RAADSBRIEF

ONDERWERP
Bestuurlijk overleg programmeren bedrijventerreinen Twente 27 juni 2019

KENNISNEMEN VAN
1. Kennis te nemen van de agenda voor het Bestuurlijk afstemmingsoverleg programmeren bedrijventerreinen Twente op 27/06/2019;
2. Kennis te nemen van de beslispunten notitie Resultaten MOB meting 1-1-2019 voor het bestuurlijk overleg:
3. Kennis te nemen van de tekst in het addendum inzake de afspraken voor gemeente Twenterand:
4. Kennis te nemen van het ondertekenen van de afspraken Regionale bedrijventerreinen Programmering Twente 2019 inclusief het addendum.

INLEIDING
De veertien gemeenten in Twente en de provincie Overijssel werken met elkaar aan het proces 'regionale programmering werklocaties'. Het proces is gericht op het herstel van de balans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen. In september 2017 is het eerste afsprakendocument getekend. Het vervolg is uitvoering van het proces. Hiervoor wordt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg georganiseerd. In 2018 heeft een nieuw onderzoek naar de vraag naar bedrijventerreinen voor de komende jaren plaatsgevonden. Op basis hiervan moeten nieuwe afspraken worden gemaakt.
In het bestuurlijk afstemmingsoverleg programmering bedrijventerreinen Twente vindt overleg plaats over de uitvoering van de gemaakte afspraken over Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2017 - 2020. Tijdens het overleg van 27 juni j.l. stonden de nieuwe afspraken op de agenda. Dit overleg draagt bij aan het doel in de Doelenboom Economie en Toerisme: "Er is voldoende kwantitatieve en kwalitatieve fysieke ruimte voor de huisvesting van ondernemers aanwezig."

KERNBOODSCHAP

Ondertekening "Bestuursovereenkomst programmering bedrijventerreinen Twente 2019 – 2022"

<u>Uitbreidingsvraag naar sector tot en met 2030</u>
Uit het nieuwe onderzoek blijkt dat de bandbreedte waarbinnen de uitbreidingsvraag in regio Twente in de periode 2019 tot en met 2030 zich begeeft ligt tussen 88 en 241 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 10 – 20 hectare. De grootste ruimtevraag in regio Twente komt voort uit de logistiek en de HTSM.

<u>WLO-laag, WLO-hoog of EIB</u>
In de programmering wordt door de gemeenten uitgegaan van scenario van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). De twee andere scenario's komen uit de studie 'Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving', kortweg WLO. Deze scenario's zijn de basis voor veel beleidsbeslissingen op het gebied van de fysieke leefomgeving in Nederland.
De historische uitgifte (2008-2017) van 19 ha per jaar ligt het dichtst bij het EIB scenario. Daarmee blijven de afspraken binnen de maximale reële bandbreedte van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. Voor de Ladder voor duurzame verstedelijking is dat een acceptabel uitgangspunt, mits aantoonbaar blijft dat de langjarige uitgifte gelijk op blijft lopen met dit scenario.

Tabel 1: Uitbreidingsvraag 2019 tot en met 2030 naar sector in regio Twente (ha)

Sector	WLO-laag	WLO-hoog	EIB
Bouw, handel en reparatie	-15	3	15
Consumentendiensten	9	17	14
Zakelijke en overige dienstverlening	2	17	11
Industrie - Chemie	9	14	17
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	5	8	7
Industrie - HTSM	12	30	43
Industrie – Kleding & textiel	-1	0	1
Industrie - Overig	-15	-9	-4
Industrie - VGM	3	7	10
Logistiek & groothandel	79	108	127
Totaal	**88**	**196**	**241**
Per jaar	*9,9*	*17,0*	*20,4*

Verdeling naar twee verschillende vraagtypen

Op basis van de vestigingscriteria is voor de vraagverdeling naar gemeenten een onderscheid gemaakt in twee verschillende vraagtypen:

- Regulier-gemengde vraag; dit is lokaal midden- en kleinbedrijf, waaronder kleinschalige en middelgrote logistieke en industriële bedrijvigheid gericht op een reeds bestaande lokale propositie;
- Logistieke en industrieel-logistieke vraag; dit zijn logistieke bedrijven die zoeken naar een locatie aan snelwegen of autowegen op de belangrijke logistieke assen, multimodale en synchromodale bereikbaarheid, nabijheid van industriële verladingscapaciteit en/of nabijheid van voldoende arbeidspotentieel.

De twee verschillende vraagtypen zijn op verschillende manieren toegerekend naar gemeenten en bedrijventerreinen:

- De regulier-gemengde vraag is naar gemeenten verdeeld op basis van historische uitgifte en historische dynamiek in het vastgoed. De verdelingsmethodiek ligt in daarmee in het verlengde van de huidige regionaal afsprakenkader bedrijventerreinen, dat eveneens historische dynamiek als uitgangspunt hanteerde.
- De logistieke en industrieel-logistieke vraag is verdeeld naar bedrijventerreinen op basis van locatiekwaliteiten van harde en zachte plannen. Voor de bedrijventerreinen waarvan de locatiekwaliteiten corresponderen met de vestigingscriteria van dit vraagtype, kan potentieel een deel van de logistieke en industrieel-logistieke vraag toegerekend. De daadwerkelijke toedeling is uiteindelijk een strategisch vraagstuk: waar wil de regio ruimte reserveren?

De logistieke en industrieel-logistieke vraag verdelen we naar bedrijventerreinen op basis van locatiekwaliteiten van harde en zachte plannen. Voor de bedrijventerreinen waarvan de locatiekwaliteiten corresponderen met de vestigingscriteria van dit vraagtype, kan potentieel een deel van de logistieke en industrieel-logistieke vraag toegerekend. De uiteindelijke toedeling is geen rekenkundige exercitie, maar voornamelijk een strategisch vraagstuk dat we met elkaar hebben beantwoord: waar wil de regio ruimte reserveren?

De toedeling is gemaakt door op basis van ambities en locatiekwaliteiten in samenspraak met elkaar een toedeling te maken naar locaties. Daarbij is gekeken naar ligging ten opzichte van snelwegen of autowegen op de belangrijke logistieke assen, multimodale en synchromodale bereikbaarheid, nabijheid van industriële verladingscapaciteit en/of nabijheid van voldoende arbeidspotentieel.
Dit heeft geleid tot onderstaande verdeling van de regulier gemengde vraag, en de logistieke en industrieel-logistieke vraag per gemeente (zie tabel 2).

Tabel 2: Verdeling vraag per gemeente (ha)

Gemeente	Regulier gemengde vraag	Logistieke en industrieel-logistieke vraag	Totale vraag
Almelo	17,4	-	17,4
Borne en Hengelo	31,6	8,7	40,3
Dinkelland	3,9	-	3,9
Enschede	27,0	-	27,0
Haaksbergen	8,4	-	8,4
Hellendoorn	10,0	3,7	13,7
Hof van Twente	9,3	-	9,3
Losser	4,6	-	4,6
Oldenzaal	15,7	8,4	24,1
Rijssen-Holten	10,9	5,0	15,9
Tubbergen	4,0	-	4,0
Twenterand	10,9	-	10,9
Wierden	5,2	5,0	10,2
XL Businesspark	-	51,7	51,7
Totaal	**158,9**	**82,5**	**241,4**

Vraag naar bedrijventerreinen de komende 10 jaar

Voor Gemeente Twenterand betekent dit dat de verwachte vraag voor de komende tien jaar 10,9 hectare bedraagt. Per jaar moet 1, 1 hectare bedrijventerrein worden verkocht om aansluiting te houden bij het EIB-scenario.

Huidig aanbod bedrijventerreinen Gemeente Twenterand

Het huidige aanbod aan bedrijventerreinen in Gemeente Twenterand bedraagt 21,4 hectare. Hier is de 10 hectare van het zonnepark Oosterweilanden in verwerkt. Ook het zachte plan uitbreiding Garstelanden is hierin verwerkt.

Confrontatie vraag en aanbod

Uit bovenstaande tabel blijkt dat Gemeente Twenterand een overschot aan bedrijventerreinen heeft van 10,5 hectare.

Tabel 4: Overzicht opgave per gemeente (in ha's)

Gemeente	Regulier gemengde vraag	Logistieke en industrieel logistieke vraag	Totale vraag	Aanbod	Confrontatie	Deprogrammeren <1 jaar	IJskast <1 jaar	Nieuw 2019 – 2022 (1)
Almelo	17,4	-	17,4	31,6	14,2	-	12	-
Borne/ Hengelo	31,6	8,7	40,3	40,3(2)	0	-	-	-
Dinkelland	3,9	-	3,9	5,7	1,8	-	-	-
Enschede	27,0	-	27,0	77,2	50,2	48	-	0 (3)
Haaksbergen	8,4	-	8,4	8,8	0,4	-	-	-
Hellendoorn	10,0	3,7	13,7	14,9	1,2	1,2	-	-
Hof van Twente	9,3	-	9,3	8,5	-0,8	-	-	3
Losser	4,6	-	4,6	0,0	-4,6	-	-	-
Oldenzaal	15,7	8,4	24,1	31,2(4)	7,1(4)	-	-	-
Rijssen-Holten	10,9	5,0	15,9	24,9(5)	9,1(5)	-	-	-
Tubbergen	4,0	-	4,0	3,5(6)	-0,5	-	-	-
Twenterand	10,9	-	10,9	21,4(7)	10,5(7)	ntb	ntb	-
Wierden	5,2	5,0	10,2	12,1	1,9	-	-	-
XL Businesspark	--	51,7	51,7	98,6(8)	0(8)	-	-	-
Totaal	158,8	82,5	241,3	378,7(9)	90,8	49,2	12	3

Afspraken Gemeente Twenterand

Per gemeente zijn afspraken gemaakt om vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in balans te brengen. Voor gemeente Twenterand worden de volgende afspraken voorgesteld:

Twenterand	• Twenterand heeft een kwantitatief teveel (-10,5 ha) en heeft een zacht plan in Garstelanden in procedure gebracht. • Daarbij moet opgemerkt worden dat het bedrijventerrein Oosterweilanden na een lange voorbereiding bouwrijp wordt gemaakt. De gemeente heeft positieve vooruitzichten en verwacht de komende jaren qua uitgifte een inhaalslag te kunnen maken. • De gemeente stelt vóór juli 2020 – de termijn van de huidige afspraken – een strategie op hoe ze kwantitatief en kwalitatief in balans wil komen. Dit kan onder meer door middel van een tijdelijk uitgifteverbod en/of tijdelijk ander gebruik en/of hogere uitgifte en/of deprogrammeren. De acties uit het strategisch plan zullen aansluiten bij de huidige omvang van fasen en plannen, en knipt dus geen plannen onnodig op. Eventuele onomkeerbare planologische besluiten, zoals een wijziging van het bestemmingsplan, worden pas genomen als blijkt dat de gemeente op 1 juli 2020 niet via andere constructies in balans tussen vraag en aanbod kunnen komen. • Het in balans komen moet gebeuren op een manier waarop de hectares niet meegewogen hoeven te worden in een Ladder-onderbouwing. • Een optie is dat Twenterand voor (een deel van) Oosterweilanden bestuurlijk een 'uitgifteverbod' afspreekt. Daarmee blijft het bestemmingsplan intact en blijft (een deel van) Oosterweilanden als strategische voorraad behouden voor de logistieke en industrieel-logistieke vraag op langere termijn. Deze oplossing brengt wel een Ladder-risico met zich mee voor nieuwe ontwikkelingen in de regio die dezelfde doelgroep faciliteren.

Gemeente Twenterand gaat niet akkoord met de voorgestelde afspraken in het afsprakendocument. Zoals eerder aangegeven, tijdens het bestuurlijk overleg bedrijventerreinen op 04/04.2019, erkent de gemeente dat ze op basis van de nieuwe vraagprognose een overschot heeft. Ze wil hiervoor ook vóór juli 2020 een strategie op stellen. De gemeente wil op dit moment nog géén uitspraak doen over de manier waarop. Hiervoor wil ze de tijd nemen en verder onderzoek doen. Dit is tijdens het vorige bestuurlijk overleg teruggekoppeld. Ook ambtelijk is dit diverse keren besproken.

Naar aanleiding van de voorgestelde tekst is contact gezocht met de provincie met het verzoek om de tekst aan te passen. De aangepaste tekst luidt:

Nieuwe tekst:

Twenterand	• Twenterand heeft een kwantitatief teveel (-10,5 ha) en heeft een zacht plan in Garstelanden in procedure gebracht. • Daarbij moet opgemerkt worden dat het bedrijventerrein Oosterweilanden nu bouwrijp wordt gemaakt. De gemeente heeft positieve vooruitzichten en verwacht de komende jaren qua uitgifte een inhaalslag te kunnen maken. • De gemeente stelt vóór juli 2020 – de termijn van de huidige afspraken – een strategie op hoe ze kwantitatief en kwalitatief in balans wil komen. Dit kan onder meer door middel van een tijdelijk uitgifteverbod en/of tijdelijk ander gebruik en/of hogere uitgifte en/of deprogrammeren.

De aangepaste tekst is per mail aan alle gemeentes verstuurd. De nieuwe afspraken zijn als een addendum aan het afsprakendocument toegevoegd.

Monitoring Overijsselse Bedrijventerreinen

Stand van zaken monitoring met aanbod en uitgifte per 1 januari 2019, incl. verwachte uitgifte eerste halfjaar 2019. In de notitie Resultaten MOB meting 1-1-2019 worden de uitkomsten van het MOB 1-1-2019 en de realisatie uitgifte i.r.t. het versnelde scenario beschreven

Beslispunten:

- Kennis nemen van uitgifte 2e helft 2018 op 16,1 ha voor de regio Twente;
- Kennis nemen van overige mutaties op het aanbod 2e helft 2018 (nieuwe zachte plannen,
- zonnepark, functieverandering, terugkoop);
- Kennis nemen van berekend aanbod per 1-1-2019 op 303,6 ha;
- Kennis nemen van aanbod MOB (gemeten in geografie) op 321,6 ha;
- Kennis nemen dat het versnelde scenario in de tweede helft van 2018 wel is gehaald, maar dat er in de hele afspraakperiode in totaal 10,7 ha minder is uitgegeven dan was geprognosticeerd;
- Kennis nemen van de verwachtingen van de uitgifte in de 1e helft van 2019 zoals die doorgegeven zijn door de gemeenten in Twente.

Stand van zaken zachte plannen
Is de stand van zaken in de ontwikkeling van zachte plannen vanuit uw gemeente actueel? Indien nee: welke nieuwe marktontwikkelingen wilt u ter bespreking aandragen?
Het zachte plan van Gemeente Twenterand, uitbreiding Garstelanden Oost Fase 2, is in procedure gebracht en ligt ter inzage. Gemeente Twenterand heeft geen nieuwe zachte plannen.

VERVOLG
Na de ondertekening van de afspraken zal worden gestart met het opstellen van een strategie.

BIJLAGEN
1. Bestuursovereenkomst programmering bedrijventerreinen Twente 2019-2022
2. Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019-2022
3. Addendum Behorende bij 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019-2022, d.d. 27 juni 2019
4. Ruimte voor economische groei in Overijssel, Prognose bedrijventerreinen door STEC
5. Resultaten MOB-meting 1-1-2019

PORTEFEUILLE
Economie

Vriezenveen, 30 juni 2019

Burgemeester en wethouders van Twenterand

de secretaris,	de burgemeester,
	
H.J. ten Brinke	drs. A.E.H. van der Kolk