



Ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Dinkelland

Verdiepend onderzoek en advies over
beleid en strategie

Stec Groep aan de Gemeente Dinkelland

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 Dinkelland	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.....	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en onderzoeksvragen

De interesse voor- en uitgifte van bedrijfskavels is de afgelopen jaren onverwacht sterk toegenomen in de gemeente Dinkelland. 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 Dinkelland?
- 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 Denekamp, Ootmarsum en Weerselo 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 Dinkelland. 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 Dinkelland

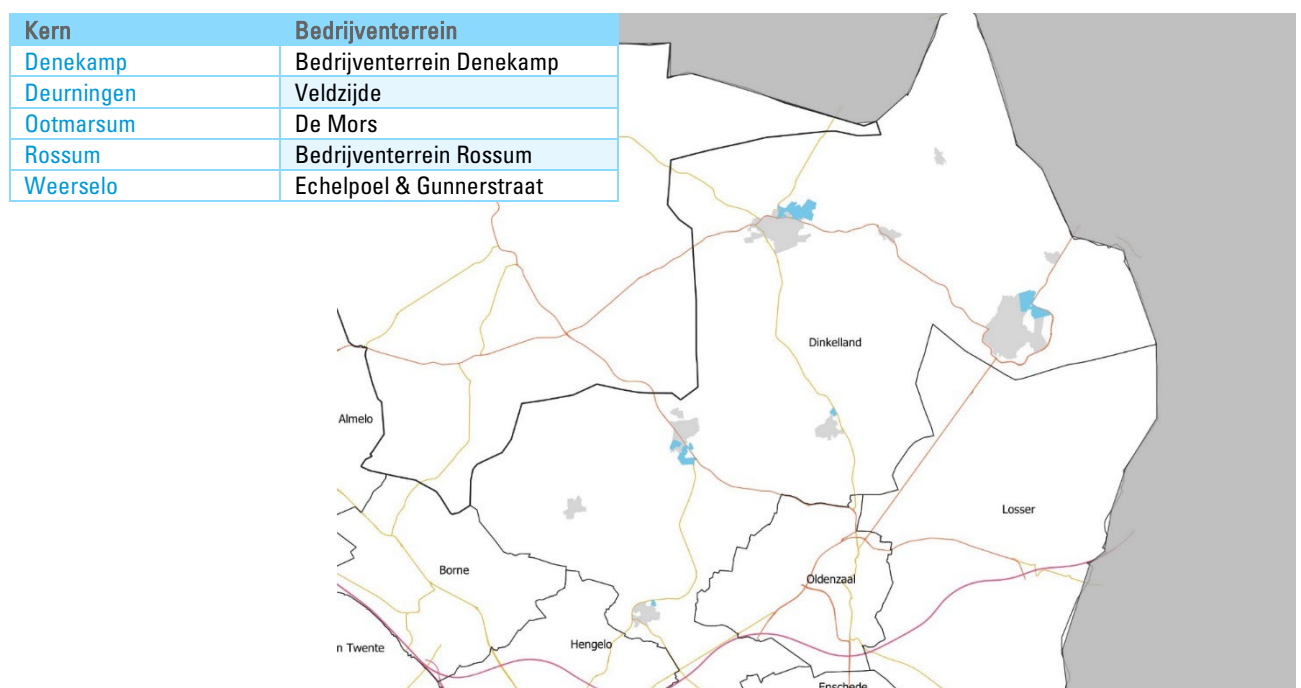
In dit hoofdstuk geven we een overall beeld van de bedrijventerreinen in de gemeente Dinkelland. Daartoe gaan we in de eerste paragraaf in op de activiteiten op de bedrijventerreinen, de doelgroepen en marktregio die zij bedienen, en het ruimtegebruik. In de tweede paragraaf kijken we naar enkele relevante ontwikkelingen van de laatste jaren, namelijk gronduitgifte en de parameters uit de provinciale behoeftebeoordeling 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 Dinkelland beschikt over vijf bedrijventerreinen in vijf 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 Dinkelland zich op concentratie: nieuwe ontwikkelingen van bedrijventerreinen werd geconcentreerd in Denekamp, Ootmarsum en Weerselo, 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 Dinkelland



Bron: IBIS (2021); MOB (2021)

Bedrijventerreinen in Denekamp, Ootmarsum en Weerselo huisvesten meeste bedrijven

De bedrijventerreinen in de (concentratie)kernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo 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) Denekamp, Ootmarsum en Weerselo 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)
Denekamp	1.130	100
Deurningen	15	5
Ootmarsum	830	80
Rossum	40	10
Weerselo	410	50
Totaal	2.420	245

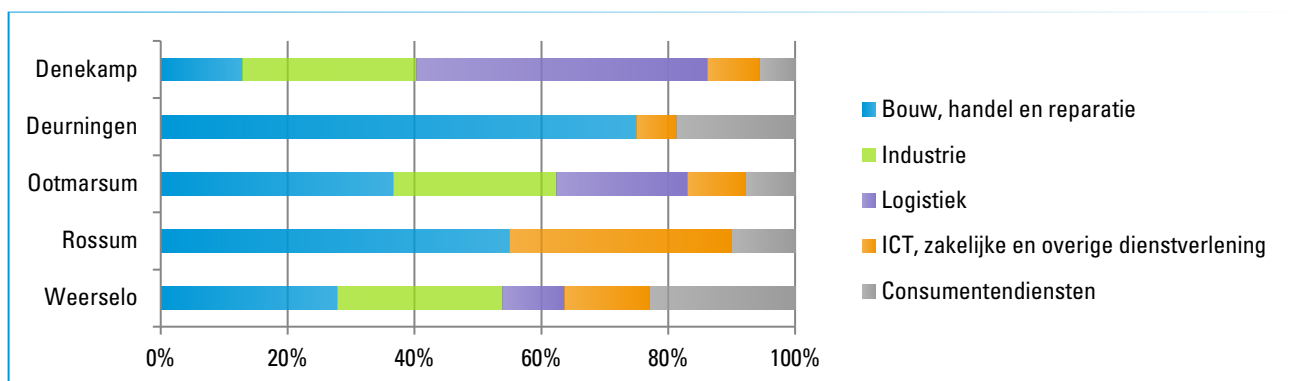
Bron: BIRO (2021); afgerond op vijftallen

Bedrijventerreinen onderscheiden zich enigszins basis van doelgroep

De bedrijventerreinen in de (concentratie)kernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo 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'. Daarbij zien we dat met name Denekamp zich onderscheidt met een relatief groot aandeel industrie, logistiek en transport, en dat Weerselo zich onderscheidt door een relatief groot aandeel in de ICT, (zakelijke) dienstverlening en consumentendiensten. Op basis van omvang van bedrijven onderscheiden de grotere bedrijventerreinen zich echter niet van elkaar.

Op de kleinere bedrijventerreinen in de andere kernen zien we dat de bouw, handel en reparatie het meest dominant zijn, 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 Dinkelland geen regionaal verzorgende functie. In totaal heeft de gemeente Dinkelland ongeveer 60 arbeidsplaatsen per 100 personen beroepsbevolking; onder het Twentse gemiddelde van 68 arbeidsplaatsen per 100 personen beroepsbevolking¹. Het arbeidspendelsaldo van de gemeente Dinkelland 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 – Oldenzaal, Enschede, Hengelo en Almelo – maar ook met buurgemeenten Tubbergen en Losser.

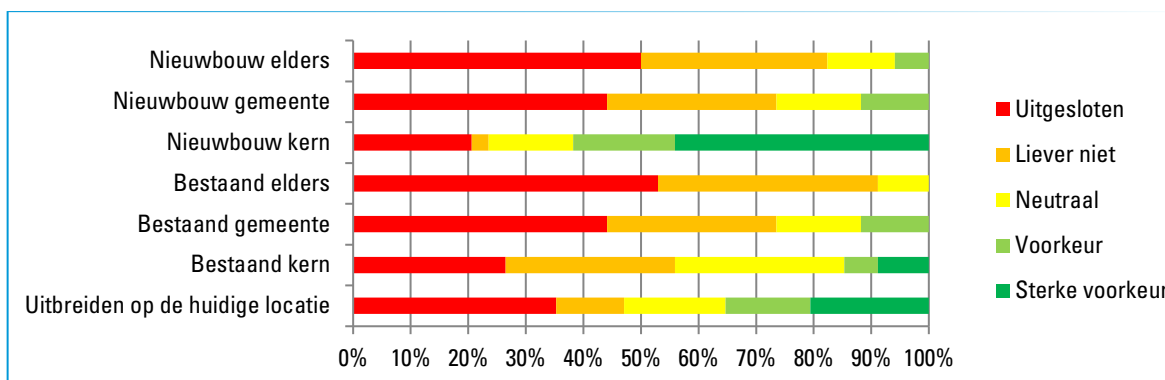
Tabel 2: Top 10 gemeenten met arbeidspendel van/naar de gemeente Dinkelland

Gemeente	Totale pendel	Inkomend	Uitgaand	Saldo
Oldenzaal	2.600	700	1.900	- 1.200
Enschede	2.100	500	1.600	- 1.100
Hengelo	1.900	500	1.400	- 900
Tubbergen	1.300	700	600	100
Almelo	900	200	700	- 500
Losser	800	500	300	200
Borne	400	200	200	0
Deventer	300	200	100	100
Hof van Twente	300	200	100	100
Haaksbergen	200	100	100	0

Bron: CBS (2020)

2. Van alle bedrijfsverhuizingen op de bedrijventerreinen in de gemeente Dinkelland in de laatste 10 jaar was ongeveer 60% afkomstig van binnen de eigen gemeentegrenzen, vaak van binnen de eigen kern (op enkele uitzonderingen na)². Het gaat in absoluut zin om kleine aantallen, waardoor de percentages vertekend werken. De overige 40% werd ingevuld door slechts enkele bedrijven, die afkomstig waren uit Oldenzaal en Tubbergen. Verhuisdynamiek tussen de (concentratie)kernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo is beperkt. In enkele gevallen is er sprake van verplaatsing van Denekamp naar Weerselo en ook 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.

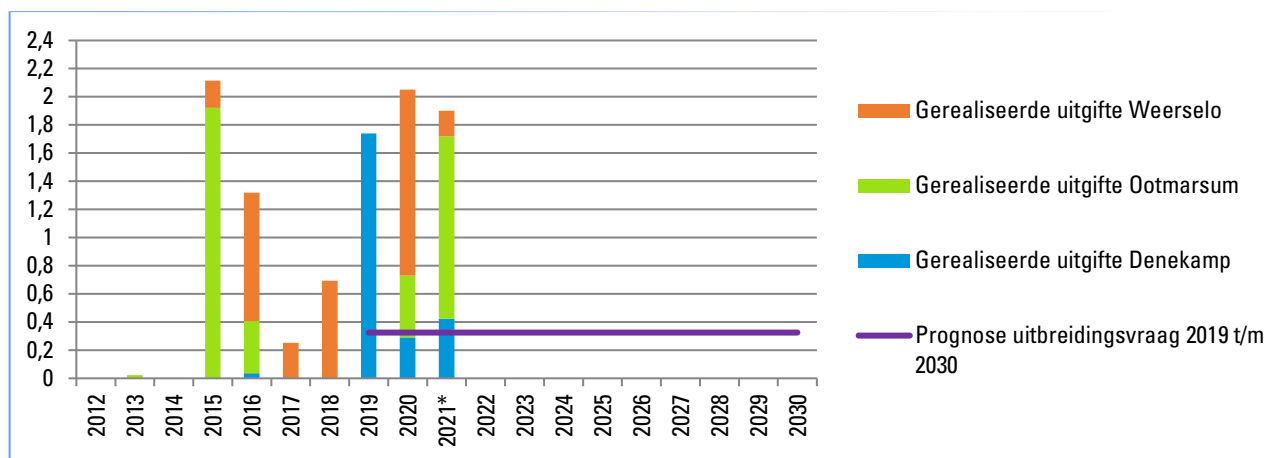
2.2 Ontwikkelingen prognose en uitgifte

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 Dinkelland van begin 2019 tot en met 2030 een uitbreidingsvraag van 3,9 hectare verwacht. Dat wil zeggen: de verwachting was dat er in totaal 3,9 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 bedrijventerreinen.

De afgelopen twee jaar (2019 t/m 2020) is de uitgifte van bedrijfskavels echter sterk toegenomen en ook in het eerste half jaar van 2021 is de uitgifte hard gegaan. In totaal is er in ruim twee jaar tijd al ongeveer 5,7 hectare uitgegeven. Op basis van de verwachtingen van twee jaar geleden is de ruimte tot en met 2030 nu ruimschoots vergeven en zouden we onder aan de streep geen uitbreiding van bedrijven meer hoeven te verwachten. Ofwel, er komt uiteindelijk net zoveel ruimte vrij als dat er behoefte is aan uitbreiding. Hoewel dat in theorie nog steeds een scenario is, lijkt het gezien de recente ontwikkelingen en de grote lijst van geïnteresseerde bedrijven niet realistisch.

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



Bron: Gemeente Dinkelland (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 Dinkelland netto toegenomen, met jaarlijks wisselende prestaties. Deze netto groei zien we zowel terug in de gemeente als totaal als op de bedrijventerreinen in de gemeente. In dat kader was 2018 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.

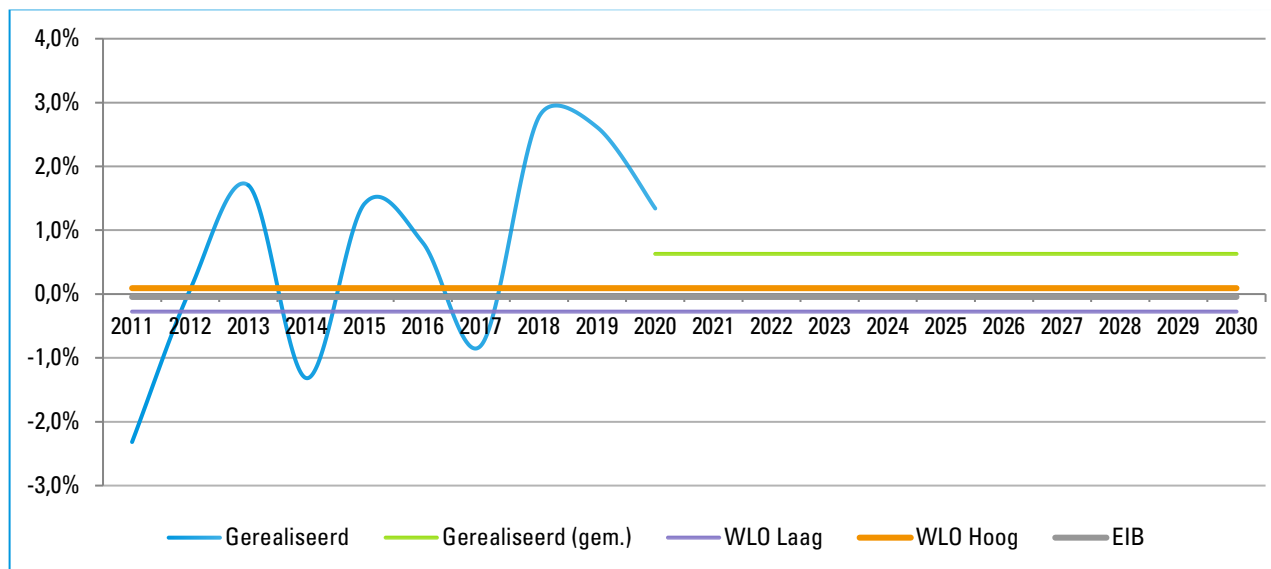
In de laatste 10 jaar (2011 t/m 2020) is de werkgelegenheid in de gemeente Dinkelland jaarlijks met gemiddeld 0,6% gegroeid. Voor de prognoseperiode (2019 t/m 2030) zijn de voorspellingen die ten grondslag liggen aan de provinciale prognose een stuk pessimistischer. Daar wordt uitgegaan van een gemiddelde 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 vergrijst, de beroepsbevolking krimpt.

De prestaties van de gemeente in 2019 (+ 2,6%) en 2020 (+ 1,3%) geven bij een vergelijkbare prestatie in 2021 in ieder geval aanleiding om de prognose als regio tegen het licht te houden. De gemeente heeft hiermee bovendien beter gepresteerd dan de regio Twente in 2019 (+ 2,0%) en 2020 (+ 0,4%) gemiddeld.

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 Dinkelland laag: in 2020 ongeveer 20% ten opzichte van een regionaal gemiddelde van ongeveer 35%. Bedrijventerreinen hebben in de gemeente Dinkelland dus een relatief gemiddeld aandeel in de economie, gemeten in werkgelegenheid. In de (concentratie)kernen Denekamp (32%), Ootmarsum (38%) en Weerselo (29%) is dat aandeel overigens aanzienlijk hoger dan in de andere kernen (tussen 2 en 8%).

De werkgelegenheid op de bedrijventerreinen is de laatste jaren iets minder hard gegroeid dan daarbuiten. De zogenaamde 'locatietypevoorkeur' is gedaald van ruim 21% in 2015 naar ruim 20% in 2021. In de provinciale behoefteeraming wordt voor de komende jaren echter weer groei van het aandeel van bedrijventerreinen in de werkgelegenheid voorspeld.

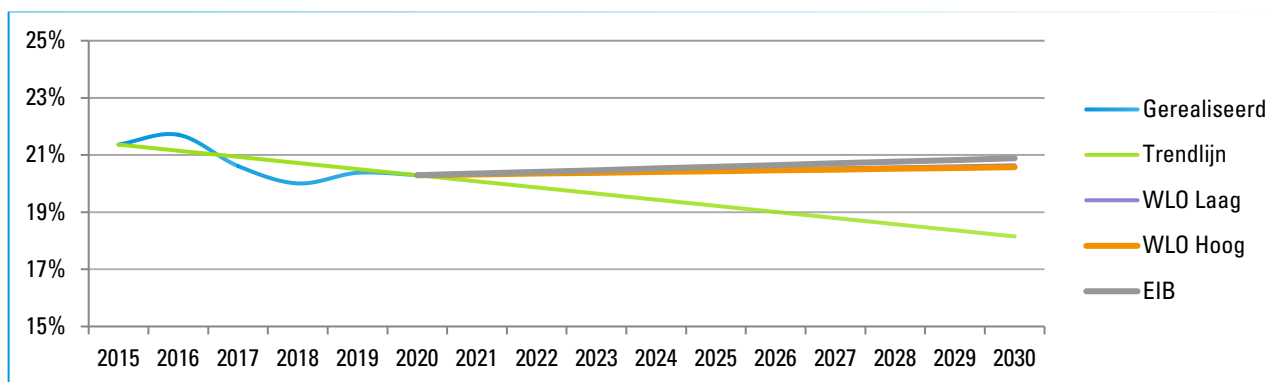
Bedrijven in de gemeente Dinkelland zijn relatief ruimte-extensief

De bedrijven op de bedrijventerreinen zijn gemiddeld ruimte-extensiever (312 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 Dinkelland 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 Dinkelland is bijvoorbeeld relatief minder dienstverlening en individuele kantoorruimte op de bedrijventerreinen gevestigd. Het bedrijventerrein in Denekamp (239 m² kavel per werknemer) wordt in dit opzicht aanzienlijk intensiever benut dan de bedrijventerreinen in Ootmarsum (369 m² kavel per werknemer) en Weerselo (359 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 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 Dinkelland ongeveer 43%. De uitgegeven kavels wordt dus relatief beperkt benut voor bebouwing.

2.3 Aanbod op de bedrijventerreinen

Geen bedrijfskavels meer beschikbaar

Op dit moment beschikt de gemeente Dinkelland niet meer over uitgeefbare kavels. In de kernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo zijn in de eerste helft van dit jaar de laatste kavels verkocht of in optie gegeven. De verwachting is dat ook de gereserveerde kavels eind 2021 worden verkocht. 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)
Denekamp	Bedrijventerrein Denekamp	0,70 ha	Reeds verkocht
Ootmarsum	De Mors	1,83 ha	Reeds verkocht of gereserveerd
Weerselo	Echelpoel	1,50 ha	Reeds verkocht of gereserveerd

Bron: IBIS (2020); Gemeente Dinkelland (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 Dinkelland zich tussen de 0,5% en 2% van het aanbod. De 0,5% volgt uit een actuele meting van het zichtbare aanbod via fundainbusiness.nl, zie hieronder; de 2% volgt uit een meting van het CBS op peildatum 1 januari 2020.

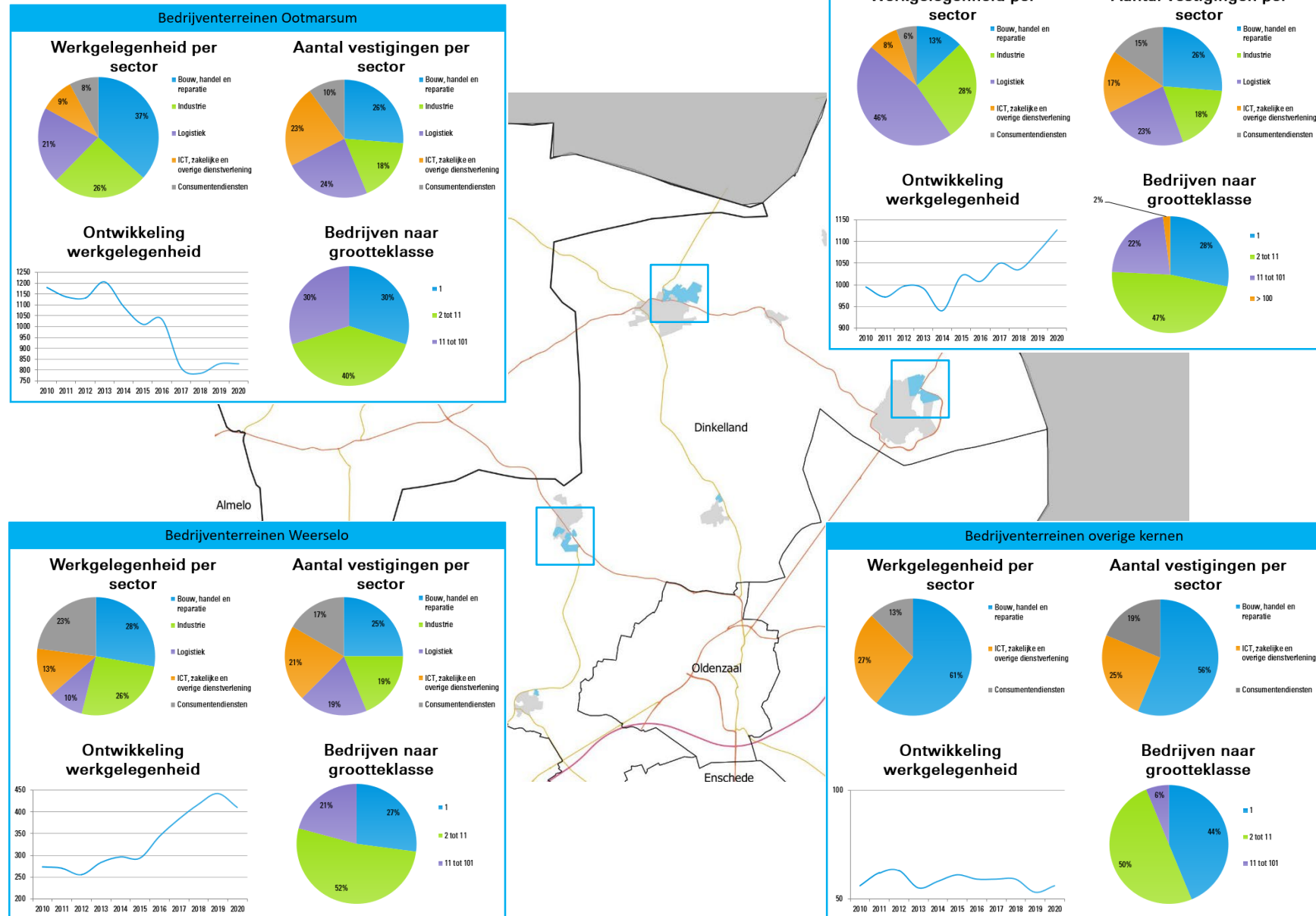
Op kernniveau constateren we dat de leegstand in alle kernen laag is. Op basis van deze leegstandscijfers is er geen noodzaak tot herinvulling of herontwikkeling van leegstand vastgoed. Er is eerder sprake van een noodzaak tot het toevoegen van aanbod om voldoende schuifruimte voor de markt te voorzien. Op basis van de huidige leegstandscijfers is er in de gemeente Dinkelland in kwantitatieve zin behoefte aan toevoeging van ongeveer 15.000 m² aan aanbod (ca. 2,2 hectare kavels), alleen al om tot een gezonde 5% leegstand te komen en om in voldoende schuifruimte te kunnen voorzien. Uiteraard laat dat onverlet dat dat aanbod dan ook kwalitatief moet voldoen en op de goede plekken moet worden gesitueerd. Met andere woorden, het moet wel courant zijn. In theorie zou dat aanbod ook gerealiseerd kunnen worden door uitplaatsing van bedrijven die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein gevestigd hoeven te zijn.

Tabel 4: Leegstand per bedrijventerrein

Kern	Bedrijventerrein	Aantal panden	Leegstand	Percentage
Denekamp	Bedrijventerrein Denekamp	3	732 m ²	0,5%
Ootmarsum	De Mors	2	819 m ²	0,7%

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

Figuur 7: Kenmerken van de bedrijventerreinen in de verschillende kernen



3 Vraaganalyse

In het vorige hoofdstuk constateerden we dat de ontwikkelingen in de gemeente Dinkelland in 2019, 2020 en de eerste helft van 2021 aanleiding geven voor het onderzoeken van alternatieve scenario's voor de ruimtevraag. In dit hoofdstuk werken we deze uit op basis van twee methoden: een top-down raming op basis van modelcijfers en een bottom-up raming op basis van een enquête onder ondernemers.

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 Dinkelland 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 ruimtevraag in de gemeente Dinkelland voor de komende jaren. We rekenen met een tijdshorizon t/m 2035: ruim 10 jaar vooruit. Binnen ieder van de drie varianten rekenen we drie scenario's door, die vergelijkbaar zijn met de scenario's uit de provinciale behoefteraming: WLO Laag (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 behoefteraming en regionale programmering in stand. Dat betekent dat de ruimtevraag van bedrijven in de gemeente Dinkelland de komende periode netto niet meer groeit. Voor ieder bedrijf dat meer ruimte nodig heeft, zal ook een bedrijf minder ruimte nodig hebben. Het huidige aanbod volstaat kwantitatief om in de vraag op lange termijn te voldoen. Aanvullend is er hoogstens maatwerk nodig om concrete initiatieven te faciliteren die in de knel komen, omdat de beschikbare ruimte kwalitatief niet voldoet. Bijvoorbeeld omdat het in een andere kern is gesitueerd of versnipperd ligt.

In deze variant bedraagt de ruimtevraag in de gemeente Dinkelland voor de periode 2019 t/m 2030 in totaal 3,9 hectare. Inmiddels is er in de periode 2019 t/m 2020 al 5,7 hectare uitgegeven, dus voor de periode 2021 t/m 2030 blijft er netto geen ruimtevraag meer over. Voor de periode 2031 t/m 2035 wordt er geen aanvullende ruimtevraag verwacht.

Scenario	Uitbreidingsvraag (2021 t/m 2035)
EIB	-

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 behoefteraming zal gaan ontwikkelen. Daarbij houden we echter wel rekening met specifieke kenmerken van de bedrijventerreinenmarkt in de gemeente Dinkelland (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	5,9 ha
EIB	7,3 ha

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

In deze variant gaan we ervan uit dat de gemeente Dinkelland de positieve ontwikkelingen van de laatste jaren door kan blijven zetten, in het bijzonder de hogere werkgelegenheidsgroei. In deze variant weet de gemeente Dinkelland een antwoord te vinden op de in de prognoses verwachte afnemende groei van de beroepsbevolking en blijven de bedrijven groeien. Tegelijkertijd groeit de economie buiten de bedrijventerreinen harder dan op de bedrijventerreinen, net zoals afgelopen jaren het geval was. De trend van de laatste jaren zet echter niet lineair door: de groeicijfers zijn een gemiddelde van datgene wat de laatste jaren is gerealiseerd en datgene wat er in de prognose werd verwacht, omdat achterliggende marktontwikkelingen uit de provinciale behoefteraming wel bewaarheid worden. De positieve ontwikkelingen van de laatste jaren leiden daarentegen wel tot een positiever beeld.

Scenario	Uitbreidingsvraag (2021 t/m 2035)
WLO Laag	5,3 ha
WLO Hoog	7,4 ha
EIB	10,0 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 ontwikkelscenario'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' 0,0 hectare netto van 2021 t/m 2035
- Scenario 'midden' 7,3 hectare netto van 2021 t/m 2035
- Scenario 'hoog' 10,0 hectare netto van 2021 t/m 2035

Op basis van historische marktaandelen, de economische structuur van de kernen en toekomstverwachtingen per sector maken we een indicatieve inschatting van de ruimtevrage voor de verschillende kernen in de gemeente Dinkelland, zie hieronder. Op basis van deze analyse verwachten we dat het gros van de uitbreidingsvraag zich manifesteert in de drie (concentratie)kernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo, waarvan de kern Denekamp de grootste ruimtevrage 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 ³	Gemiddelde totaal	Netto uitbreidingsvraag 2021 t/m 2035 in hectare
Denekamp	36%	45%	30%	37%	55%	46%	3,4 – 4,6
Ootmarsum	41%	19%	17%	25%	31%	28%	2,0 – 2,8
Weerselo	20%	34%	12%	22%	13%	17%	1,3 – 1,8
Overig	4%	2%	40%	16%	1%	8%	0,6 – 0,8
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	7,3 – 10,0

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 92 bedrijven uit de gemeente Dinkelland 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 marktvoor de komende jaren. Hieronder een toelichting op de drie perspectieven:

1. Volledig nieuwbouw

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

2. Maximaal benutten van vrijkomende bebouwing

In dit perspectief gaan we ervan uit dat vrijkomende bebouwing, mits kwalitatief ook passend (omvang, kern), opnieuw wordt ingevuld. Alleen dat deel van de bedrijven die kwalitatief geen geschikte ruimte kan vinden, worden gefaciliteerd op een nieuwbouwkavel. Dit perspectief is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') het meest

³ 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 behoefteschatting bedrijventerreinen) een indicatie gemaakt van de verwachte ruimtelijke groei. Deze kolom geeft hiervoor het aandeel per kern in de gehele gemeente weer.

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 ruimtevrage gaan we primair uit van het tweede perspectief om de hierboven genoemde reden. We constateren op basis van de enquête dat 3,6 à 4,5 hectare van de totale ruimtevrage op dit moment concreet in beeld is. Dit is het deel van de ruimtevrage 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.

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.
Denekamp	0,4 ha	0,9 ha	0,4 ha	0,8 ha	0,3 ha	0,7 ha
Ootmarsum	1,8 ha	3,7 ha	0,1 ha	0,3 ha	0,0 ha	0,1 ha
Weerselo	1,5 ha	3,2 ha	1,2 ha	2,4 ha	1,1 ha	2,1 ha
Overig	1,1 ha	2,3 ha	0,5 ha	1,0 ha	0,3 ha	0,7 ha
Totaal	4,8 ha	10,1 ha	2,2 ha	4,5 ha	1,7 ha	3,6 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.

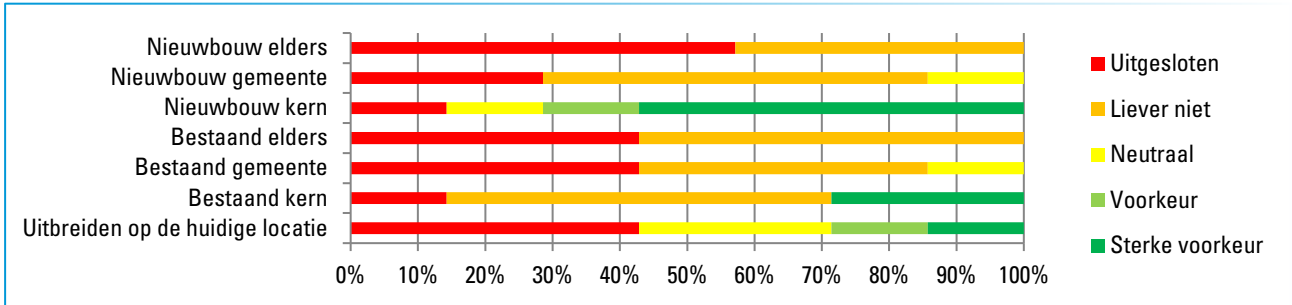
Denekamp	
Locatievoorkeuren	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven hebben een uitgesproken voorkeur om in de eigen kern te blijven en een uitgesproken voorkeur voor nieuwbouw. Daarmee is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuwbouwkavels in Denekamp. • Verhuizing naar een andere kern of zelfs buiten de gemeente wordt uiterlijk een optie op het moment dat de nieuwbouwmogelijkheden daar ruimer zijn dan in Denekamp zelf. Wanneer Denekamp geen optie is, is de stap naar een ander gemeente vaak even reëel als een bedrijventerrein in de gemeente zelf. • 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; elders in de bebouwde kom of in het buitengebied is ook een optie. Voornamelijk de mogelijkheid om pand in eigendom te realiseren is een reden voor verhuisplannen.
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 de wens om een pand in eigendom te realiseren genoemd.
Omvang en vastgoedtype	<ul style="list-style-type: none"> • Het gros van de ruimtevragers ($\approx 85\%$) 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 voor de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke bedrijvigheid kan vestigen. • Het merendeel ($\approx 60\%$) van de ruimtevragers heeft behoefte aan vastgoed dat men in de regel op een bedrijventerrein terugvindt: een bedrijfshal met/zonder ondergeschikte kantoorruimte. 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 Denekamp een succesvol toekomstperspectief lijkt. • In enkele gevallen wordt ook 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.

Ootmarsum	
Locatievoorkeuren	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven hebben een uitgesproken voorkeur om op hun bestaande locatie uit te breiden. Daarnaast hebben bedrijven geen uitgesproken voorkeur voor nieuwbouw of bestaand vastgoed, maar ook geen uitgesproken voorkeur om bij uitbreiding of verhuizing in de eigen kern te blijven. Een bestaand pand of mogelijkheid tot nieuwbouw elders in de gemeente lijkt in die gevallen te voldoen. Enige voorzichtigheid is dus geboden bij uitbreiding van het bedrijventerreinareaal in Ootmarsum. Het is verstandiger om voor de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar zij zich met hun bedrijven kunnen vestigen • Mogelijke dynamiek van bedrijven vanuit het buitengebied of de bebouwde kom naar een bedrijventerrein komt niet uit de enquête naar voren.
Beweegredenen	<ul style="list-style-type: none"> • Slechts een beperkt deel van de bedrijven (< 40%) geeft aan te willen uitbreiden of verhuizen vanwege de behoefte aan een groter of kleiner pand. Minstens zo vaak wordt de behoefte aan een duurzamer pand genoemd. In de andere gevallen speelt met name de wens voor een beter bereikbare locatie of zichtlocatie mee in de afwegingen van bedrijven. 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.
Omvang en vastgoedtype	<ul style="list-style-type: none"> • Het gros van de ruimtevragers (≈ 50%) is relatief klein en heeft behoefte aan een pand < 5.000 m². Voor de andere helft van de respondenten gaat het ook om grotere panden (> 5.000 m²) of is de wens nog onbekend. Omdat het bij de grotere ruimtevragers om enkele gevallen gaat met individuele voorkeuren – vaak een voorkeur voor uitbreiding op de bestaande locatie of nieuwbouw in de eigen kern – is het verstandig om met de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke grootschalige bedrijvigheid kan vestigen. • Alle ruimtevragers (100%) hebben behoefte aan een bedrijfshal met/zonder ondergeschikte kantoorruimte.

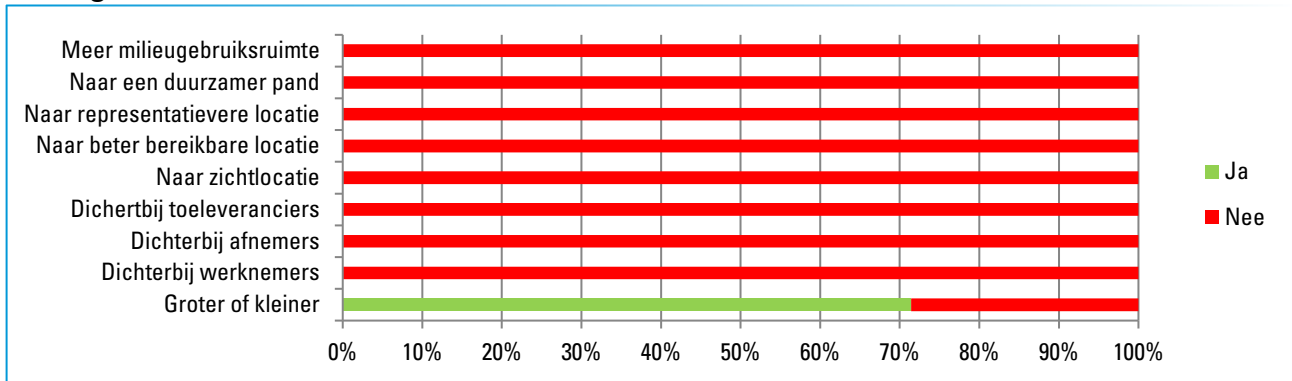
Weerselo	
Locatievoorkeuren	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven hebben een uitgesproken voorkeur om bij uitbreiding of verhuizing in de eigen kern te blijven. Bedrijven hebben daarbij bovendien een uitgesproken voorkeur voor nieuwbouw. Daarmee is er een relatief solide basis voor het realiseren van enkele nieuw bouwkavels in Weerselo. • 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 Weerselo zelf. Wanneer Weerselo geen optie is, is de stap naar een ander gemeente vaak even reëel als een bedrijventerrein in de gemeente zelf. • 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. Tegelijkertijd geven deze bedrijven aan ook uitbreiding op de bestaande locatie of vestiging elders in het buitengebied als reële optie te zien.
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 duurzamer pand (> 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%), geldt dat duurzaamheid en een representatiever pand 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 er in de toekomst niet alleen meer fysieke ruimte nodig is, maar ook 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 (≈ 90%) 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 voor de initiatiefnemer(s) maatwerk te realiseren en niet (op risico) plekken te ontwikkelen waar dergelijke bedrijvigheid kan vestigen. • Het gros van de ruimtevragers (≈ 80%) 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 Weerselo. • Daarnaast wordt in enkele gevallen showroomruimte genoemd. 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.

Denekamp

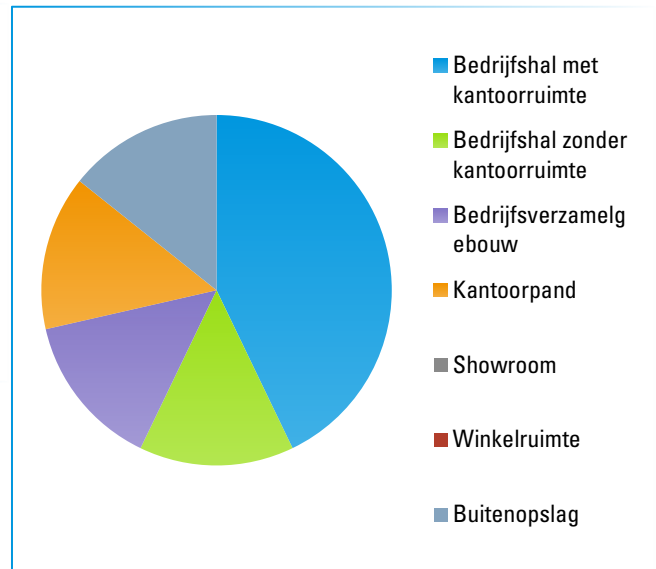
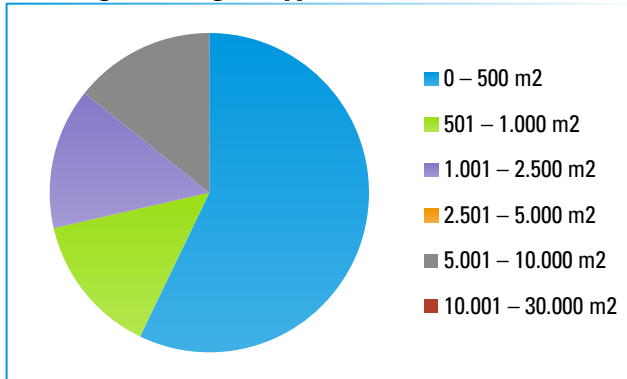
Voorkeuren



Bewegredenen

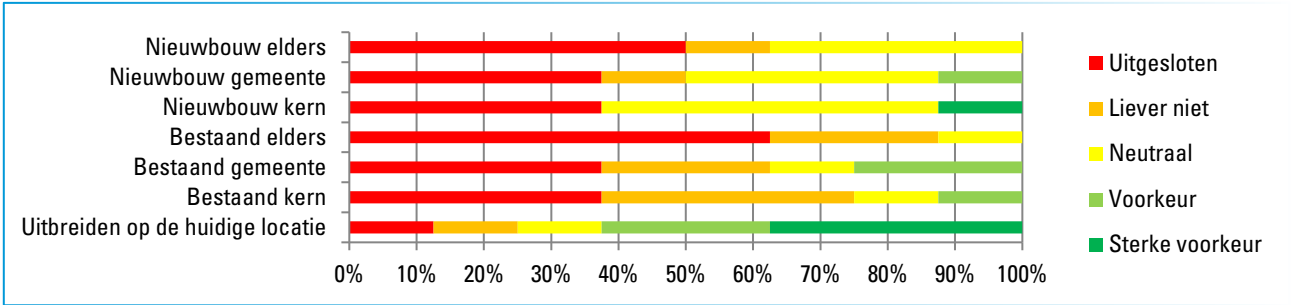


Omvang en vastgoedtype

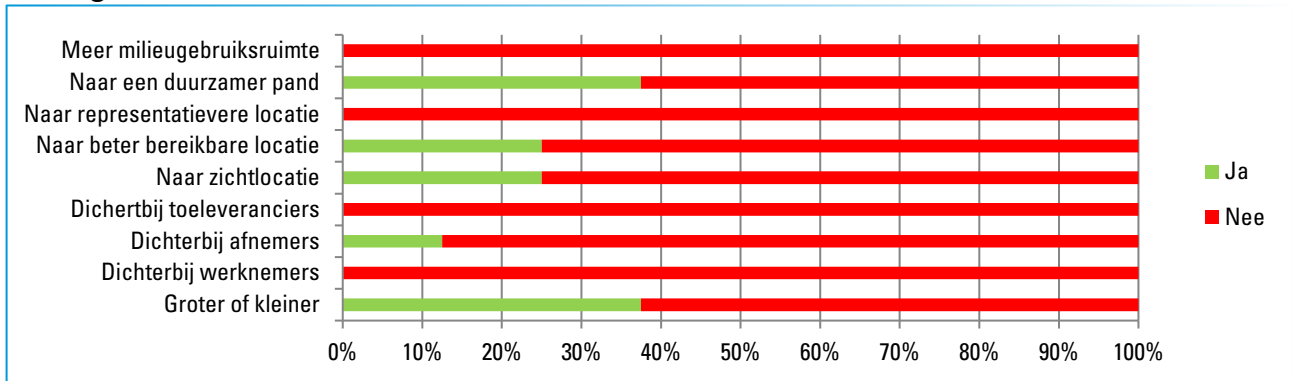


Ootmarsum

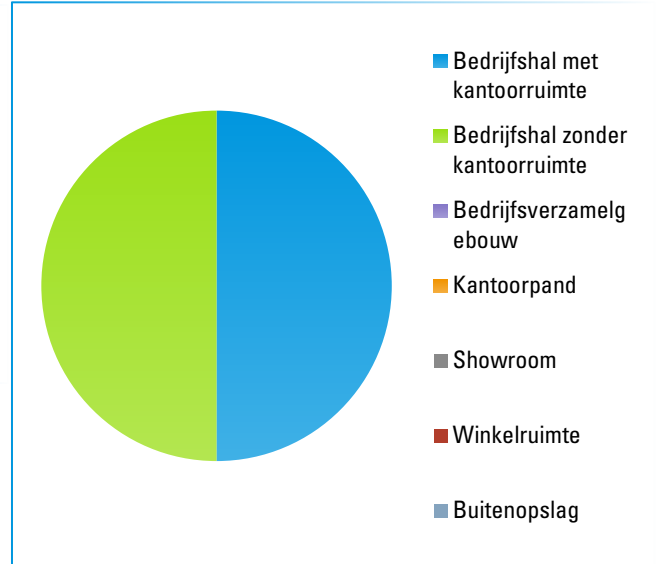
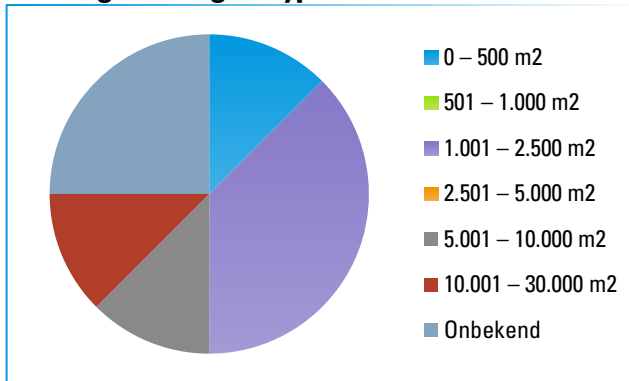
Voorkeuren



Bewegredenen

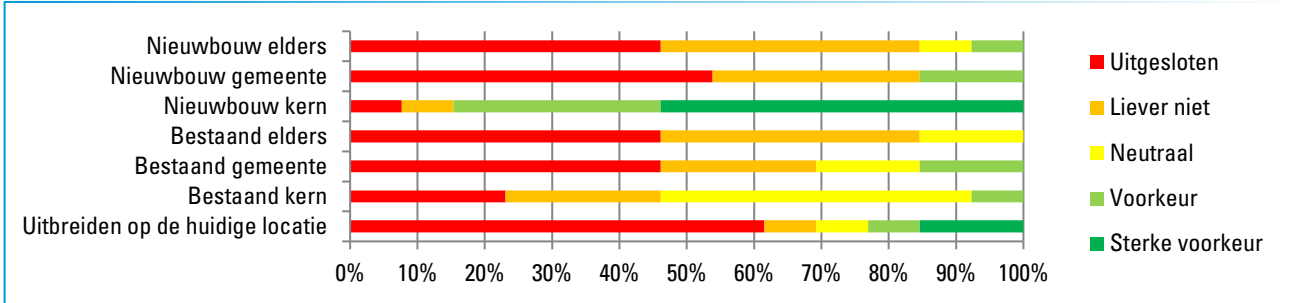


Omvang en vastgoedtype

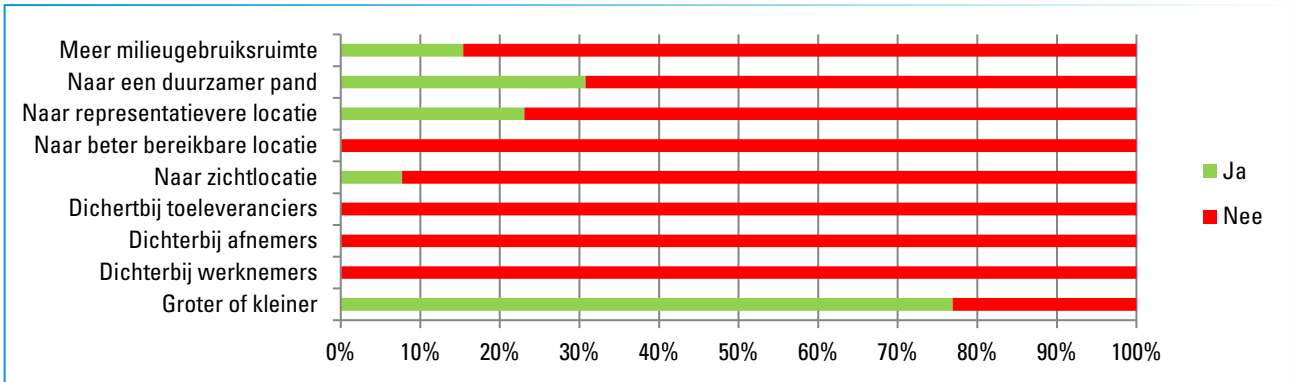


Weerselo

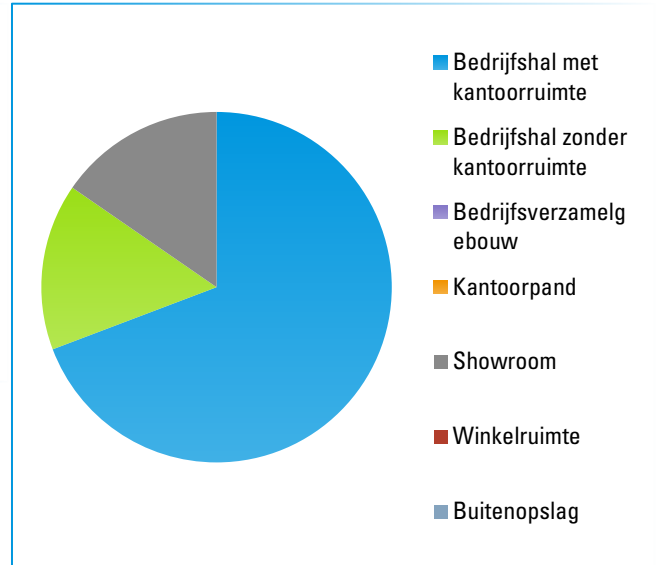
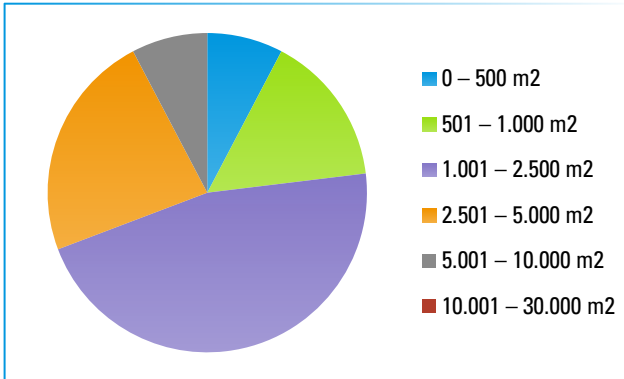
Voorkeuren



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 Dinkelland?

Op dit moment zijn er in de gemeente Dinkelland 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.

In de verzorgingskernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo is er in het middelste en hoge groeiscenario nog behoefte aan ruimte. Daarbij gaat het in Denekamp en Ootmarsum over een verwachte vraag op basis van de modelmatige berekening, maar concreet voorzien we daar op korte termijn nog beperkt dynamiek. Het is dus vraag om vooral op voor te sorteren in beleid: waar zou de gemeente Dinkelland deze willen en kunnen faciliteren? Opvallend is dat het in de kern Weerselo vooral om een vraag gaat die op korte termijn nog concreter is dan dat er op basis van de modelmatige berekening wordt verwacht. Dat noopt tot actie en maatwerk voor concrete initiatieven.

Tabel 7: Confrontatie vraag en aanbod per kern

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

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

Het grootste deel (> 85%) van de bedrijven met een ruimtevraag is afkomstig uit de ‘klassieke’ bedrijventerreinsectoren, bouw, (groot)handel, industrie, logistiek en transport.

Het grootste deel van de ruimtevraag is kleinschalige van aard (> 75%), tot een pand van maximaal 5.000 m² en/of heeft behoefte aan een bedrijfshal, al dan niet met kantoorruimte (≈ 80%). In enkele gevallen komt daarnaast de behoefte naar solitaire kantoorruimte, een showroom, winkelruimte of buitenopslag naar voren. 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 25% 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.

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. 5%) en/of bedrijven met behoefte aan een kavel met een relatief grote omvang (> 10.000 m²; > 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: Denekamp, Ootmarsum en Weerselo. Dat gaat over enkele hectares: naar verwachting ca. 1,5 à 2,5 hectare in zowel Ootmarsum en Weerselo, tot ca. 4 hectare in Denekamp.

Op basis van de enquête doet de behoefte voor uitbreiding van het bedrijventerrein zich op korte termijn het meest concreet voor in de kern Weerselo. 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 kern 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 worden⁴. 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. In de kernen Denekamp en Ootmarsum is de behoefte nog wat meer latent en is het verstandig om maatwerk te leveren en/of te werken met uitbreidingen op basis van een concreet commitment en intentieovereenkomsten van geïnteresseerde ondernemer. Op die manier worden ontwikkelrisico's zoveel mogelijk beperkt.

Buiten de verzorgingskernen doet zich verspreid een ruimtevraag in de overige kernen voor. Het gaat in dit geval 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 Denekamp, Ootmarsum en Weerselo 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 kern Weerselo. De kwantitatieve én kwalitatieve behoefte zijn hier het meest concreet.

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.

⁴ 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.

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 Denekamp, Ootmarsum en Weerselo 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. 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 Dinkelland 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 moeilijk 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 Dinkelland 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 Dinkelland 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 '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 Dinkelland en de positie van de gemeente Dinkelland 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.