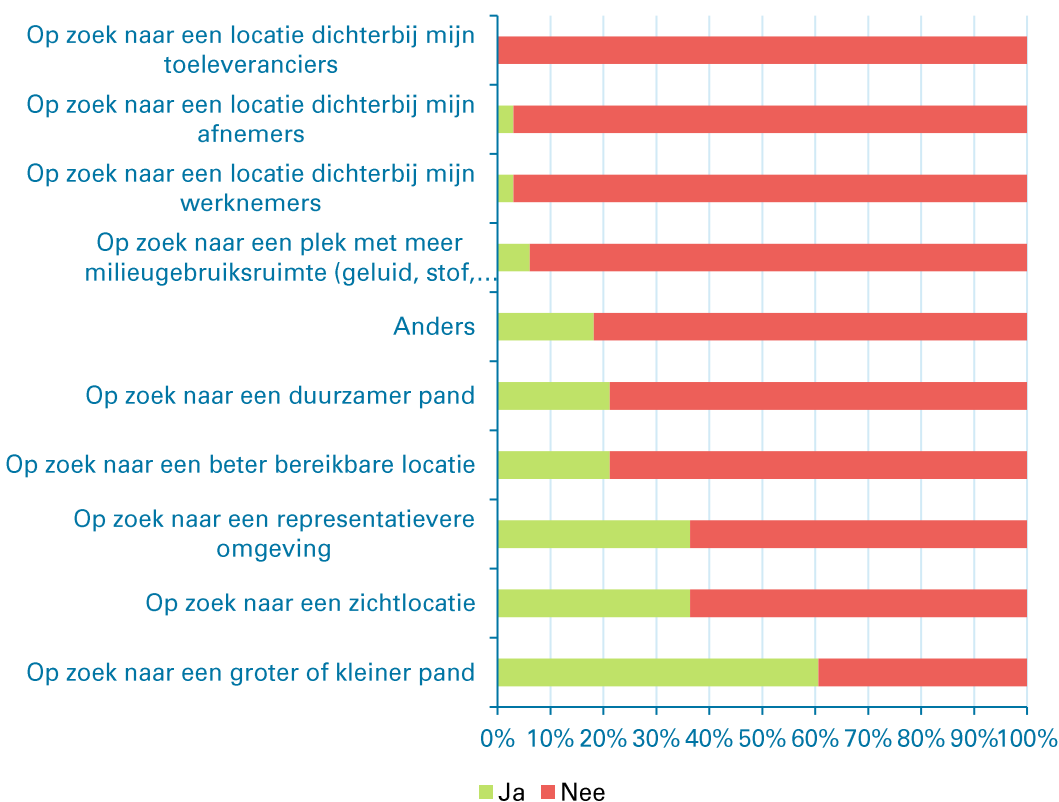
Figuur 7: Welke locaties overweegt u bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



2. Belangrijkste beweegredenen

Onder de Albergse ondernemers met een ruimtewens naar bedrijventerrein is een groter of kleiner pand is de meest gekozen reden, maar er zijn ook veel andere redenen. Het deel ondernemers waarbij een groter/kleiner pand geen beweegreden is (40%), is verantwoordelijk voor 50% van de ruimtevraag. Deze groep is voornamelijk op zoek naar een zichtlocatie, representatievere omgeving of duurzamer pand. Het upgraden van bestaand vastgoed biedt kansen voor ondernemers die een representatievere omgeving of een duurzamer pand willen (5 ondernemers in totaal). Andere genoemde beweegredenen zijn: niet meer aan huis gevestigd te willen zijn en de wens naar meer buitenruimte

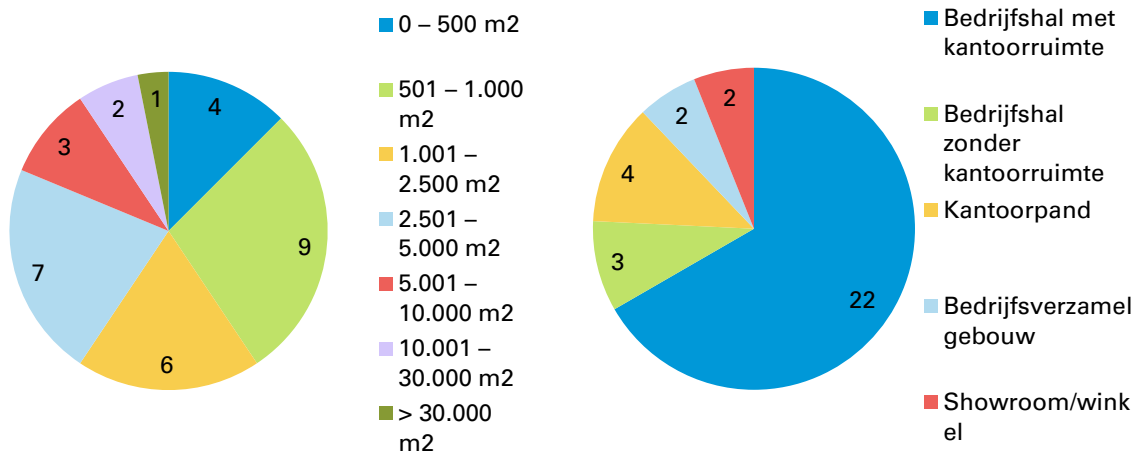
Figuur 8: Wat zijn de belangrijkste beweegredenen voor verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



3. Voorkeur kavelomvang en vastgoedtype

De meeste ondernemers hebben voorkeur naar panden t/m 2.500 m². Hier komt 10 tot 20% van de totale ruimtevrage vandaan. In totaal zien we relatief veel ruimtevrage vanuit het grotere segment (> 10.000 m²). Hier zijn drie ondernemers verantwoordelijk voor 40 tot 50% van de totale ruimtevrage voor Albergen. Een bedrijfshal met/zonder kantoorruimte is het meest gewenste vastgoed. De ondernemers met een ruimtevrage groter dan 10.000 m² wensen allemaal bedrijfshal met kantoorruimte, het liefst op huidige locatie/in Albergen zelf. Geen bevinden zich grote ruimtevragers bij kantoorpanden en showroom/winkel: dit zijn allemaal ondernemers met een ruimtevrage tot 2.500 m²

Figuur 9: Gewenste kavelomvang en vastgoedtype



4. Totale ruimtevrage in hectare

Albergen toont vergeleken met de andere kernen een relatief hoge ruimtevrage. In Albergen zijn er dan ook relatief veel ondernemers met een ruimtevrage in het grotere segment (>10.000 m²). Het is wenselijk om deze ruimtevrage zoveel mogelijk binnen de bestaande voorraad op te vangen, zodat de beschikbare ruimte in de gemeente optimaal benut wordt. In dat scenario (3) bedraagt de concrete ruimtevrage 2,8 tot 4,9 hectare.

In 2021 bedroeg de ruimtevrage in dit scenario nog 0,7 tot 1,4 hectare. Er is met de huidige ruimtebehoeftepeiling dan ook een grotere groep ondernemers bereikt en daarmee is er een completer beeld bereikt, waardoor de ruimtevrage nu hoger uitvalt.

Tabel 1: Ruimtevrage o.b.v. de enquête aan de hand van drie scenario's

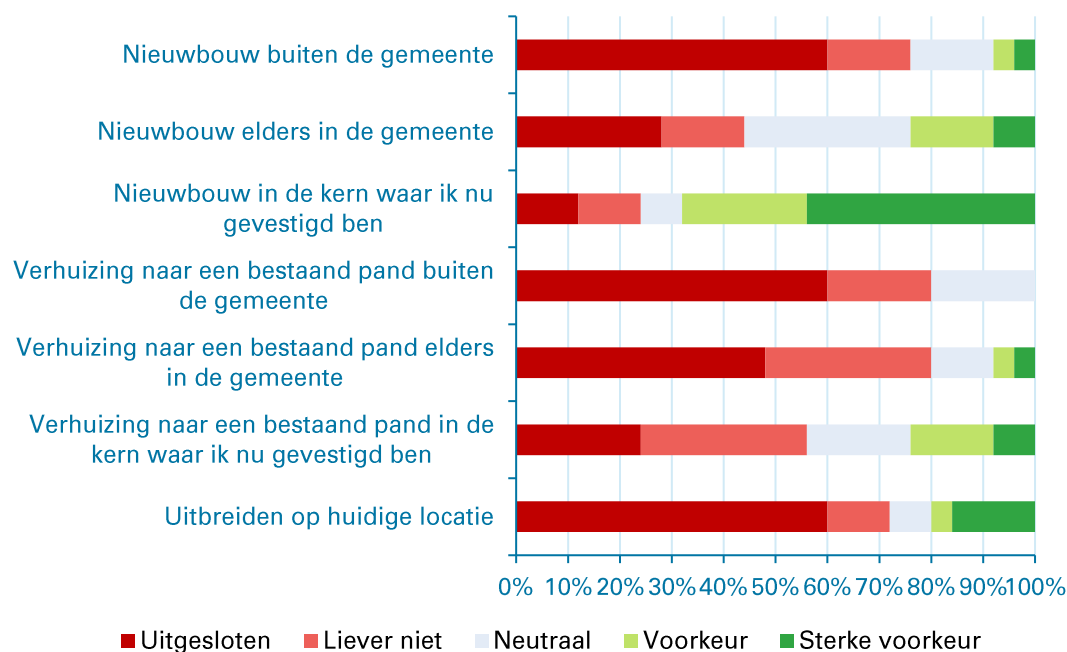
Perspectief	Ruimtevrage o.b.v. enquête	
	Min	Max
1. Volledig nieuwbouw	4,8	9,7
2. Netto ontwikkeling	1,2	0,1
3. Maximaal benutten bestaande voorraad	2,8	4,9

Geesteren

1. Locatievoorkeuren

In totaal zijn er 26 ondernemers in Geesteren met uitbreidings-/verhuisplannen. Bij deze ondernemers zien we een voorkeur voor nieuwbouw boven bestaand vastgoed. Daarnaast zien we een voorkeur voor eigen kern boven andere kernen. Verhuizing naar een bestaand pand wordt door ondernemers in Geesteren harder uitgesloten dan door ondernemers uit Albergen; ondernemers kiezen relatief vaker dan in Albergen voor nieuwbouw elders in de gemeente/buiten de gemeente.

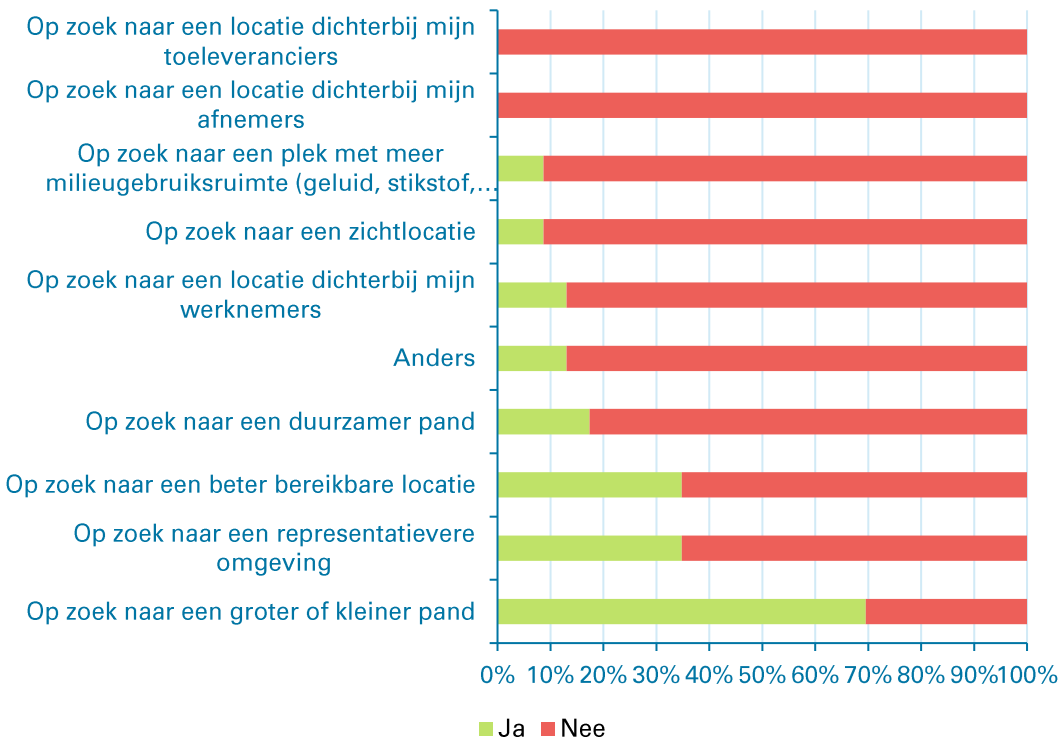
Figuur 10: Welke locaties overweegt u bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



2. Belangrijkste beweegredenen

Respondenten kozen de drie belangrijkste redenen voor verhuizing/uitbreiding. Een groter/kleiner pand is de meest gekozen reden. Bereikbaarheid en representativiteit zijn ook relevante beweegredenen voor een derde van de ondernemers. Het deel ondernemers waarbij een groter/kleiner pand geen beweegreden is (30%), is verantwoordelijk voor circa 33% van de ruimtevraag. Hierbij komt er niet duidelijk één veel gekozen reden naar voren. Andere beweegredenen zijn: zelf een pand willen kopen, meer buitenterrein, en een betere logistiek op eigen kavel.

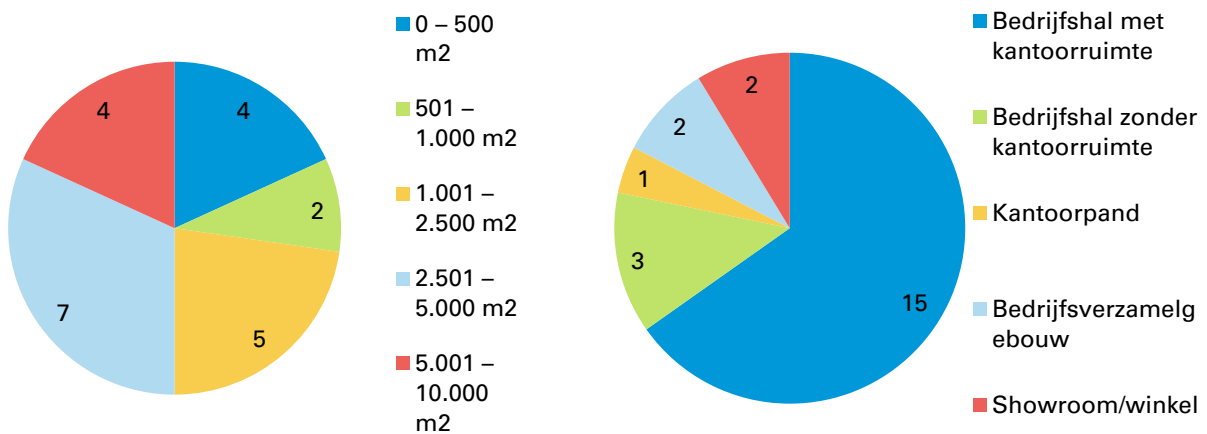
Figuur 11: Wat zijn de belangrijkste beweegredenen voor verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



3. Voorkeur kavelomvang en vastgoedtype

Bij de ondernemers in Geesteren zien we exclusief vraag naar kavels tot 10.000 m². Veel ruimtevraag zit tussen de 2.501 m² en 10.000 m². De bijbehorende vastgoedwens is bijna exclusief een bedrijfshal met of zonder kantoorruimte. Een bedrijfshal met kantoorruimte is het meest gewenst. We zien één ondernemer met een vraag naar een showroom tussen de 5.000 en 10.000 m²

Figuur 12: Gewenste kavelomvang en vastgoedtype



4. Totale ruimtevraag in hectare

Wanneer de bestaande voorraad maximaal wordt benut, bedraagt de concrete ruimtevraag 1,4 tot 2,8 hectare. Hierbij wordt meest zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte in de gemeente.

In 2021 bedroeg de ruimtevraag in dit scenario 1,1 tot 2,1 hectare. Deze is dus ongeveer hetzelfde gebleven.

Tabel 2: Ruimtevraag o.b.v. de enquête aan de hand van drie scenario's

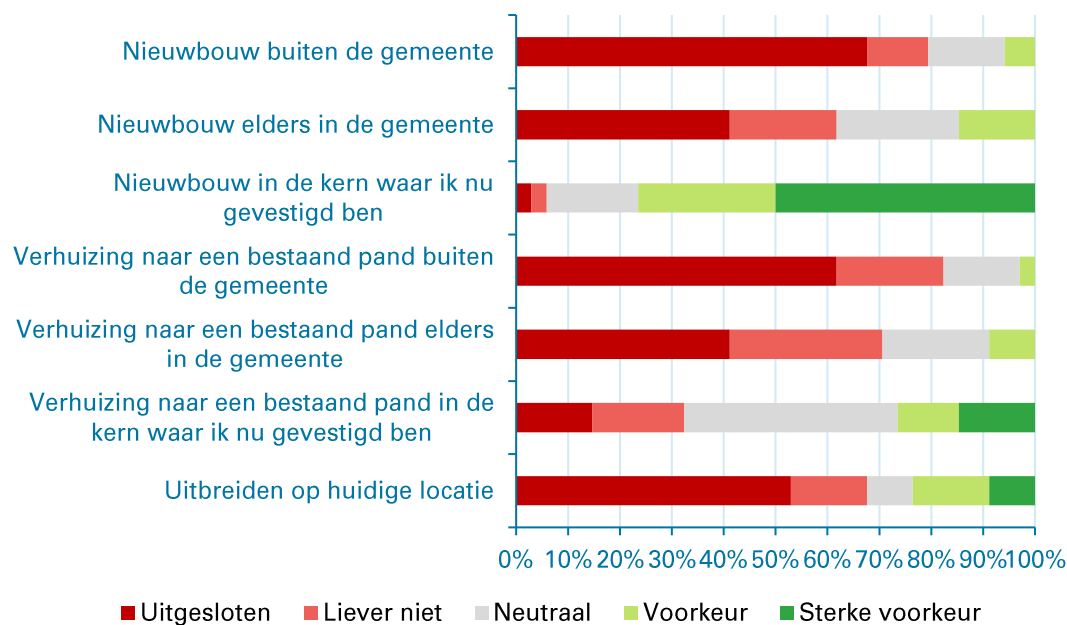
Perspectief	Ruimtevraag o.b.v. enquête	
	Min	Max
1. Volledig nieuwbouw	2,4	5
2. Netto ontwikkeling	1,1	1,9
3. Maximaal benutten bestaande voorraad	1,4	2,8

Tubbergen

1. Locatievoorkeuren

In totaal zijn er 34 ondernemers met uitbreidings-/verhuisplannen. In totaal heeft bijna 80% een voorkeur voor nieuwbouw in kern waar hij/zij nu gevestigd is. Dat is meer dan in de andere kernen. Tubbergse ondernemers tonen sterkere gebondenheid aan eigen kern dan andere kernen tonen. Van de ondernemers die nieuwbouw in eigen kern uitsluiten, wil één respondent het liefst een bestaand pand in eigen kern en één respondent heeft geen duidelijke voorkeur.

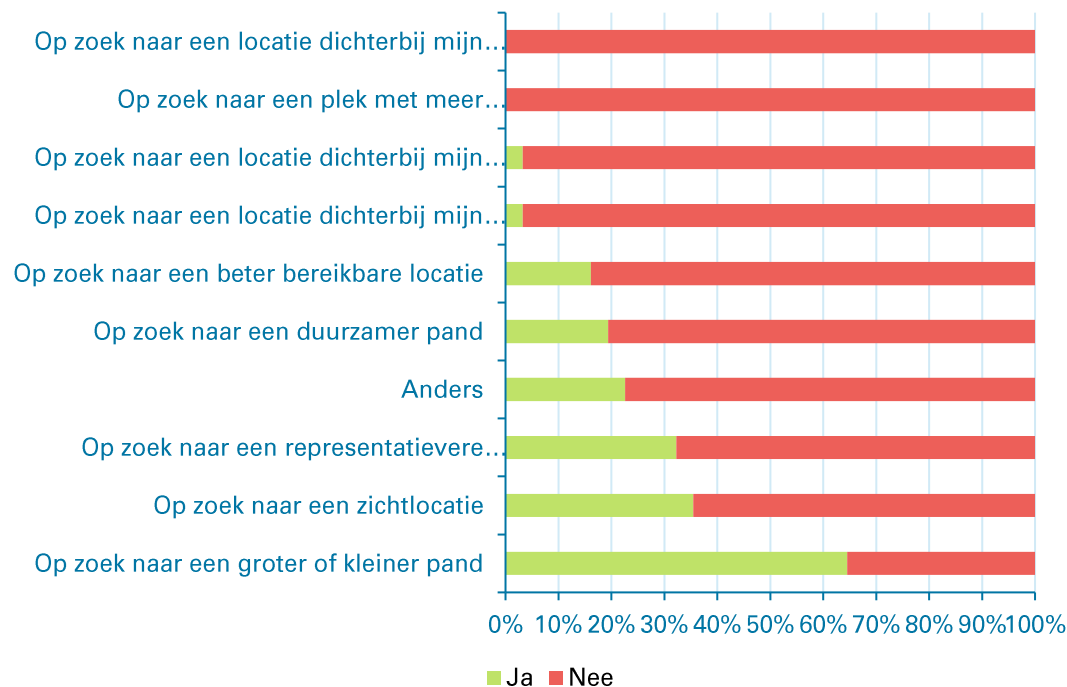
Figuur 13: Welke locaties overweegt u bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



2. Belangrijkste beweegredenen

Een groter/kleiner pand is ook in Tubbergen de meest gekozen reden voor verhuizing/uitbreiding. Ook een zichtlocatie en representativiteit zijn belangrijke beweegredenen voor de ondernemers. Het deel ondernemers waarbij een groter/kleiner pand geen beweegreden is (35%), is verantwoordelijk voor circa 70% van de ruimtevrage. Door het herstructureren of upgraden van bestaand vastgoed kan dus al wellicht al een deel van de ruimtevrage worden opgelost. Een andere belangrijke beweegreden is het zelf kopen van een pand kopen in plaats van huren (drie keer genoemd).

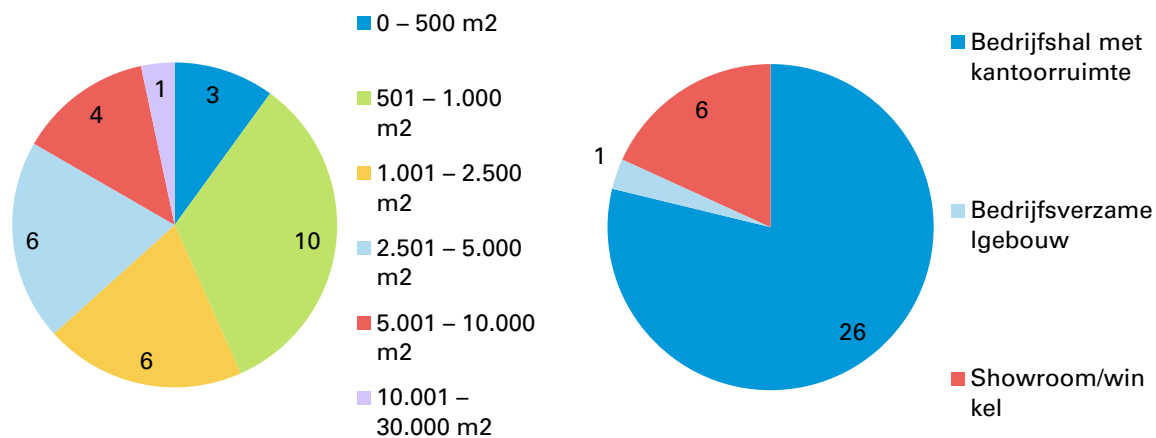
Figuur 14: Wat zijn de belangrijkste beweegredenen voor verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



3. Voorkeur kavelomvang en vastgoedtype

Ondernemers in Tubbergen hebben vaak voorkeur voor een kavelgrootte van 501 - 1.000 m². Verder zien we in Tubbergen opvallend meer vraag naar bedrijfshal met kantoorruimte dan in andere kernen. Alle ruimtevragers 5.000 m² en 10.000 m² wensen een bedrijfshal met/zonder kantoorruimte. De ruimtevrager van 10.001-30.000 m² zit nu in het buitengebied en is op zoek naar showroom/winkel op een bedrijventerrein.

Figuur 15: Gewenste kavelsomvang en vastgoedtype



4. Totale ruimtevraag in hectare

Wanneer de bestaande voorraad maximaal wordt benut, bedraagt de concrete ruimtevraag 1,3 tot 2,6 hectare. Hierbij wordt meest zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte in de gemeente.

In 2021 bedroeg de ruimtevraag in dit scenario 0,6 tot 1,4 hectare.

Tabel 3: Ruimte vraag o.b.v. de enquête aan de hand van drie scenario's

Perspectief	Ruimte vraag o.b.v. enquête	
	Min	Max
1. Volledig nieuwbouw	2,9	5,5
2. Netto ontwikkeling	1,3	2,2
3. Maximaal benutten bestaande voorraad	1,3	2,6

Overige kernen

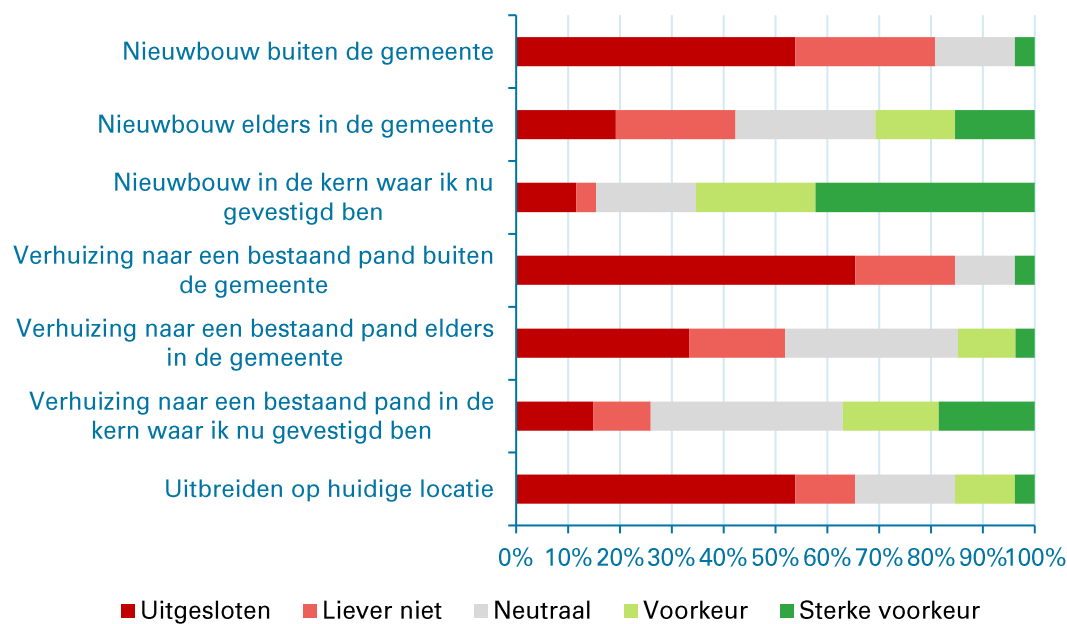
1. Locatievoorkeuren

In totaal zijn er 26 ondernemers met uitbreidings-/verhuisplannen die momenteel gevestigd zijn in de overige kernen:

Kern	Aantal respondenten met uitbreidings-/verhuisplannen
Harbrinkhoek	11
Reutum	5
Vasse	5
Fleringen	2
Langeveen	2
Manderveen	1
Totaal	26

Bij deze ondernemers zien we een voorkeur voor nieuwbouw boven bestaand vastgoed en een voorkeur voor eigen kern boven ander kern. Wel zien we een minder sterke 'afkeer' tegen verhuizen naar een andere kern binnen de gemeente dan ondernemers in Albergen, Geesteren, Tubbergen aangeven.

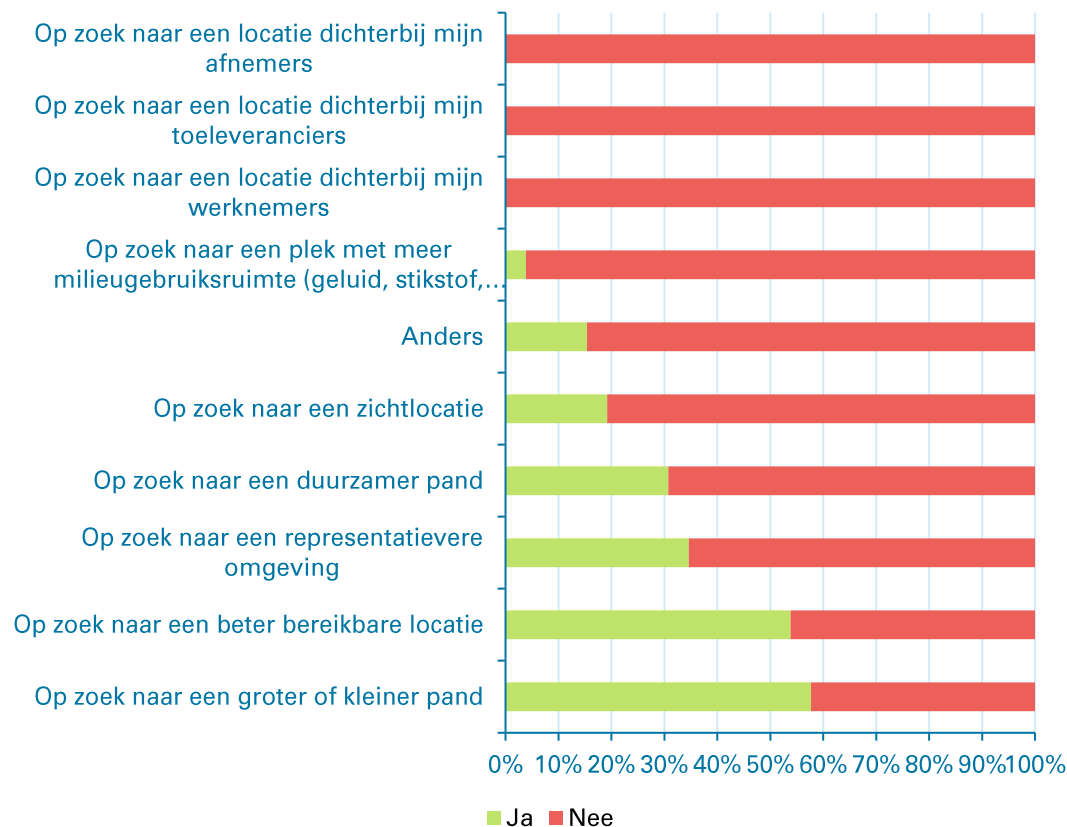
Figuur 16: Welke locaties overweegt u bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



2. Belangrijkste beweegredenen

Een groter/kleiner pand is ook in de overige kernen de meest gekozen reden. Opvallend is dat ondernemers hier een beter bereikbare locatie vaker als reden noemen: door ondernemers uit Harbrinkhoek (5), Reutum (2) en Langeveen (1). In de overige kernen wordt ook een duurzamer pand vaker als beweegreden genoemd. Voor zeven ondernemers (circa 40% van de ruimtevrager) is een groter/kleiner pand niet één van de belangrijkste redenen, maar een duurzamer pand/representatievere omgeving wel: hier liggen kansen voor upgraden van bestaande vastgoed.

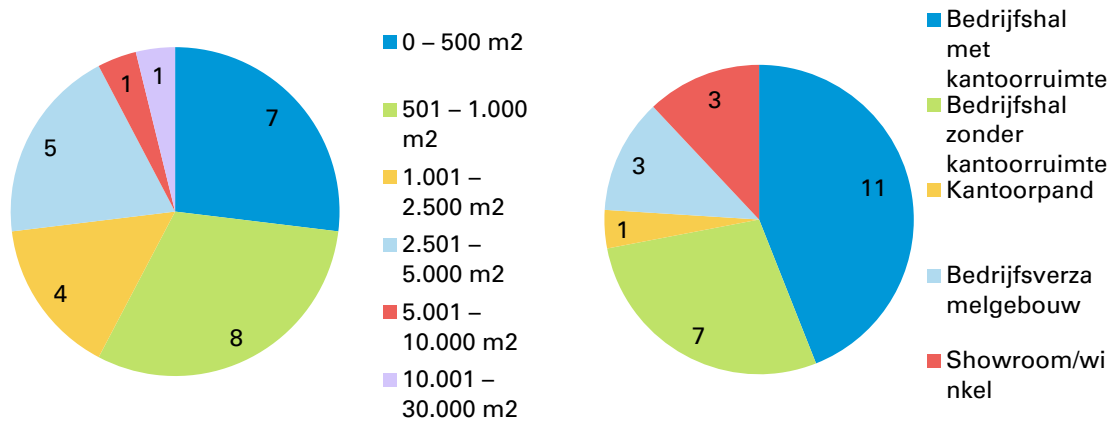
Figuur 17: Wat zijn de belangrijkste beweegredenen voor verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



3. Voorkeur kavelomvang en vastgoedtype

De meeste ondernemers hebben een voorkeur voor relatief kleine kavels: dit zijn voornamelijk ondernemers met een wens naar een bedrijfshal met/zonder kantoorruimte. We zien dat een bedrijfshal met/zonder kantoorruimte het vastgoedtype is dat het meest in trek is. We zien één wens voor een bedrijfshal met kantoorruimte op een kavel 10.000 tot 30.000 m².

Figuur 18: Gewenste kavelsomvang en vastgoedtype



4. Totale ruimtevrage in hectare

Wanneer de bestaande voorraad maximaal wordt benut, bedraagt de concrete ruimtevrage 1,3 tot 3,6 hectare. Hierbij wordt meest zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte in de gemeente.

In 2021 bedroeg de ruimtevrage in dit scenario 0,9 tot 1,8 hectare.

Tabel 4: Ruimtevrage o.b.v. de enquête aan de hand van drie scenario's

Perspectief	Ruimtevrage o.b.v. enquête	
	Min	Max
1. Volledig nieuwbouw	2,2	5,6
2. Netto ontwikkeling	0,7	2,2
3. Maximaal benutten bestaande voorraad	1,3	3,6

1.4 Samenvatting en conclusie

Totale ruimtevrage op basis van enquête bedraagt 4,8 tot 8,8 hectare⁴

Op basis van deze ruimtebehoeftepeiling bedraagt de totale ruimtevrage naar bedrijventerreinen voor de gemeente Tubbergen circa 4,8 tot 8,8 hectare. Hierbij gaan we uit van het derde scenario, waar bestaand vastgoed het meest wordt benut en daarom het meest zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte in de gemeente. Er is bij de berekening gecorrigeerd op de concreetheid van de plannen. Belangrijke kanttekening hierbij is dat om uitbreidings- en/of verhuisplannen concreet en gereed te maken aanbod van bedrijfskavels nodig is. Door het zeer beperkte aanbod in de gemeente Tubbergen kunnen bedrijven deze stap in de concreetheid van de plannen dus simpelweg niet maken. Daarom laten we in tabel 5 het overzicht van de kwantitatieve ruimte op basis van de enquête niet gecorrigeerd op concreetheid zien. We benadrukken dat niet alle bedrijven met uitbreidings- en/of verhuisplannen deze plannen realiseren en omzetten in daadwerkelijke ruimtevrage, zoals al genoemd in bovenstaand tekstkader. Desalniettemin geeft het wel een beeld van de totale kwantitatieve ruimtevrage zoals aangegeven door de respondenten in de ondernemersenquête.

In 2021 bedroeg de ruimtevrage in dit scenario nog 3,3 tot 6,7 hectare. Met de huidige ruimtebehoeftepeiling is er dus meer ruimtevrage in beeld. Vooral in Albergen is er opvallend meer vraag naar relatief grootschalige kavels.

Tabel 5: Totale ruimtevrage gemeente Tubbergen o.b.v. enquête

Perspectief	Ruimtevrage o.b.v. enquête		Ruimtevrage o.b.v. enquête, niet gecorrigeerd naar concreetheid	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
1. Volledig nieuwbouw	11,6	25,4	21,6	48
2. Netto ontwikkeling	3,9	5,7	6,4	8,8
3. Maximaal benutten bestaande voorraad	4,8	8,8	7,8	14,5

Grootste deel heeft voorkeur voor eigen kern, een pand met bedrijfshal en een kavel tot 2.500 m²

Ondernemers blijven bij uitbreiding/verhuizing over het algemeen het liefst in eigen kern. Ondernemers in de kleinere kernen hebben vaak wel een wens om richting Albergen, Geesteren of Tubbergen te verhuizen. Meer dan de helft staat niet negatief tegenover verhuizing naar een bestaand pand in eigen kern. Hier kan de gemeente, wanneer er niet voldoende aanbod is aan nieuwbouwkavels, ondersteunen bij de herstructurering van bestaand vastgoed

⁴ De hectares ruimtevrage per kern kunnen niet direct bij elkaar opgeteld worden om tot een totaal te komen. Doordat sommige bedrijven in verschillende kernen gevestigd zijn, zou deze ruimtevrage dubbel geteld worden. De totale ruimtevrage is een separate berekening.

Het overgrote deel (circa 80%) van de ondernemers met een verhuis-/uitbreidingswens naar een bedrijventerrein wenst een bedrijfshal met/zonder kantoorruimte. Daarnaast heeft het grootste deel van de ondernemers heeft een vraag naar kleinschalige kavels (tot 2.500 m²).

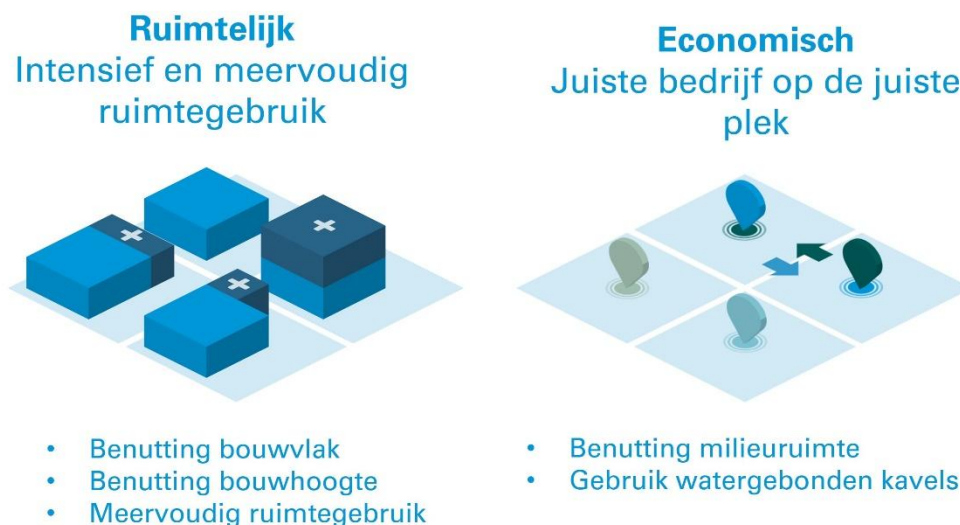
Wanneer de maximale voorraad van vastgoed wordt benut, bedraagt de ruimtevrage op basis van de ondernemersenquête 4,8 tot 8,8 hectare. Dit kan in praktijk hoger uitvallen, omdat vraag en aanbod kwalitatief niet altijd op volledig elkaar aansluit. Daarmee sluit de ruimtevrage die uit deze enquête volgt aan op de ruimte die Tubbergen ook toebedeeld heeft gekregen in de regionale programmeringsafspraken bedrijventerreinen.

Bijlage 2 Beter Benutten Indicator

2.1 Methode

We geven inzicht in het huidige ruimtegebruik, waaronder de benutting van de milieuruimte, mogelijkheden tot intensivering en gebruik door 'uitplaatsbare' bedrijven. We onderzoeken hiermee de mogelijkheden binnen de bestaande juridische kaders; dus de maximale bouwhoogtes en bebouwingspercentages uit de vigerende bestemmingsplannen. Binnen optimaal ruimtegebruik op bedrijventerreinen zien we twee dimensies: intensief en meervoudig ruimtegebruik (ruimtelijke dimensie) en juiste bedrijf op de juiste plek (economische dimensie).

Figuur D1: Dimensies van optimaal ruimtegebruik



Bron: Stec Groep (2023).

Optimaal ruimtegebruik inzichtelijk met Beter Benutten Indicator

De dimensies en randvoorwaarden van optimaal ruimtegebruik hebben we vertaald in een set aan indicatoren, die gezamenlijk onze Beter Benutten Indicator (hierna: BBI) vormen. De indicatoren brengen we zoveel mogelijk op kavelniveau per bedrijventerrein in beeld. De BBI geeft een brede blik op optimaal ruimtegebruik en potentie voor beter benutten.

We hebben in deze analyse geen individuele informatie van bedrijven gebruikt. Daarmee bedoelen we dat we in de analyse geen gesprekken hebben gevoerd met bedrijven om te kijken of en hoe zij kunnen intensiveren. Het gaat nu om een grondige big-data analyse, waarbij we inzicht geven in de potentie om het ruimtegebruik te optimaliseren. Onze analyse is een goede start om daarna het gesprek met ondernemers te gaan voeren. In onderstaande tabellen geven we een toelichting op de verschillende indicatoren en welke bronnen we gebruiken.

Tabel 6: Indicatoren onderdeel 'Intensief & meervoudig ruimtegebruik'

Indicator	Toelichting (sub)indicator	Bron
Benutting bouwvlak	Floor Space Index (verhouding bruto vloeroppervlakte vastgoed / netto oppervlakte kavel)	Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en Kadaster
	Terreinquotiënt (aantal vierkante meter netto kavel per werkzaam persoon)	LISA en Kadaster
	<i>Footprint</i> gebouw ten opzichte van maximaal toegestaan bebouwingspercentage	BAG, Kadaster en Ruimtelijkeplannen.nl
	Aandeel geschakelde bedrijfspanden	BAG, bewerking Stec Groep
Benutting bouwhoogte	Werkelijke/actuele bouwhoogte ten opzichte van maximaal toegestane bouwhoogte	BAG en het Omgevingswet-portaal 'Regels op de kaart'
Meervoudig ruimtegebruik	Aanwezigheid van meervoudig ruimtegebruik, zoals parkeren op daken of ondergronds, andere functies als sport op daken	Satellietdataportaal.nl

Tabel 7: Indicatoren onderdeel 'Juiste bedrijf op de juiste plek'

Indicator	Toelichting (sub)indicator	Bron
Benutting milieuruimte	Milieucategorie op basis van activiteit (SBI) of vergunning ten opzichte van maximaal toegestane milieucategorie	LISA en VNG-lijst en/of Omgevingsdienst
Noodzaak voor vestiging op bedrijventerrein	Inschatting van noodzaak voor vestiging op bedrijventerrein op basis van activiteit (SBI) en milieucategorie. Daarmee inschatting van 'uitplaatsbare' bedrijven ('scheefwerken').	LISA, VNG-lijst en/of Omgevingsdienst
Gebruik van watergebonden kavels	Inventarisatie van activiteiten op watergebonden kavels: wel of geen watergebonden bedrijvigheid	Inventarisatie Stec Groep

2.2 Resultaten onderzochte terreinen

We hebben voor de onderzochte terreinen in de gemeente Tubbergen de resultaten van de Beter Benutten Indicator samengevat in vier thema's per terrein:

1	Potentie voor intensiveren bouwvlak – Hoe groot is het verschil tussen de huidige bebouwing en het maximale bebouwingspercentage? Maximaal 20%, tussen de 20% en 40% of meer dan 40%?
2	Potentie voor intensiveren bouwhoogte – Hoe groot is het verschil tussen de huidige bouwhoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte? Minder dan 3 meter, tussen 3 en 6 meter, tussen 6 en 9 meter of meer dan 9 meter?
3	Benutting milieuruimte – Op welke kavels is minimaal milieucategorie 3.1 toegestaan en is een bedrijf in categorie 1 of 2 gevestigd?
4	Leeftijd vastgoed en energielabels – Wat is de leeftijd van het vastgoed en welke energielabels zijn van toepassing op het vastgoed?

Tabel 8: Ruimtewinst door beter benutten bouwvlak

	Maximaal intensiveren	Marktconforme scenario ⁵
Geesteren	6,3 hectare	4,4 hectare
Tubbergen	8,6 hectare	3 hectare
Albergen	2,3 hectare	0,5 hectare
Totaal	17,2 hectare	7,9 hectare

⁵Bij het berekenen van de ruimtewinst wordt in het marktconforme scenario uitgegaan van drie randvoorwaarden: de kavels zijn groter dan 1000m², het verschil met de toegestane bebouwing is minstens 40% en op de kavels is de buitenruimte niet inherent aan de bedrijfsactiviteit (bijvoorbeeld opslag)

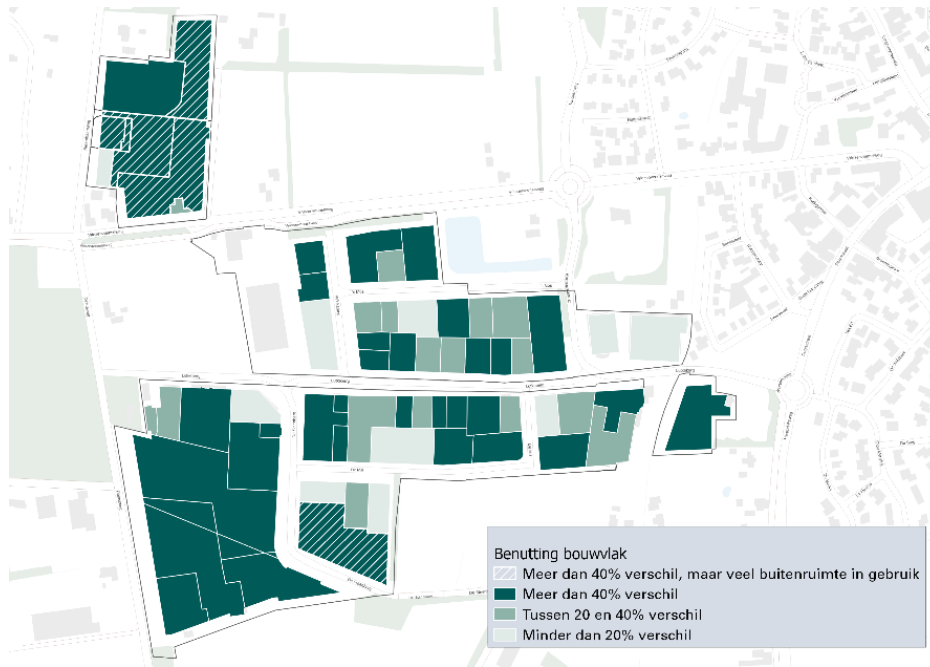
Tabel 9: Verschil in toegestane en huidige bouwhoogte

	Aantal panden 0 tot 3 meter verschil	Aantal panden 3 tot 6 meter verschil	Aantal panden meer dan 6 meter verschil
Geesteren	30 panden / 32.000 m ² begane grond	65 panden / 32.000 m ² begane grond	7 panden / 605 m ² begane grond
Tubbergen	46 panden / 74.000 m ² begane grond	57 panden / 50.000 m ² begane grond	18 panden / 6817 m ² begane grond
Albergen	24 panden / 51.000 m ² begane grond	41 panden / 41.000 m ² begane grond	4 panden / 671 m ² begane grond
Totaal	100 panden / 157.000 m ² begane grond	163 panden / 123.000 m ² begane grond	29 panden / 8093 m ² begane grond

Tabel 10: Theoretische ruimtewinst door beter benutten milieuruimte

	Ruimtewinst
Geesteren	3,5 hectare
Tubbergen	3,7 hectare
Albergen	1,8 hectare
Totaal	9 hectare

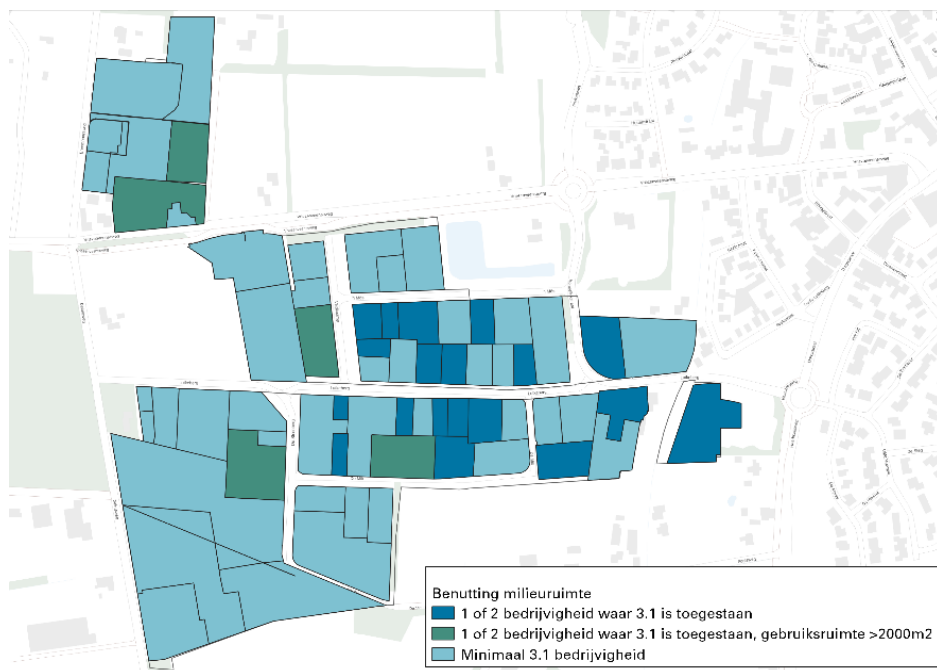
Figuur 19: Benutting bouwvlak



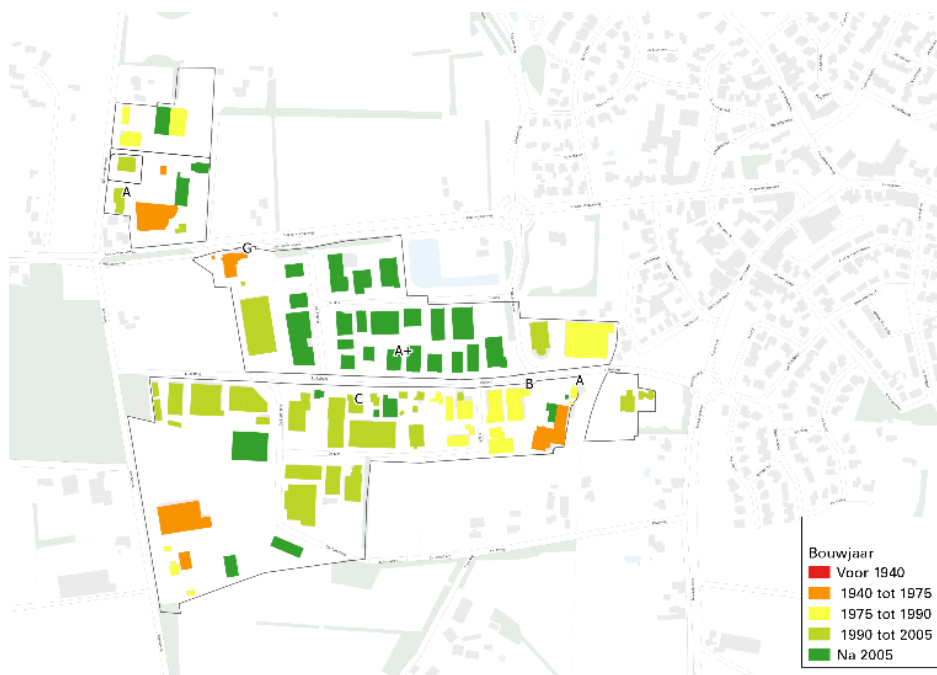
Figuur 20: Benutting bouwhoogte



Figuur 21: Benutting milieuruimte



Figuur 22: Leeftijd vastgoed en energielabels



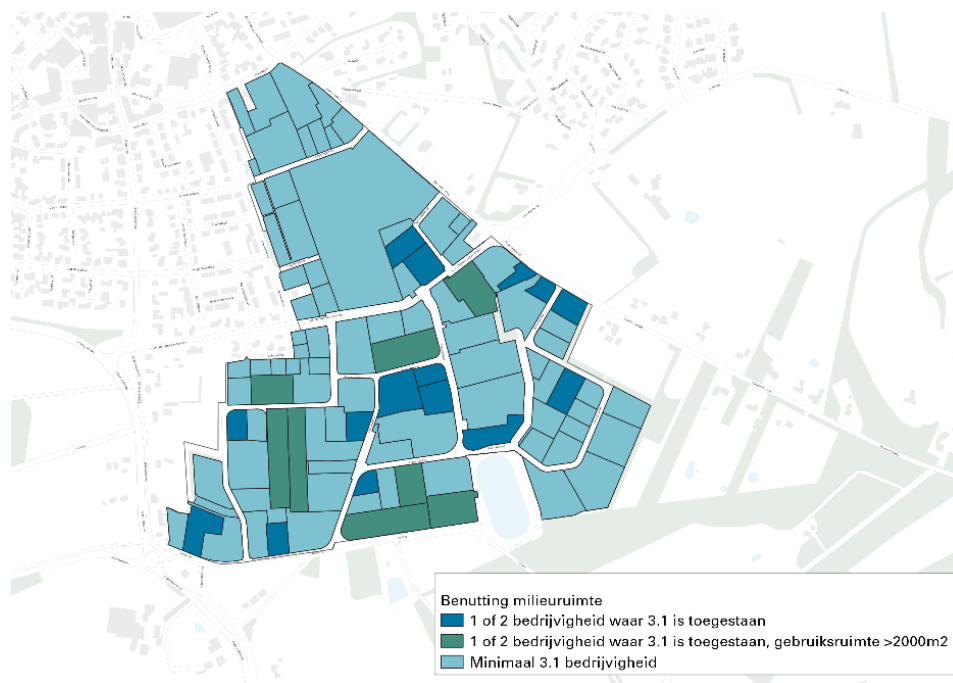
Figuur 23: Benutting bouwvlak



Figuur 24: Benutting bouwhoogte



Figuur 25: Benutting milieuruimte



Figuur 26: Leeftijd vastgoed en energielabels



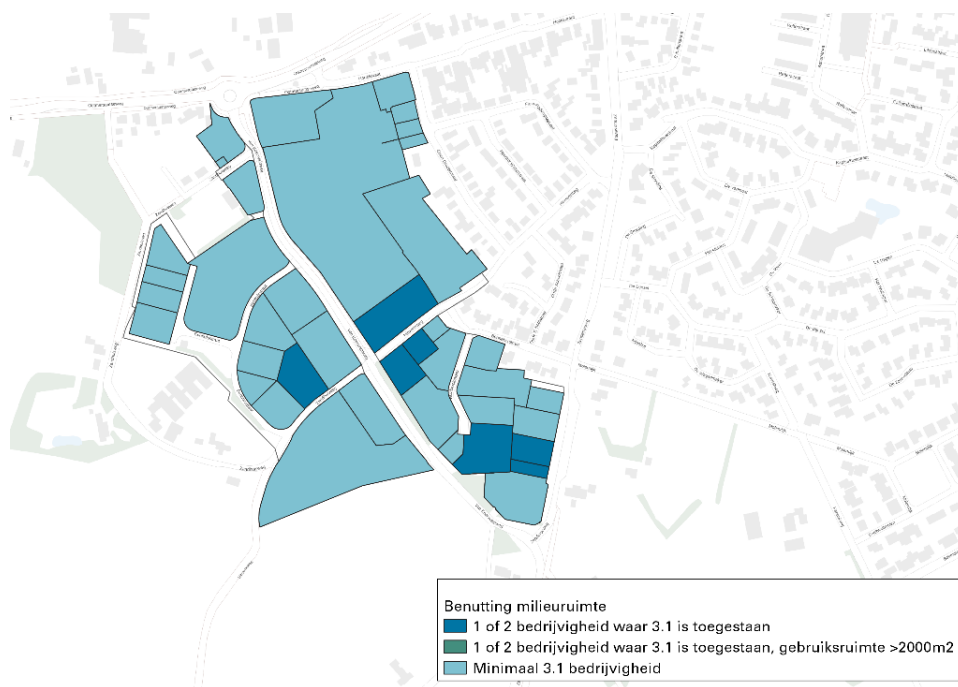
Figuur 27: Benutting bouwvlak



Figuur 28: Benutting bouwhoogte



Figuur 29: Benutting milieuruimte



Figuur 30: Leeftijd vastgoed en energielabels



Colofon

Datum: 12 december 2024

Projectnummer: 23.407

Opdrachtgever: Gemeente Tubbergen

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Juriën Poulussen, Wim Eringfeld en Nina Dolsma

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl