stec groep

stec groep bv
willemsplein 5
postbus 217
6800 ae arnhem
tel 026 - 751 41 00

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

markt
strategie
wonen
commercieel
vastgoed
bedrijven-
terreinen
economische
ontwikkeling

BJZ.nu
De heer N. Broekhuis
Per e-mail: nbroekhuis@bjz.nu

Datum : 10 februari 2021
Ons kenmerk : 19.355
Onderwerp : Alternatievenafweging MS Pallets Den Ham

Geachte heer Broekhuis, beste Niels,

U werkt momenteel aan het bestemmingsplan dat voorziet in de uitbreiding van het bedrijfsperceel van MS Pallets aan de Kroezenhoek 16 in Den Ham. Het bedrijf is de afgelopen jaren hard gegroeid. Door het grotere assortiment, de servicegerichte bedrijfsvoering en de strenge(re) wet- en regelgeving is het huidige kavel te klein geworden. Het bedrijf wil daarom graag op naastgelegen perceel uitbreiden (+ 6.800 m^2). Op deze gronden rust momenteel nog een agrarische bestemming.

Het bestemmingsplan heeft inmiddels als ontwerp ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Deze richt zich op de onderbouwing van de mogelijke alternatieven. U wilt deze afweging daarom goed in beeld brengen.

U heeft aan ons, als onafhankelijke partij, gevraagd om een afweging van alternatieve beschikbare locaties op te stellen. Hierna leest u onze bevindingen.

1 Verzorgingsgebied

Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken, maken we allereerst een inschatting van het ruimtelijk verzorgingsgebied van MS Pallets. Dit doen we op basis van een analyse van de bredere bedrijfsruimtemarkt in Twente en op basis van bedrijfsinformatie die MS Pallets ons heeft aangeleverd.

Gemiddelde verhuisafstand bedrijven regio Twente 8 à 9 kilometer

De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale markt. Onderzoeken[1] laten zien dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio plaatsvindt en dat ongeveer 65% daarbij ook binnen de gemeentegrenzen blijft. De gemiddelde verhuisafstand van bedrijven bedraagt landelijk ongeveer 7,5 kilometer. Voor de regio Twente, waar Den Ham onderdeel van uitmaakt, is deze afstand iets groter, namelijk ongeveer 8 à 9 kilometer (zie figuur 4). We concluderen uit deze onderzoeken dat:

- circa 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);

[1] PBL (2007) & CBS (2013)

- circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Figuur 1: Gemiddelde verhuisafstand bedrijven per COROP



Bron: CBS (2013)

Bijna 70% van de bedrijven in gemeente Twenterand verhuist binnen de gemeentegrens

Voorgaande cijfers worden bevestigd door de historische bedrijfsverplaatsingen in de gemeente Twenterand. Uit een analyse van verhuisbewegingen van bedrijven van en naar een bedrijventerrein in Twenterand blijkt dat de instroom naar de gemeente relatief beperkt is. Van 2011 tot heden hebben zich in Twenterand ongeveer 13 bedrijven binnen of naar Twenterand verhuisd[2] (exclusief nieuwe bedrijfsoprichtingen). Bijna 70% van de verhuizingen vond binnen de gemeentegrenzen plaats. Hieruit blijkt een lokale binding (veel interne verhuizingen). Met andere woorden: bedrijventerreinen in de gemeente Twenterand bedienen veelal een lokaal verzorgingsgebied.

MS Pallets heeft een regionaal afzetgebied

MS Pallets heeft een regionaal afzetgebied. Op basis van een omzetanalyse concluderen we dat circa 60% van de totale omzet van MS Pallets gegenereerd wordt door afnemers die binnen een straal van 25 autokilometers vanaf Den Ham gevestigd zijn. Nog eens 30% van de omzet wordt behaald door afnemers binnen een straal van 25 tot 50 autokilometers. De overige omzet (zo'n 10%) wordt gegenereerd door klanten die op meer dan 75 autokilometers afstand liggen. Voor het afzetten van hun producten is MS Pallets sterk georiënteerd op plaatsen ten zuidoosten van de huidige vestiging (de A35/N35-as). De grootste klanten zijn gevestigd in Nijverdal, Almelo, Hengelo en Enschede.

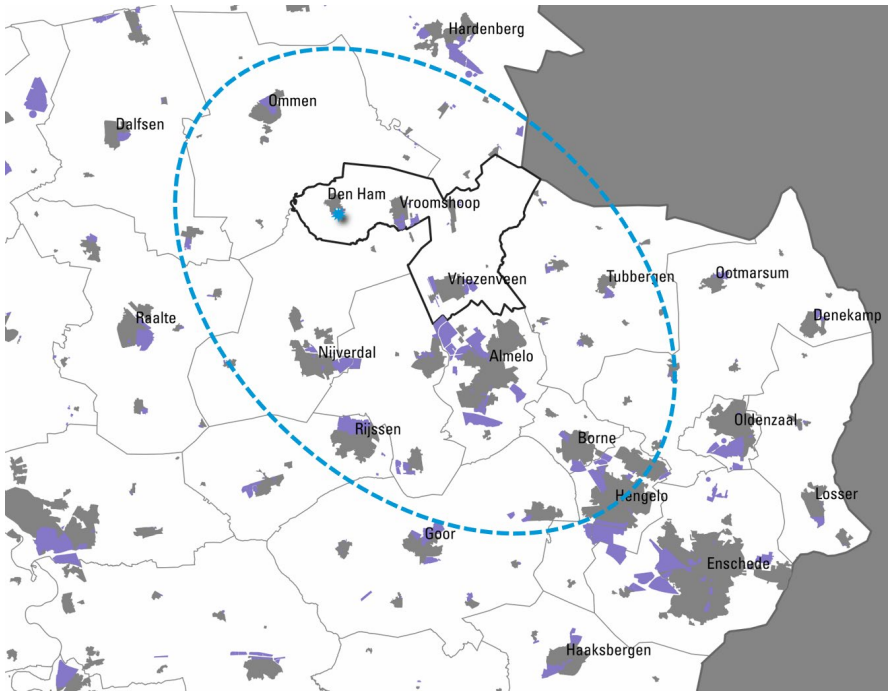
[2] Vastgoeddata (2020)

Verzorgingsgebied: een straal van 15 tot 25 autokilometers

Bij het bepalen van het ruimtelijk verzorgingsgebied hebben we rekening gehouden met de kenmerken van de bedrijfsruimtemarkt in de regio en het afzetgebied van MS Pallets. Hieruit blijkt dat bedrijven in Twente over het algemeen lokaal geworteld zijn. Daarnaast concluderen we dat MS Pallets een regionaal afzetgebied heeft, waarbij de focus vooral ligt op plaatsen ten zuidoosten van de huidige vestiging (de A35/N35-as).

Hoewel uitbreiden op de huidige locatie vanuit bedrijfsperspectief het meeste voor de hand ligt, moet ook het regionale afzetgebied van MS Pallets meegewogen worden. We stellen het ruimtelijk verzorgingsgebied daarom vast op een gebied met een straal van 15 tot 25 auto-kilometer vanaf Den Ham. Binnen het verzorgingsgebied ligt het accent op het zuidoostelijke deel van Twente. In deze locatieafweging nemen we daarom bedrijventerreinen mee uit (delen van) de gemeenten: **Almelo, Borne, Dalfsen, Dinkelland, Hardenberg, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Ommen, Raalte, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden.** Zie onderstaande figuur.

Figuur 2: Ruimtelijk verzorgingsgebied MS Pallets, bedrijventerreinen zijn paars gekleurd



Bron: Stec Groep, 2020.

2 Ruimtelijke uitgangspunten

In deze paragraaf gaan we in op de ruimtelijke en kwalitatieve eisen waar de locatie voor het plan van MS Pallets aan zou moeten voldoen. We hanteren hiervoor alleen ruimtelijke criteria. Op niet-ruimtelijke criteria, zoals grondprijzen, gaan we niet in.

De onderstaande ruimtelijke uitgangspunten zijn gebaseerd op informatie en de uitbreidingsplannen van MS Pallets. We gaan aanvullend uit van de reguliere verschijningsvorm van palletbedrijven in Nederland.

Voldoende ruimte voor open opslag van producten

De planlocatie moet van voldoende omvang zijn om de het plan van MS Pallets te faciliteren. Het bedrijf is de afgelopen jaren hard gegroeid. Door het grotere assortiment, de servicegerichte bedrijfsvoering en de strenge(re) wet- en regelgeving is het huidige kavel te klein geworden. Momenteel kan er bijvoorbeeld geen nieuw assortiment worden toegevoegd. Hier is simpelweg geen (open) opslagruimte voor. Het kavel dat MS Pallets nu in gebruik heeft is ongeveer 1,7 hectare groot. Het bedrijf geeft aan haar perceel uit te willen breiden met zo'n 0,7 hectare om over voldoende ruimte te beschikken. De totale omvang van het gewenste kavel komt daarmee uit op zo'n 2,4 hectare.

Figuur 3: Plangebied uitbreiding MS Pallets



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Passende bestemmingsplanmogelijkheden

Het plan van MS Pallets moet mogelijk zijn binnen de bestaande bestemmingsplanregels. Dit betekent dat onder andere de aanwezige bouwvlakken, bebouwingsmogelijkheden en beeldkwaliteitseisen congruent moeten zijn bij het plan dat MS Pallets heeft ingediend. In het bijzonder moet de reguliere verschijningsvorm van palletopslag passen binnen het bestemmingsplan. Het gaat dan voornamelijk om de mogelijkheid tot een laag bebouwingspercentage in combinatie met open opslag, dat, op basis van de informatie van MS Pallets en kijkend naar andere bedrijven in Nederland, de gangbare manier is waarop pallets worden opgeslagen.

3 Alternatievenafweging

Op basis van IBIS en gemeentelijke (project)websites blijkt dat er in totaal op 36 bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied nog bedrijventerreinareaal uitgeefbaar is (IBIS, 2020). Op 21 bedrijventerreinen is het totale nog uitgeefbare aanbod kleiner dan de gewenste 2,4 hectare van MS Pallets. Deze bedrijventerreinen kunnen dus niet voorzien in de ruimtevraag en huisvesting van het palletbedrijf en zijn daarmee geen alternatief. We nemen deze locaties daarom ook niet mee in de locatieafweging.

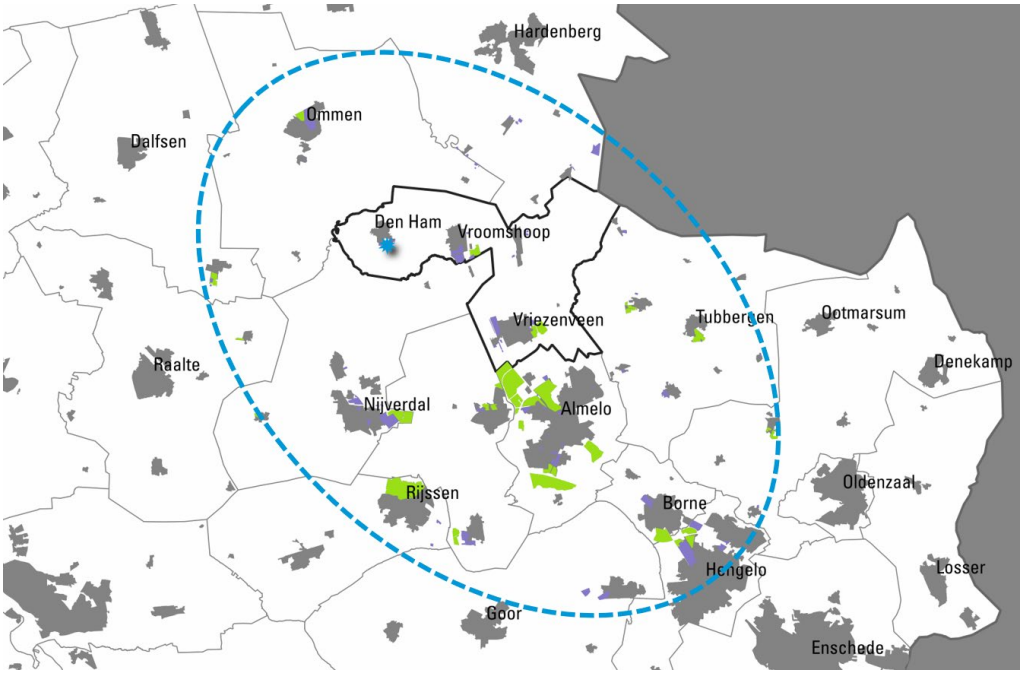
De overige 15 bedrijventerreinen kunnen in potentie een alternatief vormen voor het plan van MS Pallets. Deze locaties nemen we daarom mee in de alternatieve afweging. In onderstaande tabel is een overzicht van de potentiele alternatieve locaties weergeven.

Tabel 1: Overzicht bedrijventerreinen met voldoende ruimte

Gemeente	Locaties
Twenterand	Almeloseweg Oost, Oosterweilanden en Vroomshoop Oost Uitbreiding
Almelo	Bedrijvenpark Twente (Noord), Dollegoor, Turfkade en XL Businesspark Twente
Borne	Westermaat de Veldkamp
Hellendoorn	't Lochter III
Hengelo	Twentekanaal, Westermaat Campus en Westermaat KW II
Ommen	De Rotbrink
Wierden	Elsmoat Fase II en Weuste-Noord

Bron: IBIS, 2020.

Figuur 4: Ligging bedrijventerreinen met beschikbaar aanbod (in groen)

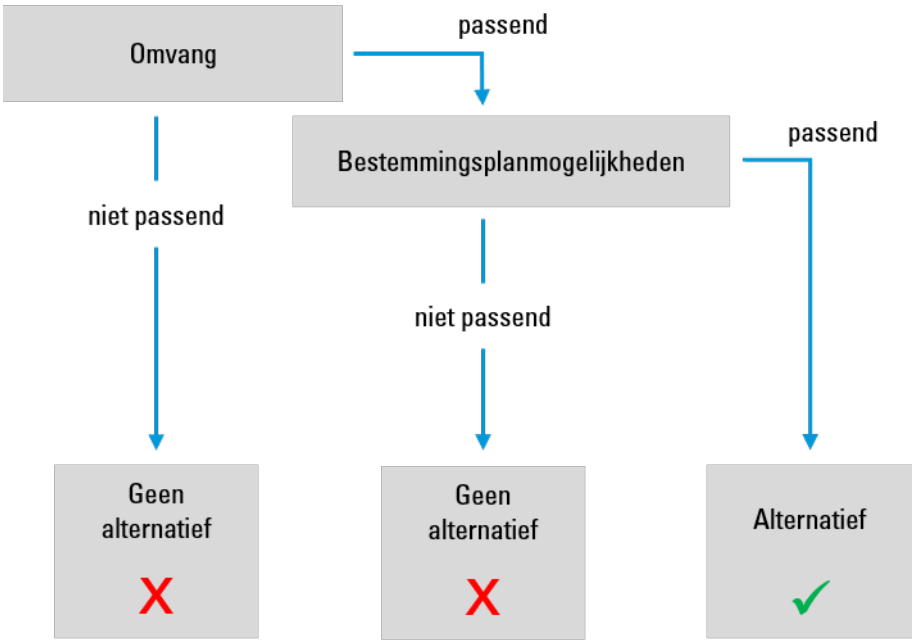


Bron: IBIS, 2020; Bewerking: Stec Groep, 2020.

De overgebleven 15 bedrijventerreinen hebben we beoordeeld op de twee ruimtelijke uitgangspunten die hierboven zijn beschreven:

- Kavelomvang (minimaal 2,4 hectare)
- Bestemmingsplanmogelijkheden (passend bij verschijningsvorm palletbedrijf)

Figuur 5: Afwegingskader potentiële alternatieven



Bron: Stec Groep, 2020.

Omvang

Het totaal nog uitgeefbaar bedrijventerreinareaal is op alle 15 bedrijventerreinen groot genoeg (2,4 hectare) om het plan van MS Pallets te kunnen faciliteren. Daarentegen heeft slechts een beperkt aantal bedrijventerreinen ook daadwerkelijk een kavel (of meerdere aaneengesloten kavels) met een omvang van 2,4 hectare. Het gaat om vijf bedrijventerreinen:

- Bedrijvenpark Twente-Noord (Almelo)
- Elsmoat Fase II (Wierden)
- 't Lochter III (Hellendoorn)
- Westermaat KW II (Hengelo)
- XL Businesspark Twente (Almelo)

De beschikbare kavels op de overige bedrijventerreinen zijn kleiner en vormen daarmee geen alternatief om het plan van MS Pallets te kunnen faciliteren. Voor bovenstaande vijf bedrijventerreinen analyseren we de bestemmingsplanmogelijkheden, zie hieronder.

Bestemmingsplanmogelijkheden

De huidige bestemmingsplanmogelijkheden op de terreinen XL Businesspark Twente, 't Lochter III en Bedrijvenpark Twente (Noord) sluiten het plan van MS Pallets uit. Daarbij laten we overigens buiten beschouwing of het vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk of mogelijk zou kunnen zijn om het bestemmingsplan aan te passen, zodanig dat de vestiging van MS Pallets wél mogelijk is. Hieronder een toelichting:

- Het plan van MS Pallets voldoet niet aan de eisen die worden gesteld aan bedrijven die zich willen vestigen op XL Businesspark Twente. Bij de uitgifte van het bedrijventerrein wordt een minimale terreinquotiënt van 20 arbeidsplaatsen per hectare nagestreefd. Deze eis past niet bij de vorm en aard van een palletbedrijf. MS Pallets voldoet dan ook niet aan

deze eis en kan zich daardoor niet vestigen op XL Businesspark Twente. In een eerdere briefconversatie – overigens niet in ons bezit – is dit vanuit XL Businesspark ook aan MS Pallets aangegeven.
- Het plan van MS Pallets voldoet niet aan de beeldkwaliteitseisen op 't Lochter III. De kavel(s) die voor MS Pallets van voldoende omvang zijn, liggen in het zogenaamde 'binnengebied'. In dit gebied dient de opslag van goederen achter het gebouw plaats te vinden. Vanaf de openbare weg mag geen opslag zichtbaar zijn. De grote buitenopslag van MS Pallets maakt dat vestiging op deze kavels niet mogelijk is.
- Hetzelfde geldt voor de beschikbare kavels op Bedrijvenpark Twente (Noord). Op deze kavels is open opslag volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Daarbovenop geldt dat de gemeente Almelo in persoonlijke communicatie met MS Pallets – overigens niet in ons bezit – heeft aangegeven niet voornemens te zijn om, voor de door MS Pallets gewenste uitbreiding, van de bestaande bestemmingsplankaders af te wijken.

Op basis van de bestaande bestemmingsplanmogelijkheden blijven dus alleen de bedrijventerreinen Elsmoat Fase II en Westermaat KW II over. Deze bedrijventerreinen zijn in potentie een alternatief om het plan van MS Pallets te kunnen faciliteren. Niettemin, zijn er vanuit het perspectief van de regionale programmering bedrijventerreinen redenen om hiervan af te wijken, zie hieronder.

Regionale programmering bedrijventerreinen

In de regio Twente hebben gemeenten met elkaar afspraken gemaakt om een evenwicht tussen vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt te bewerkstellingen en te behouden. De regionale afspraken voorzien in een quotum per gemeente – concreet gemaakt als de ruimtevraag in hectare t/m 2030 – waar zij haar aanbod aan bedrijventerreinen op af dient te stemmen. In deze regionale programmering hebben de gemeenten Hengelo en Wierden, waartoe Elsmoat Fase II en Westermaat KW II behoren, reeds een evenwicht tussen vraag en aanbod. In principe staat er dus naar verwachting voldoende vraag tegenover het aldaar beschikbare aanbod. Vanuit dat perspectief is het mogelijk voor deze gemeenten niet wenselijk om het plan van MS Pallets te faciliteren. Op basis van de prognoses kunnen zij er immers vanuit gaan dat de beschikbare grond nodig is om aan de reguliere vraag te voorzien. Dat wil zeggen, de lokale vraag, met inachtneming van de gebruikelijke migratiestromen (waar we MS Pallets niet onder scharen).

Conclusie

Op basis van de omvang van de kavels en het bestemmingsplan is er de mogelijkheid om MS Pallets te huisvesten op Elsmoat Fase II (Wierden) of Westermaat KW II (Hengelo). Omdat beide gemeenten in principe een evenwicht hebben tussen vraag en aanbod, kunnen we ons echter voorstellen dat het voor deze gemeenten niet wenselijk is om MS Pallets te huisvesten. Op basis van de prognoses kunnen zij er immers vanuit gaan dat de beschikbare grond nodig is om aan de reguliere vraag te voorzien. Dat wil zeggen, de lokale vraag, met inachtneming van de gebruikelijke migratiestromen (waar we MS Pallets niet onder scharen). Vanuit programmeringsperspectief is daarvoor voor beide gemeenten in ieder geval geen noodzaak.

Elders in het verzorgingsgebied van MS Pallets zijn geen kavels beschikbaar waarvan zowel de omvang van de kavel als de bestemmingsplanmogelijkheden de vestiging van MS Pallets mogelijk maken. Daarbij hebben we overigens buiten beschouwing gelaten of het vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk of mogelijk zou kunnen zijn om het bestemmingsplan

aan te passen, zodanig dat de het faciliteren van het plan van MS Pallets wél mogelijk is. Door de gemeente Almelo is echter in persoonlijke communicatie met MS pallets – overigens niet in ons bezit – al aangegeven dat zij niet voornemens zijn om, voor de door MS Pallets gewenste uitbreiding, van de bestaande bestemmingsplankaders af te wijken.

Op basis van bovenstaande verwachten we dat er, in ieder geval op korte termijn, geen alternatieve locaties in de marktregio beschikbaar zijn om het plan van MS Pallets te kunnen faciliteren.

stec
groep

Bijlage: Beschikbare grond op terreinen met kavels van minstens 2,4 hectare

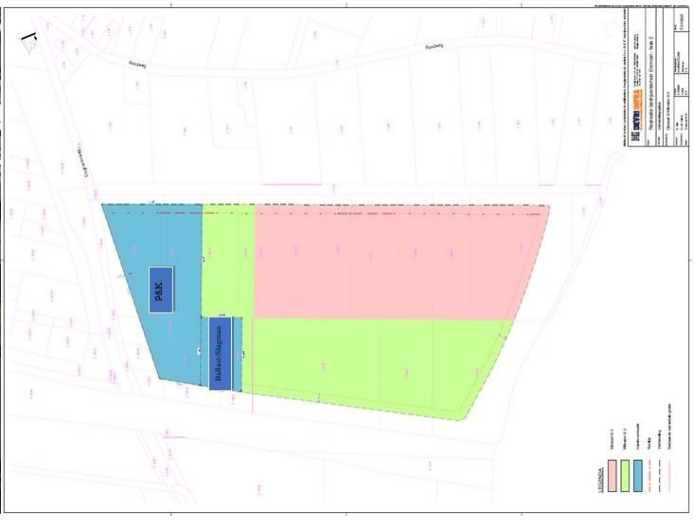
Bedrijvenpark Twente (Noord):



Bron: IBIS, 2020.

Elsmoat Fase II:





Bron: Uniek Bedrijfsmakelaars.

Westermaat KW II:



Bron: IBIS, 2020.

In de zienswijze wordt gesteld dat MS Pallets ook zou kunnen verhuizen naar de bedrijventerreinen Oosterweilanden en Almeloseweg Oost. Hieronder gaan we hier kort op in.

Bedrijventerrein Oosterweilanden

Alle kavels op bedrijventerrein Oosterweilanden zijn verkocht of in optie genomen. Het bedrijventerrein kan daarmee niet (meer) voorzien in de ruimtevraag van MS Pallets.



Bron: gemeente Twenterand, 2020.

Bedrijventerrein Almeloseweg Oost

Op bedrijventerrein Almeloseweg Oost is een groot deel van de kavels verkocht of in optie. In het zuidelijke deel van het terrein zijn nog drie kavels beschikbaar. Deze voldoen echter qua omvang niet aan de ruimtewens van MS Pallets. Ook de drie kavels samen zijn te klein voor huisvesting van MS Pallets.

stec
groep


10
9
11
Almeloseweg
De Zuivering
7
6
8
5
De Watergang
4
De Zuivering
Het Bassin
De Watergang
3
Het Bassin
2
1
Beschikbaar
In optie
Verkocht