

Naar ruimtewinst door beter benutten Almeloze bedrijventerreinen

Hoofdrapportage

14 november 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Scope van dit onderzoek	6
1.3 Leeswijzer	8
2. Welke ruimtewinst is haalbaar?	9
2.1 Almelo kiest voor slimme groei: ruimte maken voor de economie van morgen	9
2.2 Beter benutten van bouwvlak kan resulteren in zo'n 17 tot 23 hectare realistische ruimtewinst	9
2.3 Door optimalere benutting bouwhoogte potentie voor 350.000 m ² extra aan bedrijfstvastgoed	11
2.4 Economische optimalere benutting: zo'n 55 hectare in gebruik door 'lichte' bedrijfsfuncties	12
2.5 Met name op Dollegoor kansen voor optimalere benutting watergebonden kavels	14
3. Hoe kunnen we deze ruimtewinst behalen?	15
3.1 Van potentie naar praktijk: hoe verzilveren we ruimtewinst?	15
3.2 Instrumenten en maatregelen voor beter benutten	17
3.3 Zet koers met Programma Bedrijventerreinen Almelo	19
3.4 Overkoepelende instrumenten	20
3.5 Instrumenten voor het verzilveren van de ruimtelijke potentie	24
3.6 Instrumenten voor het verzilveren van de economische potentie	27
4. Welke vervolgstappen zijn nodig?	31
4.1 Naar uitvoering met het Programma Bedrijventerreinen Almelo	31
4.2 Focus en prioritering: waar moet u starten?	31
4.3 Actielijnen van het programma	31
4.4 Maatregelen per actielijn en terrein	33
4.5 Fasering en borging	36
Bijlage A – Kansenzones per terrein	38
Bijlage B – Overzicht onbebouwde kavels	54

Samenvatting

Aanleiding: koerswijziging in ruimtelijk-economisch beleid

De gemeente Almelo heeft in april 2024 de Economisch-Ruimtelijke Visie vastgesteld. Almelo kiest voor een nieuwe koers: naast uitbreiding, meer aandacht voor het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente. De ambitie is helder: 35 hectare ruimtewinst via intensivering. Almelo wil “de plek zijn waar we bedenken én maken”. De Contourennotitie Omgevingsvisie (concept juni 2025) bevestigt deze koers en onderstreept het belang van intensivering als ruimtelijke, economische én maatschappelijke opgave. Tegelijkertijd geven ondernemers aan dat de urgentie groot is: zij vragen om meer regie, duidelijke kaders en concrete stappen om de ruimte op bedrijventerreinen beter te benutten.

Welke ruimtewinst is haalbaar?

Op negen onderzochte bedrijventerreinen is ruimtewinst mogelijk. Die ontstaat door slimmer gebruik van bouwvlak, bouwhoogte, milieuruimte en watergebonden kavels. De grootste kansen liggen op Bedrijvenpark Twente, Turfkade en Dollegoor.

- **Ruimtelijke intensivering** - Door beter gebruik van bouwvlak (17 tot 23 hectare) en bouwhoogte (potentie voor 350.000 m² extra bedrijfsvastgoed) ontstaat substantiële ruimtewinst.
- **Economische intensivering** - Circa 55 hectare wordt nu gebruikt door lichte bedrijfsfuncties op plekken waar zwaardere bedrijvigheid mogelijk is. Deze ruimte wordt dus vanuit economisch perspectief niet optimaal benut.
- **Watergebonden kavels** - Op Dollegoor liggen unieke kansen om kavels langs het kanaal en spoor beter te benutten voor circulaire en watergebonden bedrijvigheid.

Hoe kunnen we deze ruimtewinst behalen?

Om deze potentie daadwerkelijk te verzilveren, is een samenhangende inzet van beleidsmaatregelen en instrumenten nodig. Kritische randvoorwaarden zijn:

- **Iedereen in de juiste stand:** Gemeentebrede inzet op ‘beter benutten’ als nieuwe norm, met betrokkenheid van alle beleidsvelden.
- **Slim gebruik van schuifruimte:** Schuifruimte is essentieel om ruimtewinst te realiseren. Het biedt de noodzakelijke alternatieve ruimte voor verplaatsingen en herontwikkeling, en vormt daarmee de motor achter intensivering op bestaande terreinen.
- **Goede inpassing in de omgeving:** Intensivering moet passen bij energie, mobiliteit, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.
- **Werk samen met marktpartijen:** Vrijwel alle kavels en panden op bedrijventerreinen zijn in privaat eigendom. Het succes van optimaler ruimtegebruik is sterk afhankelijk van de samenwerking met marktpartijen.

Instrumenten en maatregelen voor het realiseren van ruimtewinst

Om de ambitie van beter benutten waar te maken, is het noodzakelijk om een breed scala aan instrumenten en maatregelen in te zetten. Dit vraagt om een doelgerichte en flexibele aanpak, waarbij per bedrijventerrein maatwerk wordt geleverd. De voorgestelde instrumenten variëren van strategisch beleid en regionale samenwerking tot praktische middelen zoals slimme uitgiftevoorwaarden, versterkt accountmanagement en monitoring via een dashboard. Juridische en ruimtelijke kaders – bijvoorbeeld minimumeisen voor bouwhoogte en specifieke functietoedeling – bieden sturing en waarborgen kwaliteit. Daarnaast zijn er economische maatregelen, zoals het reguleren van kleinschalige units, het uitsluiten van lichte functies op plekken waar ook zwaardere bedrijvigheid zich kan vestigen en het ondersteunen van verplaatsingen. Door deze instrumenten en maatregelen integraal en samenhangend toe te passen, wordt per terrein effectief gewerkt aan toekomstbestendige, optimaal benutte bedrijventerreinen.

Welke vervolgstappen zijn nodig?

Om de ambitie van 35 hectare ruimtewinst daadwerkelijk te realiseren, adviseren wij een programmatische en gefaseerde aanpak. Dit rapport biedt een eerste advies en een richtinggevend startpunt voor het opstellen van een definitief Programma Bedrijventerreinen. In dit programma worden de voorgestelde maatregelen per terrein verder uitgewerkt en geconcretiseerd, op basis van stedenbouwkundige en economische analyses en in nauwe afstemming met ondernemers en andere betrokken partijen.

Start met snelle, zichtbare resultaten door onbebouwde kavels te ontwikkelen, pilots uit te voeren op kansrijke terreinen (Bedrijvenpark Twente, Turfkade, Dollegoor) en spelregels vast te leggen zoals bouwplicht en minimum bouwhoogte. In de middellange termijn ligt de focus op herstructurering, kavelruil, het opzetten van een verplaatsingsfonds, en intensieve ondersteuning van ondernemers bij herontwikkeling. Op de lange termijn worden circulaire economie, energietransitie en ruimtelijke kwaliteit integraal verankerd, ondersteund door structurele monitoring en bijsturing via een dashboard.

Het succes van deze aanpak vraagt om maatwerk per terrein, actieve participatie van marktpartijen en een flexibele, lerende organisatie. Door te starten op de terreinen met de grootste potentie en de voortgang te monitoren en bij te stellen, zet Almelo een stevige stap van plan naar praktijk en wordt beter benutten de nieuwe standaard voor toekomstbestendige bedrijventerreinen.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Van ambitie naar realisatie: de routekaart voor het beter benutten van bedrijventerreinen in Almelo

In april 2024 stelde de gemeenteraad de Economisch-Ruimtelijke Visie (ERV) vast. Die visie markeert een trendbreuk: naast uitbreiding stuurt Almelo ook nadrukkelijk op slimmer en intensiever gebruik van bestaande bedrijventerreinen. Tot 2040 is circa 70 hectare extra ruimte voor bedrijvigheid nodig; daarvan wil de gemeente 35 hectare realiseren via intensivering. Dat vraagt om keuzes, actieve regie en een programmatische aanpak.

De positie van dit rapport

Deze rapportage is de tweede stap in die route. Op basis van analyse van de Almeloze situatie, praktijkvoorbeelden, input van ondernemers en veldonderzoek brengen we de kansen en realiteit van deze ambitie in beeld. We laten zien waar de grootste potentie ligt, welke knelpunten er zijn, en welke maatregelen nodig zijn om de ambitie waar te maken.

De volgende stap is het benutten van deze kansen. Hiervoor is een gemeentebreed Programma Bedrijventerreinen nodig. In dit rapport adviseren we welke concrete stappen u als gemeente nu moet zetten om van analyse naar uitvoering te komen. De uitvoering zelf, waaronder het opstellen van actieplannen en businesscases voor kansrijke locaties, valt buiten de scope van dit onderzoek. Onderstaand figuur laat de positie van dit rapport zien.

Figuur 1: Positie rapport in beter benutten van bedrijventerreinen in Almelo



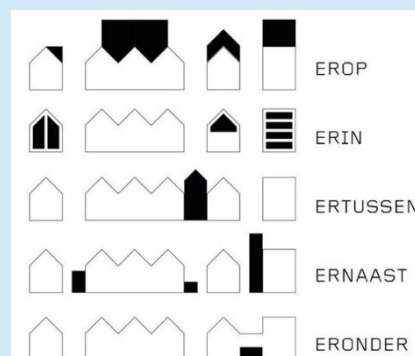
Contourennotitie Omgevingsvisie Almelo bevestigt belang van intensivering

De koers uit de ERV sluit naadloos aan op de Contourennotitie Omgevingsvisie Almelo (concept juni 2025). Daarin is 'ruimte voor een veerkrachtige en inclusieve economie' benoemd als een van de vier kernopgaven richting 2050. Binnen deze opgave ligt nadruk op het versterken van bestaande werklocaties, het realiseren van een kwaliteitsslag en het slim combineren van functies. Ook het principe 'de juiste bedrijven op de juiste plek' en de transitie naar een circulaire economie onderstrepen het belang van zorgvuldig ruimtegebruik. De Contourennotitie bevestigt daarmee dat intensivering van bestaande bedrijventerreinen niet alleen een ruimtelijke, maar ook een economische en maatschappelijke opgave is. Door de inzichten uit de ERV en de Contourennotitie te combineren, ontstaat een stevig fundament voor dit onderzoek. Deze rapportage vormt een eerste stap om de ruimtelijke en economische potentie van bestaande bedrijventerreinen in Almelo te verzilveren.

Wat is intensiveren?

Intensiveren betekent het slimmer en efficiënter benutten van de beschikbare ruimte. In dit onderzoek richten we ons specifiek op de bedrijventerreinen in de gemeente Almelo. Intensiveren kent meerdere verschijningsvormen:

- **Ruimtelijk intensiveren:** Bijvoorbeeld door het beter benutten van het bouwvlak, zoals het ontwikkelen van braakliggende kavels of het toevoegen van extra bouwlagen.
- **Functioneel intensiveren:** Door functies te combineren in, op of onder een gebouw — denk aan productie op de begane grond, kantoor op een verdieping en parkeren ondergronds.
- **Economisch intensiveren:** Door bedrijven met lichte milieuruimte te verplaatsen naar geschiktere locaties, zodat terreinen met meer milieuruimte beschikbaar blijven voor bedrijven die daar écht thuishoren.



Bron: Bura (2025).

Intensiveren draait dus niet alleen om méér bouwen, maar om het maken van slimme keuzes die bijdragen aan een toekomstbestendige werklocatiestructuur.

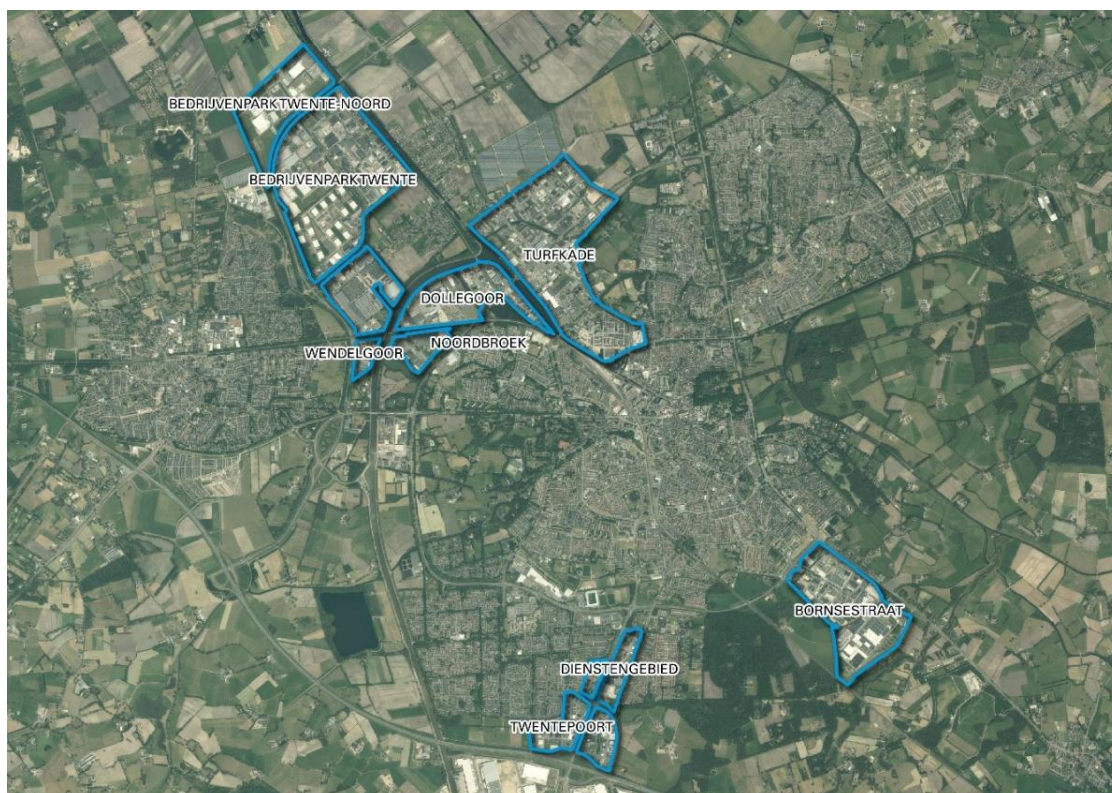
1.2 Scope van dit onderzoek

Locatiepaspoorten brengen ruimtewinst per terrein in beeld

Voor dit onderzoek zijn locatiepaspoorten opgesteld voor negen bedrijventerreinen in Almelo: Bedrijvenpark Twente¹, Bedrijvenpark Twente-Noord, Wendelgoor, Turfkade, Dollegoor, Noordbroek, Bornsestraat, Twentepoort (Oost en West) en het Dienstengebied (Ambachtstraat). De locatiepaspoorten geven per terrein inzicht in de huidige situatie en kenmerken, de kansen voor optimaler ruimtegebruik en de ontwikkelpotentie zoals beschreven in de Economisch-Ruimtelijke Visie. Onderstaande kaart laat zien waar de onderzochte terreinen liggen.

¹ In deze rapportage wordt met "Bedrijvenpark Twente" uitsluitend het hoofdterrein bedoeld. Bedrijvenpark Twente-Noord wordt meegenomen als separaat terrein.

Figuur 2: Overzicht onderzochte terreinen Almelo



Bron: IBIS (2024), bewerking Stec Groep (2025).

Bedrijventerreinen zijn cruciaal voor de Almeloze economie

De negen onderzochte terreinen bieden werk aan bijna 18.200 mensen. Dat is bijna 40% van alle banen in de gemeente Almelo. Deze terreinen zijn daarmee van groot sociaaleconomisch belang voor Almelo en de regio.

Tabel 1: Ruimtelijk en sociaaleconomisch belang bedrijventerreinen Almelo

		
1.070 bedrijfsvestigingen	18.200 banen	610 hectare bruto
Circa 15% van het totaal aantal bedrijfsvestigingen	Bijna 40% van de totale werkgelegenheid	Circa 9% van de totale oppervlakte

Bron: IBIS (2024), BIRO (2024, peildatum 2023), bewerking Stec Groep (2025).

De onderstaande cijfers laten zien hoe de bedrijventerreinen in Almelo zich tot elkaar verhouden. Bedrijvenpark Twente is met bijna 170 hectare netto het grootste terrein. Turfkade volgt met ruim 100 hectare en Bornsestraat met ruim 70 hectare. Qua werkgelegenheid scoort Turfkade het hoogst met meer dan 4.400 banen. Daarna volgen Bedrijvenpark Twente met 4.100 banen en Twentepoort met 3.010. De verhouding tussen bruto- en netto-oppervlak ligt gemiddeld op 0,8. Gemiddeld is 40% van de ruimte op alle bedrijventerreinen in Almelo in gebruik door bebouwing². De overige ruimte is in gebruik door infrastructuur, parkeren en groen. In potentie biedt dit dus veel

² Bron: Economisch Ruimtelijke Visie Almelo (2024). Let op: dit is inclusief de terreinen die buiten de scope van dit onderzoek vallen (Buitenhaven 32% en XL-Businesspark 58%).

mogelijkheden voor optimalere benutting. De gemiddelde terreinquotiënt – het aantal vierkante meters per werkende – ligt op 260 m² per persoon, wat vergelijkbaar is met het gemiddelde in de regio Twente.

Tabel 2: Basiskenmerken onderzochte terreinen Almelo

Bedrijven-terrein	Bruto opp. in ha	Netto opp. in ha	Netto uitgegeven	Opp. BAG in m ² bvo	Gem. % bebouwd	Gem. bouw-hoogte	Vestig-ingen	Banen	TQ
Bedrijvenpark Twente	193	169	168	621.700	36%	9,0	199	4.100	410
Bedrijvenpark Twente-Noord	55	39	26	89.400	22%	10,7	23	750	320
Bornsestraat	81	71	71	344.100	43%	10,3	66	2.950	240
Dienstengebied	21	18	18	94.700	37%	7,6	66	1.210	150
Dollegoor	52	39	36	138.600	32%	7,3	54	1.280	280
Noordbroek	15	14	14	69.800	47%	8,4	23	200	690
Turfkade	153	106	103	517.000	42%	7,1	378	4.410	240
Twentepoort	35	27	27	144.500	36%	9,9	242	3.010	90
Wendelgoor	7	7	7	27.200	36%	7,5	17	240	280
Totaal selectie	612	489	470³	2.047.000	40%	8,6	1.070	18.170	260

Bron: IBIS (2024), BIRO (2024, peildatum 2023), BAG (2024), bewerking Stec Groep (2025).

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 laat zien welke ruimtewinst haalbaar is. In hoofdstuk 3 beschrijven we wat nodig is om die ruimtewinst daadwerkelijk te realiseren. In hoofdstuk 4 geven we advies over de vervolgstappen. In deze hoofdrapportage lichten we de belangrijkste resultaten uit de locatiepaspooten toe. De volledige paspoorten staan in een aparte bijlage.

³ Op de onderzochte terreinen zijn vrijwel alle kavels uitgegeven. Enkele kavels zijn in optie en in afwachting van definitieve verkoop. Daarnaast zijn er een aantal incourante kavels (circa 18 hectare) die moeilijk te verkopen zijn door de aanwezigheid van hoogspanningslijnen. Deze kavels krijgen naar verwachting een groen- of parkeerbestemming.

2. Welke ruimtewinst is haalbaar?

2.1 Almelo kiest voor slimme groei: ruimte maken voor de economie van morgen

In de Economisch Ruimtelijke Visie (ERV) kiest Almelo voor de koers 'De plek waar we bedenken én maken'. Tech-maakindustrie, zorg en handel (logistiek) staan hierin centraal, aansluitend op het DNA van Almelo. Om de economie van de toekomst te faciliteren, is ruimte nodig. Almelo wil de uitbreidingsvraag beperken door bestaande bedrijventerreinen beter te benutten. Dat vraagt om een trendbreuk: naast nieuwe uitleglocaties, meer focus op intensiever en optimaler gebruik van de bestaande ruimte. Toch blijft uitbreiding nodig. Nieuwe locaties zijn essentieel om bestaande bedrijven te laten doorgroeien of verplaatsen. Zo ontstaat ruimte voor herontwikkeling op bestaande terreinen. In deze verdieping laten we zien waar kansen liggen voor optimaler gebruik van de bestaande terreinen. In het duiden van deze potentie maken we onderscheid tussen:

- Ruimtelijke optimaler benutten (zowel in bouwvlak en bouwhoogte)
- Economisch optimaler benutten (zowel in milieuruimte als in gebruik van het water)

Mate van ruimtewinst afhankelijk van inzet gemeente

De ruimtewinst die Almelo kan behalen door bedrijventerreinen beter te benutten, hangt sterk af van de inzet van gemeentelijke instrumenten. Hoe ambitieuzer de aanpak en inzet van de gemeente, hoe groter de kans op daadwerkelijke ruimtewinst. De inzet kan zich richten op kavel met het meeste potentieel ('laaghangend fruit') met beperkte middelen en lichte acties. Een actievare gemeentelijke rol met extra capaciteit, structurele monitoring en aanvullend instrumentarium vergroot de grip en het effect. Maximaal resultaat vraagt om stevig beleid, inzet van alle beschikbare instrumenten en regie op herontwikkeling.

2.2 Beter benutten van bouwvlak kan resulteren in zo'n 17 tot 23 hectare realistische ruimtewinst

Van theorie naar realistische ruimtewinst binnen het bouwvlak

We hebben de mogelijkheden om de bouwvlakken op de Almelose bedrijventerreinen beter te benutten in drie stappen in kaart gebracht. Deze stappen vormen samen een trechter: van maximale theoretische ruimtewinst naar een realistische inschatting.

We starten met de **theoretische ruimtewinst**. Daarbij vergelijken we de huidige bebouwing met de maximale planologische mogelijkheden, zonder rekening te houden met gebruik, marktwerking of technische haalbaarheid. Deze benadering levert een maximale ruimtewinst op van ongeveer 1.331.000 m², oftewel **133 hectare**. In de praktijk is dit niet realistisch. De maximale bouw mogelijkheden worden zelden volledig benut, bijvoorbeeld vanwege bedrijfsvoering, investeringsbereidheid of ruimtelijke randvoorwaarden.

Daarom brengen we de ruimtewinst vervolgens terug naar een **potentiële ruimtewinst**. We hanteren hiervoor een aantal uitgangspunten die beter aansluiten bij de praktijk. Zo nemen we alleen kavels mee die groter zijn dan 1.000 m² én waar minimaal 40 procentpunt extra ruimte

binnen het bouwvlak mogelijk is. Op basis van deze selectie verwachten we een potentiële ruimtewinst van circa 514.000 m², oftewel **51 hectare**. Deze ruimte zit op plekken waar intensivering technisch en planologisch mogelijk is, maar waarbij nog geen rekening is gehouden met het huidige gebruik.

In de laatste stap maken we een **realistische inschatting**. We kijken per kavel naar het daadwerkelijke gebruik. Sommige kavels zijn (deels) onbebouwd of worden alleen gebruikt als parkeerterrein op maaiveld. Deze kavels zijn relatief eenvoudig te intensiveren en vallen daarom binnen deze categorie. Andere kavels worden extensief gebruikt op een manier die past bij de bedrijfsvoering. Die ruimte zien we op dit moment niet als realistische ruimtewinst. Die ontstaat pas op langere termijn, bijvoorbeeld na vertrek of herontwikkeling. Op basis van deze analyse verwachten we een realistische ruimtewinst van 174.000 tot 231.000 m², oftewel **17 tot 23 hectare**. Deze ruimtewinst bestaat uit twee onderdelen:

- Onbebouwde kavels: potentie van 84.000 tot 115.000 m² (8,4 tot 11,5 hectare)
- Bebouwde kavels: potentie van 90.000 tot 116.000 m² (9 tot 11,6 hectare)

Onderstaand figuur laat de verschillende typen ruimtewinst binnen het bouwvlak zien.

Figuur 3: Verschillende typen ruimtewinst binnen het bouwvlak



Bron: Stec Grep (2025).

Waar is deze realistische ruimtewinst te behalen?

Het grootste deel van de realistische ruimtewinst – zo'n 50 tot 60% – ligt op het terrein Bedrijvenpark Twente⁴. Daarnaast zien we ook veel realistische en potentiële ruimtewinst op Turfkade (15 tot 25%) en Dollegoor (10 tot 20%). Op de overige onderzochte terreinen schatten we in dat de realistische en potentiële ruimtewinst door het bouwvlak beter te benutten relatief beperkt is. In hoofdstuk 4 gaan we dieper in op de verschillende terreinen. We laten zien waar precies binnen de terreinen ruimtewinst mogelijk is en welke acties nodig zijn om die te realiseren.

Vierkante meters én hectares: hoe lees je de cijfers?

We drukken de ruimtewinst binnen het bouwvlak uit in zowel vierkante meters als hectares. De ruimtewinst gaat over het verschil tussen de huidige bebouwing en wat planologisch maximaal is toegestaan binnen het bouwvlak. Omdat het hier gaat om bebouwbare meters, ligt het voor de hand om dit eerst in vierkante meters te berekenen. We vertalen deze uitkomsten ook naar hectares. Daarbij is het belangrijk om te benadrukken dat deze hectares niet één-op-één te

⁴ Het NAVO-terrein bevindt zich binnen de contouren van Bedrijvenpark Twente maar is in de analyse buiten beschouwing gelaten. De realistische ruimtewinst gaat dus over Bedrijvenpark Twente exclusief het NAVO-terrein.

vergelijken zijn met de netto ruimtevraag naar bedrijfskavels. De netto omvang van een bedrijfskavel is namelijk vaak groter dan het bouwvlak zelf. Bovendien geldt op de meeste terreinen een maximaal bebouwingspercentage, vaak 70% of 75%. Dat betekent dat een deel van het bouwvlak onbebouwd moet blijven, bijvoorbeeld voor parkeren, logistiek of groen. Bij het bepalen van de realistische ruimtewinst houden we hier rekening mee. Zo ontstaat een zuivere inschatting van de ruimte die in de praktijk daadwerkelijk benut kan worden.

2.3 Door optimalere benutting bouwhoogte potentie voor 350.000 m² extra aan bedrijfstvastgoed

Potentiële ruimtewinst in het optimaler benutten van de bouwhoogte

Naast het bouwvlak hebben we ook gekeken naar de mogelijkheden om de bouwhoogte beter te benutten. Ook hier hanteren we een trechterbenadering: van maximale theoretische ruimtewinst naar een inschatting van wat potentieel haalbaar is.

We starten met de **theoretische ruimtewinst**. Daarbij vergelijken we de huidige bouwhoogte van panden met de maximaal toegestane bouwhoogte volgens het planologisch kader. In totaal gaat het om **885 panden met samen ruim 1.243.000 m² begane grondoppervlak** waar nog extra bouwhoogte mogelijk is. Binnen deze groep onderscheiden we:

- 455 panden met minimaal 6 meter verschil tussen de huidige en maximale bouwhoogte, goed voor 561.000 m² begane grondoppervlak
- 430 panden met een verschil van 3 tot 6 meter, goed voor 682.000 m² begane grondoppervlak

Deze benadering is puur theoretisch. Bij lang niet ieder bedrijf past het maximaal benutten van bijvoorbeeld 20 meter bij de bedrijfsvoering.

We schatten in dat het gros van de bedrijfsruimtegebruikers met maximaal 12 of 15 meter het best uit de voeten kan. In de vertaalslag naar de **potentiële ruimtewinst** hanteren we daarom deze maximale hoogtes. De focus ligt op panden met minimaal 6 meter verschil tussen de huidige en toegestane bouwhoogte van 12 of 15 meter. Het gaat om **375 panden met samen bijna 350.000 m² begane grondoppervlak**:

- 339 panden (227.300 m²) vallen binnen de maximale bouwhoogte van 12 meter.
- 36 panden (122.000 m²) vallen binnen de maximale bouwhoogte van 15 meter.

Voor deze panden is minimaal één extra bouwlaag denkbaar: een kantoorlaag van circa 3 meter of een bedrijfslaag van circa 6 meter. Deze inschatting vormt de kern van de potentiële ruimtewinst in de bouwhoogte. In de praktijk is het optoppen van panden vaak niet eenvoudig. We hebben in deze analyse geen inzicht in de draagkracht van de constructies. Daardoor weten we niet op pandniveau of optoppen technisch mogelijk is. In veel gevallen zal het realiseren van extra bouwlagen alleen haalbaar zijn via sloop en nieuwbouw. We drukken de ruimtewinst in de bouwhoogte uit in vierkante meters. Dat is logisch, omdat het gaat om extra vloeroppervlak dat ontstaat door optimalere benutting van de bouwhoogte. Een vertaling naar hectares is hier niet passend, omdat het niet gaat om uitbreiding in grondoppervlak, maar om uitbreiding in de hoogte.

Hoewel het toevoegen van extra bouwlagen planologisch op verschillende terreinen mogelijk is, weten we dat in de praktijk dit niet altijd aansluit bij de bedrijfsvoering. Het verruimen van de planologische mogelijkheden, bijvoorbeeld door het aanpassen van de mogelijkheden voor verdiepingsvloeren, kan eigenaren stimuleren tot functieverrijking. Denk aan het toevoegen van lichte bedrijfsactiviteiten op verdiepingen. Dit vergroot de verhuurbaarheid en economische waarde van panden, en draagt bij aan een efficiënter ruimtegebruik. Let op: dit is niet overal op alle

terreinen passend. Bepaal per terrein of en zo ja waar deze mogelijkheid wenselijk en haalbaar is. In hoofdstuk 3 adviseren we u over de instrumenten die u hiervoor kunt inzetten⁵.

Waar is deze ruimtewinst te behalen?

Het grootste deel van de ruimtewinst – zo’n 40% – ligt op het terrein Turfkade. Daarnaast zien we ook veel potentiële ruimtewinst op Bedrijvenpark Twente (20%), Bornsestraat (12%) en Noordbroek (12%). Op de overige onderzochte terreinen schatten we in dat de potentiële ruimtewinst door de maximale bouwhoogte beter te benutten relatief beperkt is. In hoofdstuk 4 gaan we dieper in op de verschillende terreinen. We laten zien waar precies binnen de terreinen ruimtewinst mogelijk is en welke acties nodig zijn om die te realiseren.

Extra ruimtewinst door verruimen maximale bouwhoogte

Bij het bepalen van de ruimtewinst houden we rekening met de huidige planologische kaders. We hebben ook een inschatting gemaakt van hoeveel extra ruimte mogelijk is als deze kaders worden verruimd. In de kanskaarten van Bedrijvenpark Twente en Turfkade zijn hiervoor specifieke kanszones opgenomen (zie bijlage A). In deze zones lijkt een verhoging van de maximale bouwhoogte van 12 naar 15 meter – of zelfs hoger – kansrijk. Dat blijkt uit een ruimtelijk-economische analyse waarin we de bestaande bouwhoogtes, ruimtelijke structuur en het omliggende gebruik hebben meegenomen. Een verhoging naar 15 meter maakt het mogelijk om circa 50 panden te voorzien van een extra bouwlaag. Samen hebben deze panden een begane grondoppervlak van ongeveer 155.500 m². Wij adviseren om per kanszone een stedenbouwkundige analyse uit te voeren. Zo wordt duidelijk of een verhoging naar 15 meter of meer ruimtelijk wenselijk en haalbaar is. Dit biedt mogelijk aanvullende kansen voor ruimtewinst.

2.4 Economische optimalere benutting: zo’n 55 hectare in gebruik door ‘lichte’ bedrijfsfuncties

Milieuruimte beter benutten op bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen in Almelo bieden ruimte aan verschillende soort bedrijven. Die ruimte is niet altijd optimaal benut. Sommige bedrijven zitten op plekken waar zwaardere bedrijvigheid is toegestaan, maar maken daar geen gebruik van. Daardoor blijft waardevolle milieuruimte onderbenut. Een betere benutting van de milieuruimte op bedrijventerreinen is cruciaal om ruimte voor economische functies te behouden en te versterken. De handreiking *Ruimte voor Economie*⁶ onderstreept dit belang.

We hebben drie vormen van onderbenutting in kaart gebracht:

- Zo’n 33 hectare wordt benut door bedrijvigheid in categorie 1 of 2, terwijl milieucategorie 3 is toegestaan
- Ongeveer 22 hectare is bestemd voor zwaardere bedrijvigheid (categorie 4 of hoger), maar wordt in gevuld door categorie 1 of 2.
- Circa 59 hectare is ook bestemd voor zwaardere bedrijvigheid (categorie 4 of hoger), maar wordt gebruikt door categorie 3.

Voorop op locaties met zware milieuruimte ontstaat een mismatch. Hier kunnen bedrijven terecht die veel milieuruimte nodig hebben, zoals circulaire maakindustrie of energie-intensieve productie. Als deze plekken worden ingevuld door lichtere functies, komt hun vestigingsruimte in de knel. Voor lichte bedrijvigheid liggen juist kansen op binnenstedelijke woonwerklocaties. De (concept) provinciale omgevingsverordening stimuleert deze functiemenging. Door lichte bedrijven te verplaatsen, ontstaat op bedrijventerreinen ruimte voor functies die daar echt thuishoren. Bij gebiedsontwikkelingen moet ook nadrukkelijk ruimte worden geboden aan de wijk economie. Denk

⁵ Ter inspiratie voor gestapelde bedrijfsruimte, zie [link](#).

⁶ Zie ook [link](#).

aan kleinschalige werkplekken, voorzieningen en ondernemingen die bijdragen aan levendige en inclusieve wijken. Dit vraagt om een bredere blik op ruimtegebruik en een actieve inzet op functiemenging.

Waar is deze ruimtewinst te behalen?

Het grootste deel van de economische ruimtewinst bevindt zich op Bedrijvenpark Twente. Het gaat voornamelijk om bedrijvigheid in de categorieën 1,2 of 3 op locaties waar ook categorie 4 is toegestaan. Dat betekent: de beschikbare milieuruimte wordt niet volledig benut. Ook op Turfkade zien we relatief veel bedrijvigheid in categorie 1 of 2 waar hogere milieuruimte beschikbaar is. Daarnaast constateren we dat ook er op Bornsestraat en Dollegoor potentie is de milieuruimte beter te benutten. In hoofdstuk 4 gaan we dieper in op de verschillende terreinen. We laten zien waar precies binnen de terreinen ruimtewinst mogelijk is en welke acties nodig zijn om die te realiseren.

Tabel 3: Potentie milieuruimte optimaler benutten

Bedrijventerrein	Bedrijvigheid 1&2 waar categorie 3 is toegestaan	Bedrijvigheid 1&2 waar categorie 4 of hoger is toegestaan	Bedrijvigheid 3 waar categorie 4 of hoger is toegestaan
Bedrijvenpark Twente	0,7	10,2	36,8
Bedrijvenpark Twente-Noord	-	6,0	7,5
Bornsestraat	3,5	1,3	4,9
Dienstengebied	4,2	-	-
Dollegoor	7,5	0,5	3,8
Turfkade	9,4	4,1	6,3
Twentepoort	5,5	-	-
Wendelgoor	2,7	-	-
Totaal	33,4	22,1	59,3

Bron: Beter Benutten Analyse (op basis van IBIS, Kadaster, BIRO, BAG), Stec Groep (2025).

Overgangsfase naar milieubelastende activiteiten

De Omgevingswet verandert de manier waarop gemeenten milieuruimte reguleren. De vertrouwde milieucategorieën verdwijnen als direct toepasbaar instrument. In plaats daarvan moeten gemeenten per locatie aangeven welke milieubelastende activiteiten zijn toegestaan. Dit vraagt om een andere werkwijze waarbij specifieke activiteiten benoemd worden, concrete normen gesteld worden en maatwerk per locatie centraal staat. Dit betekent concreet werken met geluidsnormen, geurcontouren en veiligheidszones. In dit rapport hanteren we nog de oude systematiek van milieucategorieën. Zo blijft vergelijking met bestaande planologische kaders mogelijk. Tegelijkertijd vraagt de overgang naar milieubelastende activiteiten om actie.

Wij adviseren u om hier actief mee aan de slag te gaan en er rekening mee te houden dat in de komende jaren alle plannen en omgevingsplannen op deze nieuwe systematiek moeten worden aangepast. Dit betekent dat het sturen op milieuruimte en het beschermen van ruimte voor energie-intensieve en circulaire bedrijvigheid structureel onderdeel moet worden van het beleid en gebiedsontwikkelingen. Gemeenten zijn zelf aan zet om deze milieuruimte te beschermen en te zorgen voor een goede overgang tussen de oude en nieuwe systematiek. Dit kan bijvoorbeeld

door gericht bedrijven die dat nodig hebben extra geluid- en/of geurruimte toe te kennen, en door tijdig beleidswijzigingen kenbaar te maken via programma's, beleidsnota's of voorbereidingsbesluiten. Zo vergroot je de voorzienbaarheid en voorkom je schadeclaims.

De precieze gevolgen van de nieuwe Omgevingswet op milieuzonering van bedrijventerreinen zijn nog niet volledig te voorspellen; deze worden gaandeweg duidelijker naarmate meer gemeenten de nieuwe systematiek toepassen. Wij adviseren om de ontwikkelingen actief te volgen en waar nodig het beleid en de planregels aan te passen. Voor meer informatie over de praktische gevolgen en aanbevelingen zie ons paper "Milieuzonering van bedrijventerreinen onder de Omgevingswet" (Stec Groep, 2025).

2.5 Met name op Dollegoor kansen voor optimalere benutting watergebonden kavels

In lijn met de (concept) provinciale omgevingsverordening zien we met name in de havens kansen voor de transitie naar een circulaire economie. De toenemende vraag naar havengebruik, op- en overslag via water, vraagt sturing op huisvesting van watergebonden bedrijvigheid aan het water. Hiervoor is het van groot belang zuinig om te gaan met de voorraad van watergebonden kavels door deze te behouden voor watergebonden bedrijven.

Op Dollegoor zien we duidelijke kansen om de watergebonden kavels beter te benutten. Het kanaal is inmiddels geschikt voor categorie 5 schepen, maar de kades aan de insteekhavens zijn dat nog niet. Op dit moment zijn er verschillende bedrijven gevestigd op watergebonden kavels die het water niet gebruiken in hun bedrijfsvoering. Het gaat vooral om twee bedrijven aan de Lelyweg. Deze bedrijven zijn belangrijk voor de tech-maakindustrie en daarmee waardevol voor het economisch DNA van Almelo. Het behoud van deze bedrijven binnen de gemeente is belangrijk. Maar als zich een natuurlijk moment voordoet – bijvoorbeeld bij verhuizing binnen de gemeente – ontstaan er kansen om deze kavels opnieuw in te zetten voor watergebonden bedrijvigheid. Deze locatie biedt dan een unieke vestigingsplek voor bedrijven die bijdragen aan de circulaire transitie.

Naast de ligging aan het water is Dollegoor ook per spoor ontsloten. Hoewel het huidige gebruik van de spoorlijn beperkt is, zijn de jaarlijkse kosten voor het in stand houden ervan nihil. In het licht van de circulaire transitie en de toenemende aandacht voor duurzame logistiek, is het van belang om de meerwaarde van deze spoorontsluiting explicieter te benutten. De combinatie van water- én spoorbereikbaarheid verhoogt de strategische waarde van Dollegoor als toekomstbestendige vestigingslocatie.

Tot slot: in de provinciale omgevingsvisie worden op meerdere plekken in Overijssel – waaronder in Almelo – kavels aangewezen die exclusief bestemd zijn voor watergebonden bedrijvigheid. Het is raadzaam om deze aanwijzingen ook in het gemeentelijk beleid en omgevingsplan te betrekken. Dit versterkt de juridische borging van het ruimtegebruik en voorkomt dat schaarse watergebonden kavels worden ingevuld door functies die geen gebruik maken van het water.

3. Hoe kunnen we deze ruimtewinst behalen?

Hoofdstuk 2 gaf inzicht in de potentie om de ruimte beter te benutten op de Almelo'se bedrijventerreinen. In dit hoofdstuk geven we advies over de manier waarop u als gemeente deze ruimtewinst kan behalen en welke instrumenten maatregelen daarbij nodig zijn.

3.1 Van potentie naar praktijk: hoe verzilveren we ruimtewinst?

Om de ruimtewinst uit hoofdstuk 2 te verzilveren, is méér nodig dan een lijst met instrumenten en maatregelen. Het succes van beter benutten hangt af van een aantal cruciale randvoorwaarden. Die geven richting aan het handelen van de gemeente, de samenwerking met partners en de keuzes die nodig zijn voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Deze randvoorwaarden vormen het fundament onder een integrale aanpak. Ze bepalen of Almelo erin slaagt om van potentie naar praktijk te gaan. In deze paragraaf staan de belangrijkste randvoorwaarden die nodig zijn om beweging op gang te brengen en de ambitie van 35 hectare ruimtewinst waar te maken.

Cruciale randvoorwaarden: wat is nodig om beweging op gang te brengen?

1. Zet iedereen in de stand van beter benutten

Om de ambitie van 35 hectare ruimtewinst op bestaande bedrijventerreinen te realiseren, is het essentieel dat de hele gemeente Almelo in de stand van 'beter benutten' komt. Deze opgave vraagt om een fundamentele omslag in denken én doen. Beter benutten moet de nieuwe norm worden — gemeentebreed. Zet alle beleidsvelden in de juiste stand: van economie, ruimte en mobiliteit tot duurzaamheid, energie, vastgoed, vergunningverlening en handhaving. Alleen dan ontstaat samenhang en daadkracht. Werk integraal en verbind disciplines. Zo wordt investeren aantrekkelijker en levert het op meerdere vlakken waarde op. Intensiever benutten betekent nadrukkelijk niet: alles volbouwen. Integendeel — het biedt juist kansen om de kwaliteit van de werkomgeving te verbeteren. Denk aan ruimte voor groen, water, ecologie en langzaam verkeer. Ook de samenwerking met externe partners is hierbij onmisbaar. De provincie Overijssel, Regio Twente en de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) beschikken over kennis, instrumenten en middelen die de gemeente kunnen versterken. Denk aan cofinanciering, expertise in herstructurering of ondersteuning bij gebiedsontwikkeling. Door deze partijen vroegtijdig te betrekken, vergroot Almelo de uitvoeringskracht én de kans op succes.

Kortom: deze ambitie vraagt om bewustwording én eigenaarschap. De inzet van mensen, middelen en instrumenten is fors, maar de beloning is groot: toekomstbestendige bedrijventerreinen, een sterke economie en zorgvuldig ruimtegebruik.

2. Gebruik schuifruimte als motor voor optimalere benutting

Zonder alternatieve ruimte komt er geen beweging op gang. Veel maatregelen, zoals sloop-nieuwbouw of herverkaveling, vragen tijdelijke ruimte. Voor bedrijven is het vaak geen optie om tijdelijk te verplaatsen en later terug te keren. Schuifruimte maakt het mogelijk dat een extensieve ruimtegebruiker verhuist naar een andere locatie, waar efficiënter gebouwd kan worden. Tegelijk ontstaat op de oorspronkelijke locatie ruimte voor intensievere invulling. Zo levert schuifruimte dubbel resultaat op: op de nieuwe én de oude plek. Ook economisch is schuifruimte cruciaal.

Bedrijven die niet meer passen op hun huidige locatie blijven vaak zitten bij gebrek aan alternatieven, wat vernieuwing belemmert.

Zie uitbreidingsruimte daarom niet als traditionele groeilocatie, maar als strategische schuifruimte binnen het bestaande areaal. Het advies is om de in de Economisch-Ruimtelijke Visie genoemde 35 hectare uitbreidingsruimte grotendeels in te zetten als schuifruimte. Daarmee wordt verplaatsing van extensieve functies mogelijk en ontstaat ruimte voor intensivering op bestaande terreinen. Stuur actief op het beschikbaar maken én gericht inzetten van deze schuifruimte, bijvoorbeeld door kavels te reserveren, kavelruil te faciliteren en tijdelijke locaties te ontwikkelen. We adviseren om in plan- en gebiedsontwikkelingen expliciet ruimte te reserveren voor lichte bedrijvigheid buiten de bestaande bedrijventerreinen. Door lichte bedrijven te herhuisvesten in het stedelijk weefsel, komt op strategische plekken binnen de bedrijventerreinen ruimte vrij voor zwaardere bedrijvigheid. Zo wordt schuifruimte optimaal benut en wordt het juiste bedrijf op de juiste plek mogelijk gemaakt.

Het uitgifteprotocol speelt hierbij een sleutelrol. Bij de uitgifte van nieuwe kavels kan via een uitgifteprotocol een directe koppeling worden gemaakt met de locatie die een bedrijf achterlaat. Bijvoorbeeld door extra waardering toe te kennen aan bedrijven die bereid zijn afspraken te maken over herontwikkeling of intensivering van hun huidige locatie. Zo stimuleert Almelo niet alleen een toekomstbestendige invulling op nieuwe locaties, maar ook vernieuwing en kwaliteitsverbetering op bestaande terreinen. Deze aanpak wordt verder toegelicht in paragraaf 3.4.

3. Zorg voor goede inpassing in de omgeving

Een bedrijventerrein intensiever benutten vraagt méér dan voldoende voorzieningen. De omgeving moet het gebruik aankunnen én passen bij andere opgaven op die plek. Denk aan energiecapaciteit, wegenstructuur, afwatering, parkeerruimte en openbaar vervoer. Maar ook aan de ruimtelijke kwaliteit, ecologie, veiligheid en leefbaarheid. Stem intensivering daarom af op de bredere context: hoe past deze ontwikkeling in het bestaande stedelijke weefsel? Wat zijn de effecten op de omgeving? Denk aan extra verkeersdruk, geluidsoverlast of verharding, maar ook aan kansen voor ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en waardevolle functies voor de buurt. Stem plannen af met mobiliteit, duurzaamheid, waterbeheer en leefbaarheid. Zoek slimme combinaties: dubbelgebruik van ruimte, benutten van piekverschillen tussen bedrijven, of aantrekkelijke overgangen naar woon- en natuurgebieden. Benader intensivering als onderdeel van bredere gebiedsontwikkeling. Zo ontstaat ruimte voor maatwerk en synergie. Beter benutten draagt dan niet alleen bij aan economische groei, maar ook aan een toekomstbestendige en leefbare omgeving voor heel Almelo.

4. Werk samen met marktpartijen

De meeste kavels en panden zijn in handen van ondernemers. U kan als gemeente dus vaak niet zelfstandig herontwikkelen of intensiveren. Bovendien zijn er weinig formele middelen om dit af te dwingen. Het succes van optimalere benutting van de ruimte hangt af van ondernemers die de meerwaarde zelf zien. In de volgende paragrafen beschrijven we hoe u als gemeente samen met ondernemers stappen kan zetten, en welke kaders zij kan stellen om beter benutten mogelijk te maken.

Praktijkervaring als vertrekpunt voor de aanpak

De analyses en gesprekken met ondernemers laten zien dat de opgave van beter benutten niet alleen een beleidsmatige, maar vooral ook een praktische uitdaging is. Uit het veldonderzoek en de ondernemersavond kwamen onder andere de volgende concrete signalen naar voren:

- In de gemeente zijn kavels aanwezig die in het verleden zijn verkocht en al jarenlang braak liggen. Op deze kavels geldt geen bouwplicht, of de gemeente handhaaft de bestaande bouwplicht niet. Ondernemers geven aan dat meer regie en stimulering van (her)ontwikkeling nodig is.

- Op verschillende bedrijventerreinen worden grote bedrijfspanden opgekocht door beleggers, die deze panden splitsen in kleinere bedrijfsruimtes en verhuren aan bedrijven en particulieren. Hierdoor neemt het aantal panden dat geschikt is voor industriële activiteiten geleidelijk af. Bijvoorbeeld op de Turfkade draagt de toename van kleine units en opslagboxen niet bij aan de gewenste ruimtewinst en kwaliteit. Er is hier behoefte aan duidelijke kaders en actieve handhaving.
- Watergebonden kavels op Dollegoor worden niet benut voor watergebonden bedrijvigheid. Sturing op functietoedeling en het benutten van de unieke ligging is gewenst.
- Het hightech-profiel van Bornsestraat komt onvoldoende uit de verf door versnippering en gebrek aan samenhang. Ook de naam van het terrein weerspiegelt het hightech-karakter niet.
- Op veel bedrijventerreinen worden geen minimale milieueisen gehanteerd. Hierdoor vestigt lichte bedrijvigheid zich op deze terreinen, ook op kavels die geschikt zijn voor bedrijven in hogere milieucategorieën. We adviseren hier meer regie op te voeren.
- Binnen de categorie lichte bedrijvigheid is geconstateerd dat veel detailhandel zich vestigt op bedrijventerreinen.
- Verschillende bedrijven plaatsen zonnepanelen op braakliggende kavels die zij in eigendom hebben. Ondernemers geven aan dat dit ongewenst is en dat zonnepanelen bij voorkeur alleen op daken moeten worden geplaatst, zodat schaarse ruimte op de terreinen behouden blijft voor bedrijfsactiviteiten.
- Algemeen: Ondernemers missen een concreet handelingsperspectief en heldere prioriteiten. Zij willen weten waar de gemeente begint, wie waarvoor verantwoordelijk is, en welke middelen beschikbaar zijn.

Deze praktijkervaringen en de ambitie uit de Economisch-Ruimtelijke Visie vormen samen het vertrekpunt voor ons advies. In de volgende paragrafen laten we zien hoe u als gemeente Almelo, samen met ondernemers en partners, deze signalen vertaalt naar concrete acties en instrumenten. Zo benutten we de bedrijventerreinen beter en doelgerichter.

3.2 Instrumenten en maatregelen voor beter benutten

Het realiseren van de ambitie om bedrijventerreinen beter te benutten vraagt om een breed en flexibel instrumentarium. Geen enkel terrein is hetzelfde: wat op de ene locatie werkt, kan elders minder effectief zijn. Daarom adviseren wij om per terrein maatwerk te leveren en instrumenten doelgericht te combineren, afgestemd op de lokale context en specifieke opgaven. In deze paragraaf geven wij een overzicht van de belangrijkste instrumenten en maatregelen die de gemeente Almelo kan inzetten. Door deze instrumenten slim te combineren, ontstaat een aanpak die recht doet aan de diversiteit van de Almeloze bedrijventerreinen.

Onderstaande tabel biedt een overzicht van de instrumenten, geordend naar doel en toepassingsgebied. In de volgende paragrafen lichten we deze verder toe:

- Paragraaf 3.3: Programma Bedrijventerreinen Almelo – de centrale kapstok voor beleid en uitvoering;
- Paragraaf 3.4: Overkoepelende instrumenten;
- Paragraaf 3.5: Instrumenten voor het verzilveren van de ruimtelijke potentie;
- Paragraaf 3.6: Instrumenten voor het verzilveren van de economische potentie.

In hoofdstuk 4 volgt de vertaling naar de praktijk: hoe worden deze instrumenten daadwerkelijk ingezet om beter benutten te realiseren?

Tabel 4: Overzicht instrumenten en maatregelen om ruimtewinst te verzilveren

Doel	Instrument / maatregel
Koers bepalen	1 Zet koers met een Programma Bedrijventerreinen Almelo, inclusief een multidisciplinair programmateam 'intensiveren' bestaande uit minimaal een programmamanager, adviseur ruimtelijke ontwikkeling, economie, een stedenbouwkundige, accountmanagers, een vastgoedadviseur, en een specialist vergunningverlening.
Overkoepelende instrumenten	2 Regionale samenwerking en programmeringsafspraken
	3 Stuur via slimme uitgiftevoorwaarden op nieuwe terreinen
	4 Stuur op optimaal ruimtegebruik met een gemeentebreed uitgifteprotocol
	5 Stuur actief via tendervoorwaarden op ruimte voor lichte bedrijvigheid
	6 Stel een verplaatsingsfonds en/of subsidieregeling in
	7 Zet een ontwerperspool in voor intensivering en herontwikkeling, combineer waar mogelijk met verplaatsingssubsidie
	8 Zet door met verhogen organisatiegraad bedrijventerreinen
	9 Leg samenwerking en afspraken vast in een convenant
	10 Houd grip met een interactief dashboard
	11 Zet kennisdeling en inspiratie doelgericht in
Ruimtelijke potentie verzilveren	12 Leg de juiste ruimtelijke randvoorwaarden vast in het omgevingsplan a) Bescherm bestaand bedrijventerreinareaal, inclusief de kleinere terreinen b) Introduceer minimale bouwhoogte voor bestaande en nieuwe kavels c) Voorkom dat bedrijven zonnepanelen plaatsen op braakliggende kavels d) Voorkom detailhandel op bedrijventerreinen e) Sta verdiepingsvloeren toe
	13 Onderzoek verruiming maximale bouwhoogte
	14 Grond verwerven op strategische locaties
	15 Zet stedelijke kavelruil in voor betere benutting
	16 Stimuleer invulling van onbebouwde kavels
	17 Leg de juiste economische randvoorwaarden vast in het omgevingsplan a) Beperk lichte bedrijvigheid op bedrijventerreinen door minimale milieucategorieën in te voeren op specifieke kavels en aanwijzingen te geven waar deze bedrijven zich wel kunnen vestigen b) Sta verdiepingsvloeren toe c) Sluit sportscholen uit d) Sluit kantoren op de begane grond uit e) Cluster autobedrijven f) Saneer plancapaciteit voor ongewenste detailhandel g) Saneer de functieaanduiding 'gemengd'
	18 Reguleer kleinschalige (bedrijfs)units en garageboxen
Economische potentie verzilveren	19 Sluit ondermijnende bedrijven uit met de Wet Bibob

3.3 Zet koers met Programma Bedrijventerreinen Almelo

1. Zet koers met een Programma Bedrijventerreinen Almelo

De gemeente Almelo heeft in april 2024 de Economisch-Ruimtelijke Visie vastgesteld. Almelo kiest voor een nieuwe koers: naast uitbreiding, meer aandacht voor het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente. De gemeente wil de verwachte ruimtevraag van 70 hectare tot 2040 deels opvangen binnen de bestaande bedrijventerreinen. De ambitie is helder: 35 hectare ruimtewinst via intensivering. Om deze ambitie waar te maken, adviseren wij een programmatische aanpak: stel een Programma Bedrijventerreinen Almelo op als centrale kapstok voor beleid en uitvoering.

Dit programma bouwt voort op de inzichten uit de locatiepaspoorten, die per terrein de kansen voor intensiever ruimtegebruik in beeld brengen. Het programma vertaalt deze analyse naar concrete locaties, acties en instrumenten. Het benoemt welke terreinen prioriteit krijgen, welke ontwikkelrichting wenselijk is en welke instrumenten worden ingezet om daadwerkelijk beweging te realiseren. Een belangrijk uitgangspunt binnen het programma is het expliciet beschermen van het bestaande areaal aan bedrijventerreinen, inclusief de kleinere terreinen. Hiermee wordt voorkomen dat waardevolle ruimte verloren gaat aan andere functies en blijft voldoende vestigingsruimte voor economische activiteiten behouden. Het programma vormt zo de brug van analyse naar actie: kansrijke locaties worden gekoppeld aan een uitvoeringsagenda, en de juridische borging wordt voorbereid via het omgevingsplan (denk aan minimale bouwhoogtes of het schrappen van functieaanduidingen die economisch gebruik belemmeren). Ook wordt in het programma expliciet gemaakt waar lichte functies wel of niet gewenst zijn, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. Kortom: het Programma Bedrijventerreinen is een belangrijke bouwsteen om de intensiveringsopgave van Almelo waar te maken. Het zorgt voor richting, samenhang en uitvoeringskracht.

Uit de ondernemersavond kwam naar voren dat ondernemers behoefte hebben aan een concreet handelingsperspectief en heldere prioriteiten. Door in het Programma Bedrijventerreinen duidelijk te maken waar u als gemeente begint, wie waarvoor verantwoordelijk is en welke middelen beschikbaar zijn, ontstaat meer duidelijkheid en betrokkenheid bij de uitvoering.

Organisatie en uitvoering: programmamanagement en procescapaciteit

Voor een succesvolle uitvoering adviseren wij het opzetten van een multidisciplinair programmateam 'intensiveren'. Bundel deze disciplines tot een slagvaardig team dat integraal stuurt op de uitvoering van het Programma Bedrijventerreinen. Start met quick wins op de meest kansrijke terreinen, zoals geïdentificeerd in de locatiepaspoorten, en zorg dat het team flexibel kan inspelen op nieuwe kansen en knelpunten.

Wij adviseren minimaal de volgende rollen te borgen:

- **Programmamanager:** Beschikt over inhoudelijke kennis van intensivering. De programmamanager geeft leiding aan het team, bewaakt de voortgang en zorgt voor samenhang tussen de verschillende sporen en ingezette instrumenten. Ook heeft de programmamanager ervaring met technische gesprekken met ondernemers. Het is van groot belang dat de programmamanager voldoende mandaat heeft om binnen de afgesproken kaders zelfstandig besluiten te nemen, acties te initiëren en middelen toe te wijzen. Dit vergroot de slagkracht van het team, maakt snelle besluitvorming mogelijk en zorgt ervoor dat knelpunten direct kunnen worden opgelost.
- **Adviseur ruimtelijke ontwikkeling:** Brengt kennis in over ruimtelijke ordening, vertaalt beleidsdoelen naar concrete ruimtelijke maatregelen en bewaakt de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

- Adviseur economie: Zorgt voor de koppeling met economische doelen, signaleert kansen voor economische groei en bewaakt het belang van een toekomstbestendige werklocatiestructuur.
- Stedenbouwkundige en stadsbouwmeester: De stedenbouwkundige brengt de ruimtelijke structuur, kansen en belemmeringen per terrein in beeld en formuleert ontwerpprincipes. Samen met de stadsbouwmeester wordt geadviseerd over de ruimtelijke kwaliteit en de samenhang tussen de terreinen. De stadsbouwmeester draagt bovendien bij aan de opzet en inzet van de ontwerperspool. Zo wordt geborgd dat ruimtelijke kwaliteit en economische ontwikkeling hand in hand gaan bij de verdere uitwerking van het programma.
- Accountmanagers: Onderhouden actief contact met ondernemers en vastgoedeigenaren, signaleren investeringsmomenten en begeleiden herontwikkelingsprocessen. Zet het bestaande sterke accountmanagement in Almelo door en versterk waar nodig. Geef accountmanagement een structurele rol in het volgen van vastgoedbewegingen, het signaleren van kansen op onbebouwde kavels en het koppelen van beleidsdoelen aan concrete initiatieven. Door gericht en proactief contact te houden, kunnen accountmanagers vroegtijdig knelpunten signaleren, ondernemers ondersteunen bij herontwikkeling, intensivering of verplaatsing, en beweging creëren op plekken waar nu nog niets gebeurt. Houd er rekening mee dat u als gemeente – zolang u geen actief aankoopbeleid voert – afhankelijk blijft van de bereidheid van private initiatiefnemers. Juist daarom is het belangrijk dat het accountmanagement goed zicht heeft op belemmeringen, investeringsbereidheid en ontwikkelpotentie.
- Vastgoedadviseur: Brengt expertise in op het gebied van vastgoedtransacties, herontwikkeling en kavelruil, en ondersteunt bij het realiseren van strategische aankopen of samenwerkingen.
- Specialist vergunningverlening: Zorgt voor een soepele en tijdige afhandeling van vergunningen, toetst plannen aan het omgevingsplan en adviseert over juridische borging van ruimtelijke en economische randvoorwaarden.
- Verplaatsingscoach: Begeleidt bedrijven die willen of moeten herontwikkelen of intensiveren, ondersteunt bij het vinden van een passende nieuwe locatie en coördineert het gehele verplaatsingstraject. De verplaatsingscoach werkt nauw samen met het team en ondernemers om beweging op gang te brengen en knelpunten in het proces weg te nemen.

Ondersteun deze inzet met een verplaatsingsfonds en/of subsidieregeling (zie ook instrument 6), zodat ook financiële drempels kunnen worden weggenomen (bijvoorbeeld voor het geschikt maken van een nieuw pand of het vergoeden van verhuiskosten). Zo wordt het voor ondernemers aantrekkelijker en haalbaarder om ruimte vrij te maken voor intensiever gebruik, waardoor op bestaande terreinen plek ontstaat voor zwaardere of meer passende bedrijvigheid.

Maak monitoring en bijsturing een structureel onderdeel van het programma. Het programmateam is verantwoordelijk voor het volgen van de voortgang, het signaleren van knelpunten en het bijstellen van de aanpak waar nodig. Zo blijft de uitvoering flexibel, doelgericht en resultaatgericht, en kan u als gemeente samen met ondernemers versneld werken aan de vernieuwing en kwaliteitsverbetering van de bedrijventerreinen.

3.4 Overkoepelende instrumenten

Om het Programma Bedrijventerreinen daadwerkelijk tot motor van intensivering te maken, is het essentieel om te beschikken over een stevig instrumentarium dat de uitvoering ondersteunt en richting geeft. In deze paragraaf beschrijven we de overkoepelende instrumenten die als fundament dienen voor een integrale, programmatische aanpak. Deze instrumenten zijn breed inzetbaar, versterken elkaar en zorgen voor samenhang tussen beleid, uitvoering en monitoring.

Door deze instrumenten in samenhang toe te passen, ontstaat een solide basis voor het realiseren van de Almeloze ambitie: toekomstbestendige, optimaal benutte bedrijventerreinen. We lichten elk instrument toe en geven aan hoe deze bijdragen aan het succes van het programma.

2. Regionale samenwerking en programmeringsafspraken

Almelo werkt nauw samen met de Twentse gemeenten en de provincie Overijssel aan een gezamenlijke aanpak voor bedrijventerreinen. Binnen de regionale programmeringsafspraken stemmen partijen plannen en ontwikkelingen af. Het doel is een evenwichtige balans tussen vraag en aanbod en zorgvuldig ruimtegebruik in Twente. Een belangrijk onderdeel hiervan is het gezamenlijk onderzoeken en stimuleren van intensiever en beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. Maak als gemeente actief gebruik van deze regionale afstemming om de ambities voor ruimtewinst te versnellen. Door samen te werken aan onderzoek, monitoring en het delen van kennis en ervaringen, vergroten gemeenten en provincie hun inzicht in ruimtewinst en effectieve instrumenten.

Regelmatige bijeenkomsten en actieve kennisdeling zorgen ervoor dat gemeenten van elkaar leren en niet telkens zelf het wiel hoeven uit te vinden. Zo versterken we samen de ruimtelijke kwaliteit en economische positie van Twente, en voorkomen we versnippering en overaanbod. Gebruik deze regionale inzichten en ervaringen om de Almelose ambities voor beter benutten en toekomstbestendige bedrijventerreinen waar te maken. Breng daarbij ook actief de Almelose behoeften en prioriteiten in, zodat de samenwerking maximaal bijdraagt aan de lokale opgave.

3. Stuur via slimme uitgiftevoorwaarden op nieuwe terreinen

De uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen biedt een kans om vanaf het begin scherp te sturen op de gewenste invulling. Dit is hét moment om de ambities uit de ERV concreet te maken. We adviseren daarom passende en slimme uitgiftevoorwaarden vast te leggen die bijdragen aan intensief en toekomstbestendig ruimtegebruik. Daarnaast speelt uitgiftebeleid een cruciale rol in het creëren van schuifruimte — een randvoorwaarde die in paragraaf 3.1 is benoemd als essentieel om beweging op gang te brengen. Nieuwe terreinen kunnen ruimte bieden aan bedrijven die willen verplaatsen, waardoor op bestaande terreinen herontwikkeling mogelijk wordt. Maak hier actief gebruik van door de uitgifte van nieuwe kavels te koppelen aan afspraken over het achtergelaten vastgoed. Zo ontstaat dubbel ruimtewinst: op de nieuwe én de oude locatie.

Formuleer uitgiftevoorwaarden die sturen op:

- Passende bedrijvigheid: geef voorrang aan bedrijven die aansluiten bij het gewenste profiel van het terrein en bijdragen aan de economische koers van Almelo.
- Minimaal ruimtegebruik: stel eisen aan de minimale bebouwingsdichtheid en bouwhoogte om intensief ruimtegebruik te stimuleren.
- Milieugebruiksruimte: borg specifieke functietoedeling per kavel om te voorkomen dat lichte functies zich vestigen op locaties met potentie voor zwaardere bedrijvigheid.
- Bouwplicht: neem een bouwplicht op binnen twee jaar na uitgifte om langdurige leegstand/onderbenutting van kavels te voorkomen.

Op deze manier voorkom je ongewenste invullingen en zorg je dat uitbreiding alleen plaatsvindt als deze daadwerkelijk meerwaarde biedt voor de stad en regio. Hierna lichten we de inzet van een uitgifteprotocol nog specifiek toe.

Zoals uit het veldonderzoek en gesprekken met ondernemers op verschillende bedrijventerreinen blijkt, blijven kavels zonder bouwplicht in sommige gevallen braak liggen. Wij adviseren daarom om standaard een bouwplicht op te nemen in de uitgiftevoorwaarden. Hiermee kan je als gemeente actief sturen op (her)ontwikkeling en wordt voorkomen dat waardevolle ruimte langdurig onbenut blijft.

4. Stuur op optimaal ruimtegebruik met een gemeentebreed uitgifteprotocol

We adviseren een gemeentebreed uitgifteprotocol op te stellen. Dit is een krachtig instrument om te sturen op ruimtelijke kwaliteit, intensief ruimtegebruik, duurzaamheid en het principe 'het juiste

bedrijf op de juiste plek' bij uitgifte van nieuwe bedrijfskavels. Juist in het licht van de ERV en de noodzaak tot het creëren van schuifruimte — zoals benoemd in paragraaf 3.1 — biedt het protocol de mogelijkheid om uitgifte te koppelen aan bredere ontwikkeldoelen.

Neem in het protocol duidelijke en objectieve selectiecriteria op, zodat je als gemeente gericht kunt sturen op zowel de invulling van nieuwe terreinen als de gewenste beweging op bestaande locaties. Denk hierbij aan:

- Voorkeur voor bedrijven die meerlaags bouwen, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt benut;
- Extra punten voor ondergrondse parkeervoorzieningen, waarmee bovengrondse ruimte vrijkomt voor economische functies;
- Locatiespecifieke eisen voor type bedrijvigheid, afgestemd op het profiel en de milieuruimte van het terrein;
- Koppeling met het vastgoed dat een bedrijf achterlaat, bijvoorbeeld door extra waardering toe te kennen aan bedrijven die bereid zijn afspraken te maken over herontwikkeling of intensivering van hun huidige locatie.

Door deze criteria actief toe te passen, stimuleer je als gemeente niet alleen kwalitatieve invulling op nieuwe locaties, maar ook herontwikkeling op bestaande terreinen. Zo realiseer je dubbele winst: ruimte voor groei én ruimte voor vernieuwing. Kijk hierbij nadrukkelijk naar goede voorbeelden uit de regio, zoals het gemeentebrede uitgifteprotocol van Enschede. Bouw hierop voort en zorg dat het protocol in Almelo een centrale plek krijgt als sturingsinstrument voor de ambities uit de ERV, met schuifruimte als motor voor beweging. Evalueer het protocol periodiek en pas het aan op basis van praktijkervaringen, zodat het instrument actueel en effectief blijft.

5. Stuur actief via tendervoorwaarden op ruimte voor lichte bedrijvigheid

Stel als gemeente bij gemengde gebiedsontwikkelingen expliciet tendervoorwaarden op die ruimte voor lichte bedrijvigheid borgen. Gebruik deze voorwaarden om bedrijfsruimte op binnenstedelijke locaties te realiseren, zodat lichte bedrijven kunnen verplaatsen van bedrijventerreinen en daar ruimte vrijkomt voor intensiever gebruik. Leg concreet vast dat lichte bedrijvigheid een verplicht onderdeel is van de ontwikkeling, bijvoorbeeld in combinatie met wonen. Dit sluit aan op de (concept) provinciale omgevingsverordening, waarin functiemenging voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 wordt gestimuleerd.

Maak de tendervoorwaarden zo specifiek mogelijk, bijvoorbeeld door:

- Een minimumpercentage bedrijfsruimte in het plan te eisen;
- Voorkeurslocaties voor lichte bedrijvigheid binnen het plangebied aan te wijzen;
- Stedenbouwkundige eisen te stellen aan bedrijfsruimte, passend bij de doelgroep (zoals verdiepingshoogte, vloerbelasting, verbinding met de straat);
- Eisen te formuleren voor ontsluiting en bereikbaarheid voor kleine bedrijfsvoertuigen;
- Afspraken te maken over betaalbaarheid en flexibiliteit van de bedrijfsunits.

Monitor de uitvoering van deze voorwaarden en ga actief in gesprek met ontwikkelaars om te zorgen dat de ambities daadwerkelijk worden gerealiseerd. Zo voorkom je dat lichte bedrijven tussen wal en schip vallen en versterk je de ruimtelijke en economische kwaliteit van zowel binnenstedelijke locaties als bedrijventerreinen.

6. Stel een verplaatsingsfonds en/of subsidieregeling in

Ondersteun ondernemers bij verplaatsing, herontwikkeling of intensiever gebruik van hun locatie met een verplaatsingsfonds en/of subsidieregeling. Zet dit fonds in om financiële drempels weg te nemen die ondernemers ervaren bij het vrijmaken van ruimte op bestaande bedrijventerreinen. Vergoed bijvoorbeeld (deels) verhuiskosten, aanpassingen aan gebouwen of dubbele lasten. Door deze financiële ondersteuning wordt het voor ondernemers aantrekkelijker en haalbaarder om te verplaatsen of te herontwikkelen, waardoor op strategische locaties ruimte ontstaat voor meer

passende bedrijvigheid. Het fonds draagt zo bij aan het versnellen van de ambitie om bedrijventerreinen intensiever en toekomstbestendiger te benutten. Koppel de inzet van het fonds aan heldere criteria, zoals het daadwerkelijk vrijmaken van ruimte voor intensivering, het bijdragen aan de economische structuurversterking en het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

7. Zet een ontwerperspool in voor intensivering en herontwikkeling, combineer waar mogelijk met verplaatsingssubsidie

Neem als gemeente het initiatief om ondernemers direct te ondersteunen bij intensiverings- en herontwikkelingsplannen door een laagdrempelige ontwerperspool beschikbaar te stellen. Zorg dat deze pool bestaat uit ervaren externe ontwerpers en architecten die ondernemers praktisch adviseren over bijvoorbeeld meerlaags bouwen, verdichting, circulaire ontwerpprincipes en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Ter inspiratie zie dit praktijkvoorbeeld in de gemeente Tilburg.

Rol en inzetmoment

De ontwerperspool wordt in een vroeg stadium betrokken bij (her)ontwikkelingsinitiatieven op de bedrijventerreinen. De pool begeleidt ondernemers bij het concretiseren van hun plannen en het voorbereiden van vergunningaanvragen. Ook kan de pool ondersteunen bij het uitvoeren van stedenbouwkundige analyses, het opstellen van ruimtelijke scenario's en het toetsen van plannen aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt de ontwerperspool niet alleen ingezet als praktische partner in de uitvoering, maar ook als adviesorgaan.

Samenstelling

De pool bestaat uit een mix van externe ontwerpers, architecten en stedenbouwkundigen, eventueel aangevuld met experts op het gebied van duurzaamheid en circulaire economie. De gemeente zorgt voor een vaste kern, maar kan afhankelijk van de opgave flexibel specialisten toevoegen.

Toegankelijkheid en financiering

Maak de ontwerperspool eenvoudig toegankelijk: ondernemers met plannen of vragen rondom intensiveren moeten snel en zonder ingewikkelde procedures gebruik kunnen maken van deze ondersteuning. Reserveer als gemeente concreet budget, zodat ondernemers direct advies kunnen inwinnen of een eerste verkenning kunnen laten uitvoeren. Breng de ontwerperspool actief onder de aandacht, bijvoorbeeld via bijeenkomsten, nieuwsbrieven of het ondernemersloket.

Combinatie met andere ondersteuning en evaluatie

Combineer de inzet van de ontwerperspool waar mogelijk met de (hiervoor genoemde) subsidieregeling. Bied ook ondersteuning bij vergunningprocedures. Op die manier bied je ondernemers niet alleen inhoudelijke, maar ook financiële en procedurele begeleiding. Evalueer periodiek de werking van de ontwerperspool en stuur bij op basis van ervaringen uit de praktijk. Zo versnelt Almelo samen met ondernemers de transitie naar toekomstbestendige bedrijventerreinen.

8. Zet door met verhogen organisatiegraad bedrijventerreinen

Een sterke organisatiegraad versnelt beter benutten, verduurzaming en samenwerking. De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur onderstreept dit in het advies Samen werken. Zonder samenwerking tussen ondernemers en gemeente blijven structurele verbeteringen lastig. We adviseren daarom om het voortouw te nemen in het verhogen van de organisatiegraad. Stimuleer ondernemers om zich te verenigen, bijvoorbeeld via een ondernemersvereniging, parkmanagement of een BIZ. Dit gezamenlijke optreden biedt belangrijke voordelen. Besluitvorming en uitvoering verlopen sneller, ondernemers hebben een grotere slagkracht richting u als gemeente, en de economische positie van het terrein wordt versterkt.

9. Leg samenwerking en afspraken vast in een convenant

Zet als gemeente samen met ondernemers de stap naar een convenant om ambities daadwerkelijk om te zetten in concrete acties. Gebruik het convenant om heldere afspraken te maken over samenwerking, doelen en maatregelen, bijvoorbeeld op het gebied van ruimtegebruik, verduurzaming of bereikbaarheid. Maak het convenant tot een levend document: evalueer periodiek de voortgang en pas afspraken aan waar nodig, zodat het altijd aansluit bij de actuele opgaven. Door afspraken vast te leggen in een convenant, maak je de gezamenlijke inzet zichtbaar, vergroot je het commitment en creëer je een stevige basis voor succesvolle samenwerking.

Voorbeeld: Convenant Waarderpolder 2021-2025

Een succesvol voorbeeld van een dergelijke aanpak is bedrijventerrein de Waarderpolder in Haarlem, waar inmiddels het vierde meerjarige convenant ondertekend is tussen gemeente, industriekring Haarlem, parkmanagement, ondernemers en het waterschap. Het eerste convenant ging vooral over 'schoon, heel en veilig' en was gericht op kleinere projecten om de basis op orde te krijgen. Nu is dat gelukt en na een aantal jaren samenwerking is het vertrouwen tussen de gemeente en ondernemers zo groot, dat 'schoon, heel en veilig' als vanzelfsprekend wordt aangenomen. Het vierde convenant gaat over collectieve actie op het gebied van verduurzaming, intensivering en innovatie. Recent sloten de gemeente, de industriekring en enkele bedrijven de eerste contracten voor een warmtenet.

10. Houd grip met een interactief dashboard

Via een interactief PowerBI-dashboard maken we de resultaten van de BBI, en daarmee de potentie voor optimaler ruimtegebruik, zichtbaar. Gebruik het dashboard om zowel uw eigen inspanningen als die van bedrijven gericht te monitoren: waar worden stappen gezet, hoeveel ruimte levert dat op, en waar liggen nog kansen? Monitor deze gegevens minimaal jaarlijks, maar bij voorkeur vaker, en koppel het dashboard direct aan omgevingsvergunningen. Zo heeft u altijd actueel inzicht in de voortgang en kunt u tijdig bijsturen waar nodig.

11. Zet kennisdeling en inspiratie doelgericht in

Deel als gemeente actief de resultaten van de BBI met ondernemers, zodat zij direct inzicht krijgen in de kansen op hun eigen kavel. Organiseer regelmatig bijeenkomsten en verspreid inspirerende praktijkvoorbeelden via een toegankelijke website of nieuwsbrief. Stimuleer ondernemers om van elkaar te leren en samen te werken aan beter benutten. Benut de energie en initiatieven die er al zijn op de bedrijventerreinen en zorg dat kennisdeling een vast onderdeel wordt van de aanpak. Zo creëer je een vliegwiel voor innovatie en versnelling.

3.5 Instrumenten voor het verzilveren van de ruimtelijke potentie

In de vorige paragrafen hebben we het Programma Bedrijventerreinen gepositioneerd als de centrale kapstok voor de intensiveringsopgave in Almelo (3.3) en de overkoepelende instrumenten beschreven die als fundament dienen voor een integrale en samenhangende aanpak (3.4). Om de ambities uit het programma daadwerkelijk te realiseren, is het essentieel om – naast deze brede instrumenten – ook gericht in te zetten op maatregelen die specifiek bijdragen aan het optimaal benutten van de fysieke ruimte op de bedrijventerreinen.

De analyses in hoofdstuk 2 laten zien dat er aanzienlijke ruimtelijke potentie aanwezig is: circa 174.000 tot 230.000 m² via beter benutten van het bouwvlak en circa 350.000 m² via optimalere benutting van de bouwhoogte. Om deze potentie daadwerkelijk te verzilveren, zijn gerichte ruimtelijke instrumenten nodig. In deze paragraaf staan daarom maatregelen centraal die bijdragen

aan het beter benutten van de fysieke ruimte – via planologische aanpassingen, juridische borging en ruimtelijke stimulansen. De eerder beschreven overkoepelende instrumenten ondersteunen dit proces, maar de focus ligt hier expliciet op het ruimtelijk realiseren van de potentie die in Almelo aanwezig is.

12. Leg de juiste ruimtelijke randvoorwaarden vast in het omgevingsplan

Het omgevingsplan is het centrale instrument waarmee u als gemeente actief kan sturen op intensief en toekomstbestendig ruimtegebruik. Op basis van de ERV en de BBI-analyse adviseren wij om hierin duidelijke ruimtelijke randvoorwaarden vast te leggen die bijdragen aan zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen:

- Beschermen van het bestaande areaal aan bedrijventerreinen, inclusief de kleinere terreinen, zodat deze behouden blijven voor bedrijfsactiviteiten en niet onder druk komen te staan van niet-passende functies zoals wonen of detailhandel.
- Minimumeisen voor bouwhoogte en bebouwingspercentage, afgestemd op het profiel van het terrein. Deze regels bevorderen een efficiënt gebruik van de bedrijfskavels zonder een bouwplicht te creëren.
- Voorkomen van zonnepanelen op onbebouwde kavels, mits ruimtelijk gemotiveerd op de functie en ontwikkelruimte van bedrijfskavels te beschermen.
- Uitsluiten van detailhandel op bedrijventerreinen ter bescherming van de bedrijfsfunctie en ter voorkoming van ruimteclaims voor niet-ruimtelijk passende functies.
- Sta verdiepingsvloeren toe in het omgevingsplan, zodat lichtere functies op verdiepingen mogelijk zijn. Zo blijft de plint beschikbaar voor productie of logistiek, terwijl de verdieping ruimte biedt voor bijvoorbeeld lichte bedrijvigheid. Dit draagt bij aan zowel ruimtelijke als economische ruimtewinst en vergroot de verhuurbaarheid en economische waarde van panden. Let op: dit is niet overal op alle terreinen passend. Bepaal per terrein of en zo ja waar deze mogelijkheid wenselijk en haalbaar is.

Het is belangrijk om deze ruimtelijke randvoorwaarden niet generiek, maar gebiedsgericht toe te passen. We adviseren daarom om per bedrijventerrein gericht onderzoek te doen naar de wenselijkheid en haalbaarheid van deze maatregelen. Zo kan maatwerk worden geleverd en worden randvoorwaarden alleen daar ingezet waar ze daadwerkelijk bijdragen aan intensiever en kwalitatief ruimtegebruik.

De genoemde eisen zijn juridisch afdwingbaar bij de verlening van omgevingsvergunningen. De Raad van State bevestigt dat minimumeisen zijn toegestaan: ze verplichten niet tot bouwen, maar stellen wel voorwaarden aan nieuwe plannen (zie ook [link](#)). Voor bestaande bedrijven gelden overgangsrecht, maar bij nieuwe vergunningaanvragen kan u als gemeente actief sturen. Om risico's op nadeelcompensatie (voorheen planschade) te beperken, is het van belang dat nieuwe regels voorzienbaar zijn. Maak voorgenomen wijzigingen daarom tijdig kenbaar via beleidsprogramma's, participatietrajecten, en waar nodig een voorbereidingsbesluit met voorbeschermingsregels. Zo ontstaat een transparant en juridisch houdbaar kader dat ondernemers duidelijkheid biedt en de gemeente grip geeft op de ruimtelijke ontwikkeling van haar bedrijventerreinen.

Voorbeschermingsregels opstap naar nieuw omgevingsplan

Voorbeschermingsregels (als onderdeel van een voorbereidingsbesluit) zijn een krachtig juridisch middel om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden in gebieden waar nieuwe regels in voorbereiding zijn. Ze bevriezen tijdelijk de bestaande situatie en beschermen zo de koers die u als gemeente voor ogen heeft. Denk aan het voorkomen van nieuwe bebouwing of economische invulling die straks niet past binnen het nieuwe omgevingsplan.

Een voorbereidingsbesluit is meer dan een tussenstap. Het maakt zichtbaar dat u als gemeente werkt aan nieuwe regels. Die zichtbaarheid is cruciaal om planschade te voorkomen. Als initiatienemers hadden kunnen weten dat beleid verandert - bijvoorbeeld via een gepubliceerd voorbereidingsbesluit — vervalt vaak het recht op schadevergoeding. Het besluit fungeert dus als juridisch signaal: het markeert het begin van een nieuwe koers en voorkomt dat ontwikkelaars zich beroepen op het oude planologische regime.

De regels gelden vanaf publicatie en blijven maximaal anderhalf jaar van kracht. Na vaststelling van het nieuwe omgevingsplan vervallen ze automatisch en maakt het nieuwe juridische kader de koers definitief.

13. Onderzoek verruiming van de maximale bouwhoogte

We adviseren om de mogelijkheden voor het verruimen van de maximale bouwhoogte op Almeloze bedrijventerreinen gericht te onderzoeken. Een hogere bouwhoogte kan ondernemers meer uitbreidingsmogelijkheden bieden, extra ruimte creëren en bijdragen aan een krachtiger profiel en uitstraling van het terrein.

Om deze potentie verantwoord te benutten, is een nadere stedenbouwkundige onderbouwing noodzakelijk. Analyseer per locatie:

- hoe de hogere bouwhoogte past in het straatbeeld;
- wat dit betekent voor de openbare ruimte;
- waar hoogteaccenten wenselijk zijn;
- en hoe de beeldkwaliteit versterkt kan worden.

Gebruik deze analyse als basis voor een voorstel dat ruimtelijke én functionele kwaliteit toevoegt. Veranker de gewenste kwaliteit op zichtlocaties via welstandscriteria. Zo borg je dat nieuwe bebouwing bijdraagt aan het beoogde ruimtelijke beeld en koppel je verruiming van bouwhoogte aan duidelijke normen.

14. Grond verwerven op strategische locaties

Neem als gemeente een actievere rol in de (her)ontwikkeling van bedrijfskavels, zowel bebouwd als onbebouwd, door niet alleen als vergunningverlener op te treden, maar ook als (mede)ontwikkelaar. Door gericht grond te verwerven op strategische locaties, krijgt u als gemeente meer regie over de ruimtelijke inrichting en kan u actief sturen op intensief ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit.

Werk hierbij nauw samen met marktpartijen. De Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) is een waardevolle partner in dit proces. Deze publiek-private organisatie revitaliseert sinds 2009 verouderde werklocaties en werkt vraaggericht aan rendabele businesscases voor private investeerders. Door risico's te beperken en gerichte investeringen te doen, verlaagt HMO de drempel voor marktpartijen om mee te doen. Ga als gemeente Almelo samen met HMO en andere partners gericht aan de slag op strategische herontwikkellocaties, zoals de aangeduide kansenzones (in bijlage A). Door actief te investeren in deze locaties ontstaat ruimte voor kwalitatieve verdichting en toekomstbestendige inrichting van bedrijventerreinen.

15. Zet stedelijke kavelruil in voor betere benutting

Neem als gemeente het initiatief om stedelijke kavelruil te stimuleren op bedrijventerreinen waar versnipperd eigendom herontwikkeling belemmert. Zet kavelruil in als krachtig instrument om de ruimte efficiënter en toekomstbestendiger in te richten. De Omgevingswet biedt hiervoor een duidelijke juridische basis, mits alle partijen vrijwillig deelnemen.

Ondersteun kavelruil actief door:

- ruimte te bieden in het omgevingsplan voor herinrichting via kavelruil;

- kavelruilplannen te koppelen aan bredere gebiedsontwikkelingen;
- procesbegeleiding en juridische ondersteuning te bieden;
- kavelruil te combineren met instrumenten zoals grondverwerving, ontwerperspools en subsidieadvies.

Breng kavelruil vroegtijdig onder de aandacht bij ondernemers en vastgoedeigenaren, en communiceer helder over de voordelen. Door dit instrument gericht in te zetten, creëer je beweging op plekken waar anders weinig gebeurt en werk je samen toe naar een toekomstbestendige werklocatiestructuur voor Almelo.

16. Stimuleren van invulling van onbebouwde kavels

Een deel van de ruimtelijke potentie op de Almelose bedrijventerreinen ligt op onbebouwde kavels (zie ook bijlage B). Pak als gemeente actief de regie om onbebouwde kavels op Almelose bedrijventerreinen te ontwikkelen. Zie deze kavels als laaghangend fruit voor intensivering en toekomstbestendig ruimtegebruik. Wacht niet af, maar stimuleer en faciliteer eigenaren om tot ontwikkeling over te gaan en voorkom dat waardevolle ruimte langdurig onbenut blijft.

Werk daarbij samen met eigenaren en ondersteun hen gericht:

- Voer proactief gesprekken over ontwikkelkansen en mogelijke belemmeringen;
- Zet accountmanagement in om investeringsmomenten tijdig te signaleren;
- Bied toegang tot een ontwerperspool voor slimme (her)inrichting van kavels en gebouwen;
- Adviseer actief over subsidiemogelijkheden en begeleid bij vergunningprocedures.

Stuit je op eigenaren die niet willen meewerken – bijvoorbeeld vanwege speculatie of vasthouden aan verouderde functies – grijp dan in met beleidsmatige en juridische instrumenten:

- Stel voorbeschermingsregels in via een voorbereidingsbesluit om ongewenste invulling te voorkomen;
- Koppel uitgiftecriteria aan herontwikkeling van achtergelaten vastgoed;
- Hanteer een bouwplicht bij de uitgifte van nieuwe kavels om langdurige leegstand te voorkomen;
- Zet waar nodig actief in op grondverwerving op strategische locaties, eventueel samen met HMO.

Door deze combinatie van stimuleren én sturen, breng je beweging op plekken waar nu nog niets gebeurt. Maak van de invulling van onbebouwde kavels een concrete stap richting toekomstbestendige werklocaties.

Tot slot: het plaatsen van zonnepanelen op een onbebouwde kavel is ongewenst. Hoewel verduurzaming van bedrijventerreinen belangrijk is, moet dit niet ten koste gaan van de economische benutting van strategisch gelegen kavels. Zonnepanelen passen beter op daken of als onderdeel van multifunctionele inrichting. Benoem dit expliciet in het omgevingsplan en uitgiftebeleid, zodat de ruimtewinst niet verloren gaat aan enkelvoudige functies zonder ruimtelijke of economische meerwaarde.

3.6 Instrumenten voor het verzilveren van de economische potentie

In de vorige paragrafen is uiteengezet hoe het Programma Bedrijventerreinen, de overkoepelende instrumenten en de ruimtelijke maatregelen samen richting geven aan beter benutten van de Almelose bedrijventerreinen. Om de ambitie van toekomstbestendige en optimaal benutte werklocaties daadwerkelijk te realiseren, is het echter noodzakelijk om óók gericht te sturen op de economische potentie van de terreinen.

De analyse maakt duidelijk dat waardevolle milieuruimte nu vaak onderbenut blijft, doordat lichte bedrijvigheid zich vestigt op locaties die juist bedoeld zijn voor zwaardere bedrijven. Dit belemmert de groei en vestiging van bedrijven die wél milieuruimte nodig hebben, zoals circulaire maakindustrie of energie-intensieve productie. Om deze mismatch te doorbreken en de economische waarde van de bedrijventerreinen te vergroten, adviseren wij in deze paragraaf welke aanvullende, specifiek economische instrumenten u als gemeente kan inzetten. Zo ontstaat ruimte voor het juiste bedrijf op de juiste plek en wordt de economische potentie van de Almelose bedrijventerreinen optimaal benut.

17. Leg de juiste economische randvoorwaarden vast in het omgevingsplan

Stuur als gemeente actief op optimaal ruimtegebruik door de juiste economische randvoorwaarden vast te leggen in het omgevingsplan. Maak per terrein een bewuste keuze: bepaal waar lichte, middelzware of zware bedrijvigheid gewenst is en waar juist niet. Gebruik de uitkomsten van dit onderzoek als basis en voorkom ongewenste invullingen. Zo houdt je ruimte beschikbaar voor functies met hoge economische waarde en geef je invulling aan de ambities uit de ERV.

Zet gericht in op functietoedeling en borg de gewenste ontwikkeling met duidelijke regels in het omgevingsplan. Neem daarbij de volgende acties:

- a) Sluit nieuwe lichte bedrijvigheid uit op locaties waar je (middel)zware functies wilt behouden of ontwikkelen — zoals op Bedrijvenpark Twente (inclusief Noord), Bornsestraat, Dollegoor en delen van Turfkade. Gebruik hiervoor specifieke functietoedeling in het omgevingsplan. Let op: Turfkade wordt straks omringd door woningbouw. Overweeg daarom om aan de randen — bijvoorbeeld langs de Virulyweg — juist wél ruimte te (blijven) bieden voor lichtere bedrijvigheid die past bij de overgang naar woonmilieus. Zorg er tegelijkertijd voor dat bij nieuwe gemengde gebiedsontwikkelingen wél ruimte ontstaat voor lichte bedrijvigheid op passende plekken.
- b) Sta verdiepingsvloeren toe in het omgevingsplan, zodat lichtere functies op verdiepingen mogelijk zijn. Zo blijft de plint beschikbaar voor productie of logistiek, terwijl de verdieping ruimte biedt voor bijvoorbeeld lichte bedrijvigheid. Dit draagt bij aan zowel ruimtelijke als economische ruimtewinst en vergroot de verhuurbaarheid en economische waarde van panden. Let op: dit is niet overal op alle terreinen passend. Bepaal per terrein of en zo ja waar deze mogelijkheid wenselijk en haalbaar is.
- c) Sluit sportscholen uit op bedrijventerreinen. Maak alleen een uitzondering in specifieke zones of op verdiepingen, mits bezoekersstromen geen risico's opleveren.
- d) Sluit kantoren op de begane grond uit, zodat de plint beschikbaar blijft voor productie of logistiek. Overweeg een uitsterfconstructie voor de functieaanduiding 'kantoor' op Twentepoort ten oosten van de N349. Besteed daarbij aandacht aan de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van het vastgoed langs deze zichtlocatie.
- e) Cluster autobedrijven op logische plekken locaties, zoals het westelijk deel van het Dienstengebied.
- f) Saneer plancapaciteit voor ongewenste detailhandel⁷. Stimuleer vestiging in concentratiegebieden en voorkom dat deze functies schaarse ruimte innemen.
- g) Saneer de functieaanduiding 'gemengd' op Wendelgoor. Zo voorkom je dat detailhandel en zelfstandige kantoren tot 1.500 m² de ruimte innemen die nodig is voor bedrijvigheid.

Voorkom dat verplaatste bedrijven worden vervangen door functies die niet bijdragen aan de ruimtelijke of economische doelen. Maak toekomstige regels tijdig kenbaar via programma's, beleidsnota's en participatietrajecten. Zo vergroot je de voorzienbaarheid en beperk je het risico op nadeelcompensatie (voorheen planschade).

⁷ In lijn met Detailhandelsvisie Almelo (2025).

Uit de praktijk blijkt dat watergebonden kavels op Dollegoor momenteel slechts beperkt worden benut voor watergebonden bedrijvigheid. Stuur in het omgevingsplan expliciet op specifieke functietoedeling en maak optimaal gebruik van de unieke ligging aan het water. Zet deze strategische locaties actief in voor bedrijven die afhankelijk zijn van watergebonden logistiek en circulaire processen, zodat de economische en ruimtelijke waarde van Dollegoor maximaal wordt benut.

18. Reguleer kleinschalige (bedrijfs)units en garageboxen

Grijp als gemeente in op de groei van kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen op Almelose bedrijventerreinen. Voorkom dat waardevolle panden voor de maakindustrie verdwijnen door opkoop en opdeling in kleine (opslag)units. Bescherm de beschikbare productieruimte, want deze is lastig te vervangen en essentieel voor de lokale economie. Bij veel kleinschalige units is onduidelijk wie de eigenaar of gebruiker is. In veel gevallen ontbreekt feitelijke economische activiteit. Zeker bij garageboxen en opslagunits is het risico groot dat ze niet worden gebruikt door ondernemers. Zorg dat bedrijventerreinen hun functie behouden als plek voor werkgelegenheid en economische groei. Sta opslag alleen toe als ondersteunende functie voor gevestigde ondernemers; particuliere opslag hoort hier niet thuis.

Stel daarom duidelijke regels:

- Bescherm bestaande terreinen met voorbeschermingsregels - Stel via een voorbereidingsbesluit tijdelijke regels vast die de vestiging van nieuwe kleinschalige units verbieden. Hanteer bijvoorbeeld een ondergrens van 250 m² per eenheid – of bepaal deze maat nader op basis van terreinprofielen. Zo voorkomt u ongewenste functieverandering tijdens de voorbereiding van een nieuw omgevingsplan. Een voorbereidingsbesluit draagt bovendien bij aan de voorzienbaarheid van nieuw beleid en helpt om planschade te voorkomen.
- Veranker regels in het omgevingsplan - Leg in het omgevingsplan vast wat wel en niet is toegestaan. Sluit particuliere opslag expliciet uit. Stel eisen aan de minimale omvang (minimaal 250 m² per eenheid) en het gebruik van bedrijfsunits. Zorg daarnaast voor actieve handhaving om strijdig gebruik tegen te gaan.
- Stel grenzen bij nieuwe terreinen - Wees bij de planvorming van nieuwe bedrijventerreinen duidelijk. Sta geen kleinschalig vastgoed of particuliere opslag toe onder een minimale maat (bijvoorbeeld 250 m²), tenzij dit aantoonbaar bijdraagt aan het economische profiel van het terrein.

Onder andere op Turfkade signaleren ondernemers dat de toename van kleine units en opslagboxen ten koste gaat van de gewenste invulling en ruimtelijke kwaliteit. De urgentie om in te grijpen is groot: zonder snelle actie dreigt verdere versnippering van het terrein, waardoor de economische en ruimtelijke potentie structureel wordt aangetast. Wij adviseren daarom om als gemeente direct heldere kaders te stellen in het omgevingsplan én de handhaving te versterken. Een van de eerste en meest effectieve stappen is het nemen van een voorbereidingsbesluit waarmee u de vestiging van nieuwe kleinschalige units verbiedt. Dit voorkomt ongewenste functieverandering en biedt tijd om het omgevingsplan aan te passen.

In andere gemeenten wordt al gestuurd op een minimale omvang bij nieuwe ontwikkelingen. Zo heeft de gemeente Enschede een ondergrens van 150 m² per unit ingesteld, Deventer hanteert 200 m² en op het Broek in Arnhem geldt zelfs een ondergrens van 300 m². Door te leren van deze voorbeelden en direct te sturen op minimale eenheden, kan Almelo versnippering tegengaan en de kwaliteit en toekomstbestendigheid van haar bedrijventerreinen waarborgen.

19. Sluit ondermijnende bedrijven uit met de Wet Bibob

Zet de Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) actief in om ondermijnende bedrijven te weren van Almelose bedrijventerreinen. Gebruik deze wet als preventief instrument om te voorkomen dat criminele activiteiten voet aan de grond krijgen. Toets bij elke aanvraag voor een vergunning, subsidie of aanbesteding of de aanvrager betrouwbaar is. Trek waar nodig bestaande vergunningen in of herzie ze bij signalen van misbruik. Communiceer helder over de toepassing van de Bibob-toets en zorg voor transparante procedures en goed accountmanagement. Zo voorkom je weerstand en behoud je het vertrouwen van bonafide ondernemers. Door de Bibob-toets gericht toe te passen, houd je bedrijventerreinen veilig en aantrekkelijk voor integere bedrijven en bescherm je de economische en maatschappelijke waarde van Almelose bedrijventerreinen.

4. Welke vervolgstappen zijn nodig?

4.1 Naar uitvoering met het Programma Bedrijventerreinen Almelo

De gemeente Almelo heeft met de Economisch-Ruimtelijke Visie (ERV) een duidelijke koers gekozen: naast uitbreiding, vooral inzetten op het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. Om de ambitie van 35 hectare ruimtewinst via intensivering waar te maken, adviseren wij het opstellen van een Programma Bedrijventerreinen Almelo. Dit programma vormt het strategische kader waarin visie, doelen, prioriteiten en instrumenten voor toekomstbestendige bedrijventerreinen worden vastgelegd. Het programma is daarmee de centrale kapstok voor beleid, juridische borging (bijvoorbeeld via het omgevingsplan) en de integrale aanpak van ruimtewinst.

Dit hoofdstuk biedt een voorzet voor een actieprogramma: een uitvoeringsagenda die voortbouwt op het strategische Programma Bedrijventerreinen. Het actieprogramma vertaalt de koers en instrumenten uit het programma naar concrete acties, prioriteiten en maatregelen voor de komende jaren. Daarbij ligt de nadruk op de terreinen met de grootste potentie en op de vier actielijnen: organisatorisch, gemeentebreed, ruimtelijk en economisch.

Belangrijk: Deze voorzet is bedoeld als richtinggevend advies en startpunt voor verdere uitwerking. Verdere concretisering, integratie en afstemming met interne en externe stakeholders zijn noodzakelijk om tot een gedragen en effectief uitvoeringsprogramma te komen. Het actieprogramma zal uiteindelijk onderdeel moeten worden van het bredere Programma Bedrijventerreinen en aansluiten bij de Omgevingsvisie van Almelo.

4.2 Focus en prioritering: waar moet u starten?

Om snel resultaat te boeken en ervaring op te doen, adviseren wij te starten op de terreinen met de grootste potentie: Bedrijvenpark Twente en Turfkade/Dollegoor. Hier liggen de meeste kansen voor ruimtewinst en kunnen pilots en quick wins worden gerealiseerd. De lessen uit deze terreinen dienen als voorbeeld voor de verdere uitrol op andere locaties in Almelo.

Neem op deze focusterreinen direct een voorbereidingsbesluit. Daarmee maakt u als gemeente duidelijk dat u werkt aan nieuwe spelregels. Met het besluit kunt u ongewenste ontwikkelingen die niet passen bij de gewenste koers tijdelijk beperken. Voorbeschermingsregels kunnen voorkomen dat functies of bebouwing ontstaan die de toekomstige koers of het nieuwe omgevingsplan zouden doorkruisen. Het voorbereidingsbesluit geeft u tijd om het omgevingsplan zorgvuldig te herzien. Initiatiefnemers weten vanaf publicatie dat een beleidswijziging wordt voorbereid. Dit kan het risico op nadeelcompensatie beperken. Het besluit markeert het formele startpunt van de nieuwe koers en biedt rust en duidelijkheid tijdens de planvorming.

4.3 Actielijnen van het programma

Om de ambitie van ruimtewinst daadwerkelijk te realiseren, adviseren we een samenhangende aanpak langs vier actielijnen. Deze lijnen vormen de ruggengraat van het actieprogramma en zorgen ervoor dat zowel de organisatie, het gemeentebrede beleid, de ruimtelijke ingrepen als de economische randvoorwaarden in samenhang worden opgepakt. Door per actielijn concrete

maatregelen te benoemen en deze te koppelen aan de terreinen met de grootste potentie, ontstaat een helder en uitvoerbaar handelingsperspectief voor de gemeente Almelo.

Organisatorisch

- **Multidisciplinair programmteam** - Richt een slagvaardig team in met een programmamanager, adviseurs ruimtelijke ontwikkeling en economie, stedenbouwkundige, accountmanagers, vastgoedadviseur, specialist vergunningverlening en een verplaatsingscoach. Dit team stuurt integraal op uitvoering, signaleert knelpunten en kan flexibel inspelen op nieuwe kansen.
- **Procescapaciteit en mandaat** - Zorg voor voldoende capaciteit en mandaat, zodat het team zelfstandig besluiten kan nemen en snel kan schakelen.
- **Monitoring en bijsturing** - Implementeer een interactief dashboard voor monitoring van voortgang, ruimtegebruik en vergunningen. Maak evaluatie en bijstelling een structureel onderdeel van de aanpak.
- **Samenwerking** - Borg samenwerking met HMO, provincie, ondernemersverenigingen en regionale partners via convenanten en gezamenlijke sessies.

Gemeentebrede maatregelen

- **Slimme uitgiftevoorwaarden op nieuwe terreinen** – Stel bij de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen slimme voorwaarden op die sturen op intensief en toekomstbestendig ruimtegebruik, zoals minimale bebouwingsdichtheid, bouwhoogte en specifieke functietoedeling.
- **Uitgifteprotocol en bouwplicht** - Voer een gemeentebreed uitgifteprotocol in, met eisen aan bouwplicht, minimum bouwhoogte en koppeling tussen uitgifte van nieuwe kavels en herontwikkeling van bestaande locaties.
- **Omgevingsplan als juridisch kader** - Leg spelregels vast in het omgevingsplan, zoals functietoedeling, uitsluiten van ongewenste functies, toelaten van verdiepingsvloeren en het beschermen van het bestaande areaal aan bedrijventerreinen.
- **Tendervoorwaarden bij gebiedsontwikkelingen** – Stel bij nieuwe (gemengde) gebiedsontwikkelingen expliciete tendervoorwaarden op die ruimte voor lichte bedrijvigheid borgen. Leg een minimumpercentage bedrijfsruimte vast, wijs voorkeurslocaties aan voor lichte bedrijvigheid en stel eisen aan de stedenbouwkundige invulling.
- **Ontwerperspool voor intensivering en herontwikkeling** – Stel een externe ontwerperspool beschikbaar die ondernemers ondersteunt bij intensiverings- en herontwikkelingsplannen, met advies over meerlaags bouwen, verdichting en ruimtelijke kwaliteit.
- **Verplaatsingsfonds en/of subsidieregeling** – Zet een verplaatsingsfonds en/of subsidieregeling in om financiële drempels bij verplaatsing en herontwikkeling weg te nemen, bijvoorbeeld voor verhuiskosten of het geschikt maken van een nieuw pand.
- **Regionale samenwerking** - Stem programmering, monitoring en kennisdeling af met Twentse gemeenten en provincie, zodat Almelo profiteert van regionale inzichten en schaalvoordelen.
- **Kennisdeling en communicatie** - Organiseer kennissessies, inspiratiebijeenkomsten en actieve communicatie over voortgang, successen en praktijkvoorbeelden. Stimuleer ondernemers om van elkaar te leren en samen te werken aan beter benutten.

Ruimtelijk

- **Ruimtelijke randvoorwaarden in het omgevingsplan** - Gebruik het omgevingsplan als centraal instrument om intensief en toekomstbestendig ruimtegebruik te borgen. Leg per terrein duidelijke ruimtelijke randvoorwaarden vast (zoals geduid in paragraaf 3.5).
- **Ontwikkeling onbebouwde kavels** - Stimuleer en faciliteer de ontwikkeling van onbebouwde kavels als quick wins, en pak actief de regie om langdurige onderbenutting te voorkomen.
- **Onderzoek en verruiming bouwhoogte** - Voer per terrein stedenbouwkundig onderzoek uit naar verruiming van bouwhoogte, zodat intensiever ruimtegebruik mogelijk wordt waar dat ruimtelijk en functioneel wenselijk is.

- **Stedelijke kavelruil en grondverwerving** - Zet kavelruil en strategische grondverwerving in om versnippering tegen te gaan en intensief ruimtegebruik te stimuleren, in samenwerking met marktpartijen en HMO.

Economisch

- **Economische randvoorwaarden in het omgevingsplan** - Gebruik het omgevingsplan als centraal instrument om optimaal economisch ruimtegebruik (juiste bedrijf op de juiste plek) te borgen. Leg per terrein duidelijke economische randvoorwaarden vast (zoals geduid in paragraaf 3.6).
- **Functietoedeling en bescherming milieuruimte** - Stel per terrein vast waar lichte, middelzware of zware bedrijvigheid gewenst is en borg dit juridisch, zodat milieuruimte optimaal wordt benut en ruimte ontstaat voor bedrijven die daar echt thuishoren. Maak hiervoor gebruik van het in te stellen verplaatsingsfonds en/of subsidieregeling om lichte bedrijvigheid te verplaatsen naar de gewenste plekken in de gemeente.
- **Sanering ongewenste detailhandel** - Voer sanering uit van plancapaciteit en functieaanduidingen die niet bijdragen aan de ruimtelijke of economische doelen.
- **Planregels watergebonden kavels Dollegoor** - Stel planregels op voor exclusief watergebonden gebruik, investeer in kade-infrastructuur en benut de strategische ligging voor circulaire economie en duurzame logistiek.
- **Regulering kleinschalige units en clustering** - Stel regels op voor kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen, cluster autobedrijven op logische locaties.
- **Wet Bibob en handhaving** - Zet de Wet Bibob actief in om ondermijnende bedrijven te weren en borg een veilige, integere werkomgeving op de bedrijventerreinen.

4.4 Maatregelen per actielijn en terrein

In deze paragraaf geven we een eerste opzet van de maatregelen per terrein, gebaseerd op de vier actielijnen uit het actieprogramma. Dit overzicht is bedoeld als richtinggevend advies en vormt een startpunt voor verdere uitwerking en concretisering in het definitieve Programma Bedrijventerreinen. De focus ligt op de terreinen Bedrijvenpark Twente en Turfkade/Dollegoor, maar ook andere terreinen worden kort benoemd waar relevant. De belangrijkste quick wins en vervolgstappen worden benoemd, maar het is essentieel dat deze maatregelen in het vervolgtraject samen met betrokken partijen verder worden uitgewerkt, afgestemd en juridisch geborgd.

Een voorbereidingsbesluit speelt hierbij een sleutelrol, zoals toegelicht in paragraaf 4.2. Met dit besluit maakt u zichtbaar dat de gemeente werkt aan nieuwe spelregels. Door voorbeschermingsregels op te nemen, kunnen ongewenste nieuwe ontwikkelingen tijdelijk worden beperkt, waardoor ruimte ontstaat om het omgevingsplan zorgvuldig te herzien. Dit is een belangrijke stap om versnippering tegen te gaan en de gewenste koers, zoals intensivering en specifieke functietoedeling, goed te kunnen vastleggen in het omgevingsplan.

Een stedenbouwkundige analyse is daarbij onmisbaar: deze voorkomt dat economische of juridische instrumenten worden ingezet op plekken waar dat ruimtelijk niet haalbaar of wenselijk is. Door per terrein de ruimtelijke kansen en beperkingen helder te onderbouwen, worden keuzes in het programma uitvoerbaar. Zo ontstaat een realistisch uitvoeringsprogramma, waarin ruimtelijke kwaliteit en economische potentie elkaar versterken.

Bedrijvenpark Twente

Quick wins

- Ontwikkeling van onbebouwde kavels (ruimtelijk)
- Starten van een pilot met de ontwerperspool gecombineerd met het verplaatsingsfonds en/of subsidieregeling (organisatorisch)

Actielijnen en instrumenten

Organisatorisch

- Inzet van het multidisciplinaire programmteam en intensief accountmanagement.
- Versterking samenwerking met ondernemers.

Gemeentebreed

- Uitrol van het uitgifteprotocol en tendervoorwaarden bij nieuwe kavels en herontwikkeling.
- Toepassing van bouwplicht en minimum bouwhoogte via het omgevingsplan.

Ruimtelijk

- Leg de juiste ruimtelijke randvoorwaarden vast in het omgevingsplan
 - a) Bescherm bestaand bedrijventerreinareaal, inclusief de kleinere terreinen
 - b) Introduceer minimale bouwhoogte voor bestaande en nieuwe kavels
 - c) Voorkom dat bedrijven zonnepanelen plaatsen op braakliggende kavels
 - d) Voorkom detailhandel op bedrijventerreinen
 - e) Sta verdiepingsvloeren toe
- Onderzoek verruiming maximale bouwhoogte
- Grond verwerven op strategische locaties
- Zet stedelijke kavelruil in voor betere benutting
- Stimuleer invulling van onbebouwde kavels

Economisch

- Leg de juiste economische randvoorwaarden vast in het omgevingsplan
 - a) Beperk lichte bedrijvigheid op bedrijventerreinen door minimale milieucategorieën in te voeren op specifieke kavels en aanwijzingen te geven waar deze bedrijven zich wel kunnen vestigen
 - b) Sta verdiepingsvloeren toe
 - c) Sluit sportscholen uit
 - d) Sluit kantoren op de begane grond uit
 - e) Cluster autobedrijven
 - f) Saneer plancapaciteit voor ongewenste detailhandel
 - g) Saneer de functieaanduiding 'gemengd'
- Reguleer kleinschalige (bedrijfs)units en garageboxen
- Sluit ondermijnende bedrijven uit met de Wet Bibob

Vervolg-onderzoek

- Stedenbouwkundig onderzoek naar de verruiming van de maximale bouwhoogte – Analyse van ruimtelijke impact en stedenbouwkundige kwaliteit.
- Ruimtelijke en economische randvoorwaarden – Onderzoek welke functies (milieugebruiksruimte) op welke locaties gewenst zijn, hoe dit past bij de economische structuur en welke effecten dit heeft op ruimtegebruik.
- Effecten van minimale bouwhoogte – Analyseer de impact van het instellen van minimale bouwhoogte (inclusief mogelijke nadeelcompensatie)
- Technische haalbaarheid van optoppen en verdiepingsvloeren – Onderzoek constructieve en financiële haalbaarheid van meerlaags bouwen en optoppen op bestaande panden.
- Juridische uitwerking van spelregels – Werk uit hoe functietoedeling, bouwhoogte en andere randvoorwaarden juridisch kunnen worden vastgelegd in het omgevingsplan.

Turfkade/Dollegoor

Quick wins	• Ontwikkeling van onbebouwde kavels (ruimtelijk) • Starten van een pilot met de ontwerperspool (organisatorisch)
Actielijnen en instrumenten	Organisatorisch • Inzet van het multidisciplinaire programmteam en intensief accountmanagement. • Versterking samenwerking met ondernemers. Gemeentebreed • Uitrol van het uitgifteprotocol en tendervoorwaarden bij nieuwe kavels en herontwikkeling. • Toepassing van bouwplicht en minimum bouwhoogte via het omgevingsplan. Ruimtelijk • Leg de juiste ruimtelijke randvoorwaarden vast in het omgevingsplan a) Bescherm bestaand bedrijventerreinareaal, inclusief de kleinere terreinen b) Introduceer minimale bouwhoogte voor bestaande en nieuwe kavels c) Voorkom dat bedrijven zonnepanelen plaatsen op braakliggende kavels d) Voorkom detailhandel op bedrijventerreinen e) Sta verdiepingsvloeren toe • Onderzoek verruiming maximale bouwhoogte • Grond verwerven op strategische locaties • Zet stedelijke kavelruil in voor betere benutting • Stimuleer invulling van onbebouwde kavels Economisch • Leg de juiste economische randvoorwaarden vast in het omgevingsplan a) Beperk lichte bedrijvigheid op bedrijventerreinen door minimale milieucategorieën in te voeren op specifieke kavels en aanwijzingen te geven waar deze bedrijven zich wel kunnen vestigen b) Sta verdiepingsvloeren toe c) Sluit sportscholen uit d) Sluit kantoren op de begane grond uit e) Cluster autobedrijven f) Saneer plancapaciteit voor ongewenste detailhandel g) Saneer de functieaanduiding 'gemengd' • Opstellen planregels voor watergebonden gebruik • Reguleer kleinschalige (bedrijfs)units en garageboxen • Sluit ondermijnende bedrijven uit met de Wet Bibob
Vervolg-onderzoek	• Stedenbouwkundig onderzoek naar de verruiming van de maximale bouwhoogte – Analyse van ruimtelijke impact en stedenbouwkundige kwaliteit. • Ruimtelijke en economische randvoorwaarden – Onderzoek welke functies (milieugebruiksruimte) op welke locaties gewenst zijn, hoe dit past bij de economische structuur en welke effecten dit heeft op ruimtegebruik. • Effecten van minimale bouwhoogte – Analyseer de impact van het instellen van minimale bouwhoogte (inclusief mogelijke nadeelcompensatie)

- Technische haalbaarheid van optoppen en verdiepingsvloeren – Onderzoek constructieve en financiële haalbaarheid van meerlaags bouwen en optoppen op bestaande panden.
- Juridische uitwerking van spelregels – Werk uit hoe functietoedeling, bouwhoogte en andere randvoorwaarden juridisch kunnen worden vastgelegd in het omgevingsplan. Heb hierbij specifiek aandacht voor de watergebonden functies.

Overige terreinen

Naast de focusterreinen zijn er ook op andere bedrijventerreinen in Almelo kansen voor verbetering en intensivering. In het bijzonder verdient Bornsestraat aandacht vanwege het potentieel om het terrein te ontwikkelen tot een volwaardige hightech locatie. Op dit terrein ligt de nadruk op het versterken van het hightech profiel, onder andere door het herzien van het omgevingsplan en het actief positioneren van Bornsestraat als hightech-werklocatie. Dit vraagt om een gerichte functietoedeling waarbij kavels expliciet worden gereserveerd voor hightech en innovatieve bedrijvigheid, terwijl overige functies die niet bijdragen aan dit profiel worden uitgesloten. Daarnaast is het belangrijk herontwikkeling en optoppen van bestaande panden te stimuleren. Door ondernemers te ondersteunen met een ontwerperspool en maatwerk in vergunningverlening, kan het terrein aantrekkelijker worden voor de hightech maakindustrie en ontstaat ruimte voor groei en samenwerking.

Ook op Twentepoort en het Dienstengebied zijn er mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid te verbeteren. Deze terreinen vormen belangrijke poorten van de stad, maar het huidige beeld wordt gedomineerd door laagbouw en een versnipperde invulling. Stedenbouwkundig is hier veel meer uit te halen. Door het invullen van onbebouwde kavels, het optimaliseren van bouwhoogte en het clusteren van functies zoals autobedrijven, kan een sterker en representatiever profiel ontstaan. Voor Noordbroek en Wendelgoor geldt dat de potentie vooral ligt in maatwerk en het benutten van specifieke kansen, zoals het invullen van onbebouwde kavels en het verbeteren van de groenstructuur. Op deze terreinen is het belangrijk om samen met ondernemers te kijken naar de mogelijkheden voor intensivering en het waar nodig aanpassen van de ruimtelijke en economische randvoorwaarden.

Kortom, door per terrein te kijken naar de unieke kansen en opgaven ontstaat een samenhangende aanpak die bijdraagt aan een toekomstbestendige werklocatiestructuur voor heel Almelo.

4.5 Fasering en borging

De realisatie van ruimtewinst op de Almelose bedrijventerreinen vraagt om een programmatische, stapsgewijze aanpak. Het opstellen en uitvoeren van het Programma Bedrijventerreinen Almelo vormt daarbij het centrale proces: van het formuleren van ambities en prioriteiten tot het daadwerkelijk implementeren van maatregelen en het monitoren van voortgang. Door te faseren ontstaat overzicht en kunnen successen en leerervaringen uit de eerste stappen worden benut voor verdere uitrol en bijsturing.



Borging van voortgang en kwaliteit

Gedurende alle fasen is borging essentieel. Het programmateam bewaakt de voortgang. Evaluatie en bijstelling vinden plaats op basis van leerervaringen uit pilots en concrete resultaten. Heldere rollen en verantwoordelijkheden binnen het programmateam en structurele samenwerking met partners en ondernemers zorgen voor een gedragen en effectieve uitvoering. Juridische borging vindt plaats via het omgevingsplan, beleidsprogramma's en waar nodig voorbereidingsbesluiten, zodat nieuwe regels tijdig kenbaar zijn en ondernemers duidelijkheid krijgen.

Deze gefaseerde en geborgde aanpak zorgt ervoor dat het Programma Bedrijventerreinen Almelo daadwerkelijk leidt tot ruimtewinst, toekomstbestendige werklocaties en een sterke economische structuur voor de gemeente.

Bijlage A – Kansen- zones per terrein

In dit bijlagehoofdstuk geven we eerst een overzicht van de belangrijkste kansen en knelpunten per terrein. Daarna zoomen we in op de kansenzones per terrein.

A.1 Belangrijkste kansen en knelpunten, inclusief eerste aanzet acties

Onderstaande tabel geeft per terrein en korte duiding van de specifieke ruimtelijke en economische potentie. Ook worden kansrijke acties genoemd. Deze acties - zoals het verhogen van bouwhoogte, het inzetten van een ontwerperspool of het schrappen van functieaanduidingen - vormen samen een eerste aanzet voor een uitvoeringsagenda. Deze agenda helpt de gemeente om gericht te starten, ervaring op te doen en de aanpak later op te schalen.

Categorie	Terrein	Belangrijkste kansen en knelpunten	Acties
Focus-terreinen met grootste potentie	Bedrijvenpark Twente	• Ruimtewinst op het bouwvlak (11 tot 14,5 hectare) • Ruimtewinst in bouwhoogte • Onderbenutting milieuruimte	• Ga actief in gesprek met eigenaren onbenutte bouwvlakken. Stimuleer en faciliteer passende ontwikkeling waar mogelijk • Verken mogelijkheden verhogen bouwhoogte langs hoofdstructuren • Zet ontwerperspool in voor herontwikkel- en intensiveringspotentie. • Faciliteer verplaatsing van lichte functies
	Turfkade	• Ruimtewinst op het bouwvlak (2,9 tot 3,9 hectare) • Ruimtewinst in bouwhoogte • Onderbenutting milieuruimte	• Ga actief in gesprek met eigenaren onbenutte bouwvlakken. Stimuleer en faciliteer passende ontwikkeling waar mogelijk • Verken mogelijkheden verhogen bouwhoogte langs hoofdstructuren • Zet ontwerperspool in voor herontwikkel- en intensiveringspotentie • Faciliteer verplaatsing van lichte functies
Strategische terreinen met specifieke kansen	Dollegoor	• Watergebonden kavels niet in gebruik voor watergebonden functies • Kansrijke locatie voor circulaire bedrijfsactiviteiten	• Stel planregels op voor watergebonden gebruik • Investeer in kade-infrastructuur • Onderzoek benutting van spoorverbinding
	Bornsestraat	• Versteking hightech profiel	• Herzie omgevingsplan voor betere functietoedeling passend bij hightech profiel

		• Ruimtewinst in bouwhoogte	• Ondersteun optoppen tot 20 meter met ontwerperspool voor ondernemers met herontwikkel- en intensiveringspotentie
	Twentepoort	• Ruimtewinst in bouwhoogte • Relatief veel ruimte in gebruik voor parkeren • Onderbenutting milieuruimte (oostelijk deel)	• Inspireer, ondersteun en stimuleer betere benutting bouwhoogte langs N349. Zet ontwerperspool in voor ondernemers met herontwikkel- en intensiveringspotentie • Onderzoek geclusterde parkeervoorziening (samen met Dienstengebied) • Leg juiste randvoorwaarden qua functies vast in omgevingsplan
	Dienstengebied	• Ruimtewinst in bouwhoogte en beperkte ruimtelijke kwaliteit langs hoofdweg • Relatief veel ruimte in gebruik voor parkeren • Kansrijke locatie voor clustering autobranche	• Inspireer, ondersteun en stimuleer betere benutting bouwhoogte langs N349. Zet ontwerperspool in voor ondernemers met herontwikkel- en intensiveringspotentie. • Onderzoek geclusterde parkeervoorziening (samen met Twentepoort) • Leg juiste randvoorwaarden qua functies vast in omgevingsplan
Terreinen met beperkte, maar gerichte potentie	Bedrijvenpark Twente Noord	• Lichte functies op zware milieuruimte, beperkte benutting	• Borg uitsluiten lichte functies in omgevingsplan
	Noordbroek	• Ruimtewinst in bouwhoogte	• Inspireer, ondersteun en stimuleer betere benutting bouwhoogte. Zet ontwerperspool in voor ondernemers met herontwikkel- en intensiveringspotentie.
	Wendelgoor	• Onderbenutting milieuruimte • Ruimtewinst op onbebouwde kavel	• Sanering functieaanduiding 'gemengd' in omgevingsplan • Onderzoek bedrijfsmatige invulling van onbebouwde kavel

A.2 Kansenzones en potentiële ruimtewinst per terrein

Hierna zijn de kansenzones per terrein opgenomen. Grofweg delen we deze kansenzones in twee categorieën:

- **Kansrijke locaties voor optimalere en efficiëntere benutting van de ruimte**
Per bedrijventerreinen geven we inzicht in de belangrijkste kansenzones voor het ruimtelijk en economisch benutten van het terrein. Per terrein is een tabel opgenomen met de potentiële ruimtewinst per type (bouwvlak, bouwhoogte en milieuruimte).
- **Kansrijke locaties voor ingrepen voor toekomstbestendigheid van de terreinen**
Per bedrijventerreinen zoomen we daarnaast in ingrepen en acties die kansrijk zijn voor de versterking van de toekomstbestendigheid van de terreinen. Dit gaat vaak breder dan ruimtelijk of economisch optimaler ruimtegebruik. Denk bijvoorbeeld aan inzet op groenstructuren, ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid, etc.

Onderstaande tabel laat de verschillende aanduidingen (kleuren) in de kaarten per kans zien.

Categorie	Type kans	Aanduiding
Optimaler en efficiëntere benutting van de ruimte	Ruimtelijk beter benutten	Paars
	Economisch beter benutten	Blauw
Ingrepen voor toekomstbestendigheid	Duurzaam ruimtegebruik	Groen
	Overig (ruimtelijke kwaliteit / bereikbaarheid / etc.)	Geel

Bedrijvenpark Twente⁸



Beter benutten	Potentiële ruimtewinst	Kans	Actie
Bouwvlak	110.500 m ² - 145.100 m ²	A	Ga actief in gesprek met eigenaren onbenutte bouwvlakken. Stimuleer en faciliteer passende ontwikkeling waar mogelijk. Zet ontwerperspool in voor herontwikkel- en intensiveringspotentie.
Bouwhoogte	90 panden / 68.100 m ² begane grond	B	Verken mogelijkheden verhogen bouwhoogte langs hoofdstructuren. Onderzoek stedenbouwkundige kansen voor verruiming bouwhoogte, incl. inspiratiesessies met ondernemers.
Milieuruimte 1&2	10,8 hectare	A	Faciliteer verplaatsing van lichte functies, ondersteun verhuisbewegingen door schuifruimte te organiseren en alternatieve vestigingslocaties aan te bieden.
Milieuruimte HMC	50,5 hectare		

Kans	Toelichting kans	Actie
A	Potentie voor meer klimaatadaptieve inrichting	Start een stimuleringsprogramma om eigenaren te helpen bij het benutten van dakoppervlaktes voor zonnepanelen, groene daken of andere duurzame toepassingen. Bied ondersteuning door subsidies, vergunning versnelling en advies over technische mogelijkheden en financiële voordelen van desinvesteringen. Organiseer collectieve aanpak voor dak projecten om schaalvoordelen te realiseren en de duurzaamheidsdoelstellingen van uw gemeente te behalen.

⁸ Het NAVO-terrein bevindt zich binnen de contouren van Bedrijvenpark Twente maar is in de analyse buiten beschouwing gelaten. De potentiële ruimtewinst gaat dus over Bedrijvenpark Twente exclusief het NAVO-terrein.

B	Behoud en versterking gevarieerde beplanting met natuurlijk karakter	Ontwikkel een groenplan voor de hoofdontsluiting door het bedrijventerrein met kwalitatieve beplanting, bomenrijen en groene bermen die bijdragen aan een aantrekkelijke entree.
A	Investerings-momentum aanstaande voor toekomstbestendig vastgoed	Faciliteer vastgoedeigenaren bij het maken van gezamenlijke plannen voor kwaliteitsverbetering. Creëer een aantrekkelijk investeringsklimaat door flexibiliteit, financiële prikkels en versnelde procedures te bieden.
B	Potentie verhogen ruimtelijke kwaliteit	Ontwikkel een kwaliteitsplan voor zichtlocatie met beeldkwaliteitseisen en faciliteer eigenaren actief bij realisatie
C	Onderzoek mogelijkheid nieuwe ontsluiting voor betere doorstroming	Onderzoek mogelijkheid voor een aanvullende aan- en afrit op de N36 om de verkeersdoorstroming en bereikbaarheid te verbeteren
D	Onderzoek mogelijkheid busverbinding	Onderzoek mogelijkheid busverbinding. Breng aller eerst de huidige OV-situatie in beeld en ontwikkel vervolgens een businesscase.

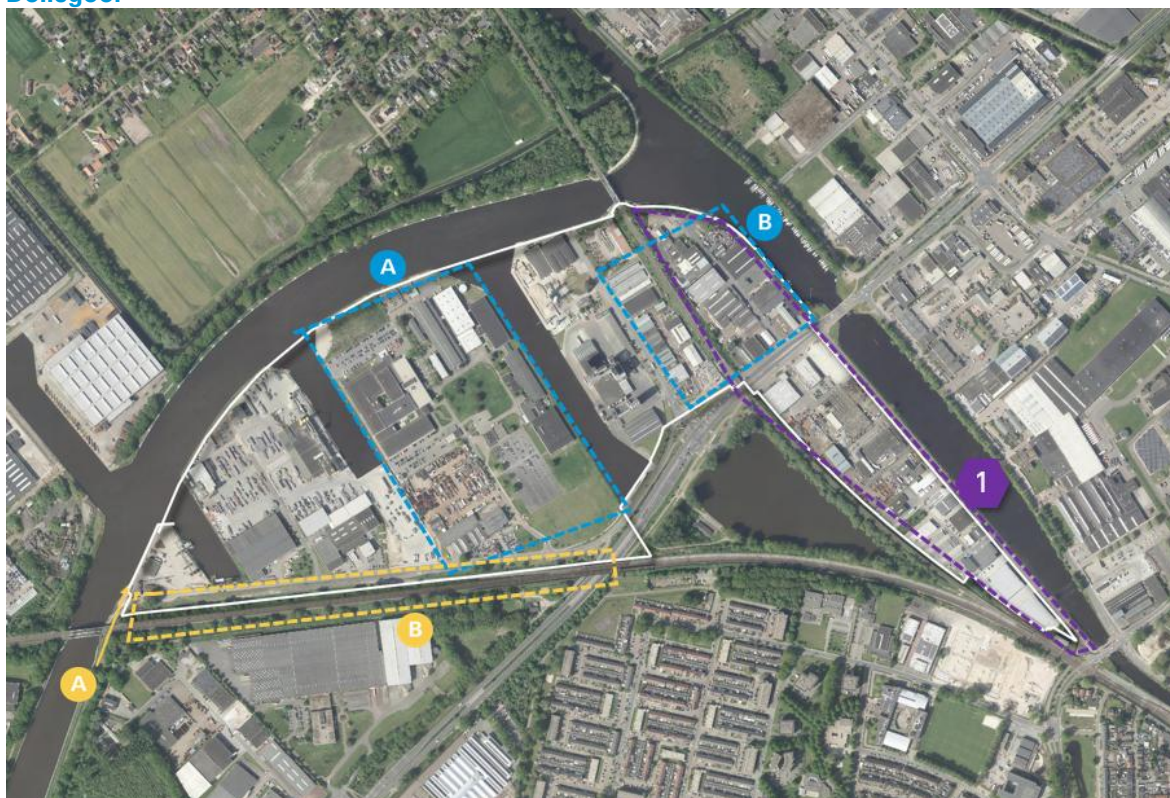
Turfkade



Beter benutten	Potentiële ruimtewinst	Kans	Actie
Bouwvlak	29.100 m ² - 38.900 m ²	A	Ga actief in gesprek met eigenaren onbenutte bouwvlakken. Stimuleer en faciliteer passende ontwikkeling waar mogelijk. Zet ontwerperspool in voor herontwikkel- en intensiveringspotentie.
Bouwhoogte	187 panden / 132.400 m ²	B	Verken mogelijkheden verhogen bouwhoogte langs hoofdstructuren. Onderzoek stedenbouwkundige kansen voor verruiming bouwhoogte, incl. inspiratiesessies met ondernemers.
Milieuruimte 1&2	14,2 hectare	-	We noemen bewust geen actie voor de potentiële ruimtewinst in met name de benutting van de zwaardere milieuruimte. De nabijheid van toekomstige woningbouw maakt deze optimalere benutting deels onwenselijk.
Milieuruimte HMC	10,0 hectare		De Virulyweg is momenteel gedeeltelijk al een gemengd gebied. De zone zou kunnen fungeren als overgangsgebied naar de nieuwe woonomgeving. De vraag is of we hier lichtere activiteiten willen toestaan. Dat vraagt om een expliciete keuze: benutten we deze rand voor ruimtewinst met lichtere functies, of beschermen we de woonkwaliteit door beperkingen op te leggen?
Kans	Toelichting kans	Actie	
A	Kwaliteitsslag door verbinding met water	Ontwikkel een plan om de visuele en fysieke verbinding met het water te versterken door kwalitatieve oeverbeplanting, wandelpaden en zichtlijnen vanaf bedrijfskavels naar het water te creëren	

B	Behoud, versterking en bevorderen toegankelijkheid gevarieerde beplanting met natuurlijk karakter	Ontwikkel een groenplan voor behoud en uitbreiding van de bestaande groenstructuur langs het water als ecologische en landschappelijke ruggengraat van het bedrijventerrein.
A	Investerings-momentum aanstaande voor toekomstbestendig vastgoed	Faciliteer vastgoedeigenaren bij het maken van gezamenlijke plannen voor kwaliteitsverbetering. Creëer een aantrekkelijk investeringsklimaat door flexibiliteit, financiële prikkels en versnelde procedures te bieden.

Dollegoor



Beter benutten	Potentiële ruimtewinst	Kans	Actie
Bouwvlak	1.300 m ² - 1.700 m ²	-	Geen specifieke acties
Bouwhoogte	57 panden / 26.600 m ²	A	Ondersteun potentiële ruimtewinst in de hoogte met ontwerperspool voor ondernemers met herontwikkel- en intensiveringspotentie
Milieuruimte	5,2 hectare (1&2)	A	Voorkom dat deze schaarse watergebonden locaties worden ingenomen door 'droge' bedrijvigheid door planologische waarborgen en actief locatiebeleid
	4,2 hectare (HMC)	B	Bereid een plan voor om bij eventueel vrijkomen van percelen op deze locatie de hogere milieuruimte te benutten. Creëer daarbij een 'reserve' lijst van bedrijven die afhankelijk zijn van deze milieuruimte.

Kans	Toelichting kans	Actie
A	Potentie extra ontsluiting	Onderzoek mogelijkheid voor een aanvullende aan- en afrit om de verkeersdoorstroming en bereikbaarheid te verbeteren
B	Potentie optimalere benutting spoor	Onderzoek mogelijkheid om spoorverbinding beter te benutten. inventariseer welke bedrijven momenteel gebruik maken van de spooraansluiting en welke dat in potentie zouden willen.

Bornsestraat

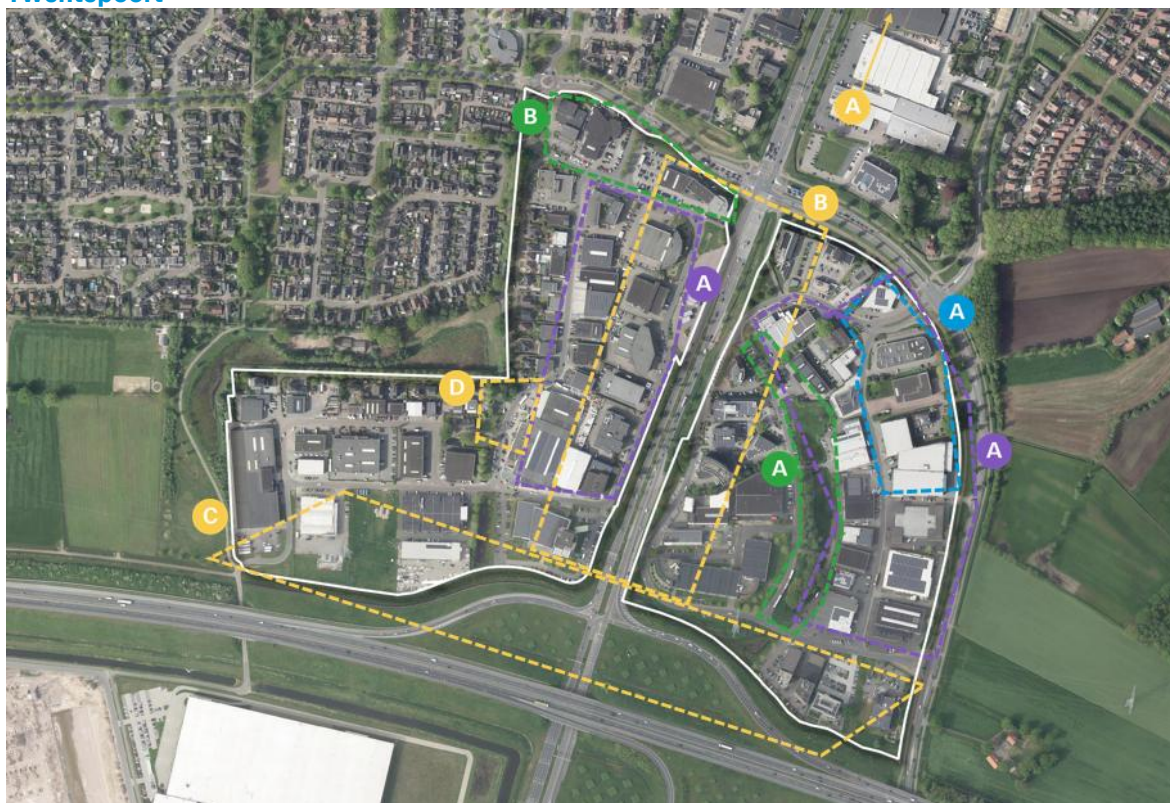


Beter benutten	Potentiële ruimtewinst	Kans	Actie
Bouwvlak	5.900 m ² - 8.300 m ²	A	Geen specifieke acties
Bouwhoogte	Tot 12 meter: 38 panden / 6.200 m ² Tot 15 meter: 10 panden / 43.500 m ²	B	Ondersteun optoppen tot 20 meter met ontwerperspool voor ondernemers met herontwikkel- en intensiveringspotentie
Milieuruimte 1&2	4,7 hectare	-	Herzie omgevingsplan voor betere functietoedeling passend bij hightech profiel
Milieuruimte HMC	6,2 hectare		

Kans	Toelichting kans	Actie
A	Verhouden en versterken groen	Stel beschermende planologische kaders vast om de huidige groenstructuur te behouden tegen verdere aantasting en ontwikkel een groenplan voor kwalitatieve uitbreiding met klimaatbestendige beplanting
B	Versterken bomenrijen (landschappelijk lint)	Ontwikkel een groenplan voor een kwalitatieve bomenlaan met landschappelijke inpassing.
C	Potentie Smart Energy Hub	Onderzoek de mogelijkheden om een smart energy hub te realiseren

A	Kwaliteitsslag verbetering zichtlocatie	Ontwikkel een kwaliteitsplan voor zichtlocatie met beeldkwaliteitseisen en faciliteer eigenaren actief bij realisatie door planologische flexibiliteit, versnelde procedures en (financiële) stimulering.
B	Toekomstige fietssnelroute F35	Toekomstige fietssnelroute F35
C	Potentie optimalere benutting station De Riet voor ov-bereikbaarheid	Breng in kaart hoe de loop- en fietsverbindingen tussen het station en het bedrijventerrein verbeterd kunnen worden. Analyseer daarnaast mogelijkheden voor extra voorzieningen zoals fietsenstallingen en deelmobiliteit, om werknemers aan te moedigen vaker het openbaar vervoer te gebruiken,

Twentepoort



Beter benutten	Potentiële ruimtewinst	Kans	Actie
Bouwvlak	3.200- 4.400 m ²	-	Geen specifieke acties
Bouwhoogte	Tot 12 meter: 2 panden / 100 m ² Tot 15 meter: 4 panden / 5.300 m ²	A	Inspireer, ondersteun en stimuleer betere benutting bouwhoogte langs N349. Zet ontwerperspool in voor ondernemers met herontwikkel- en intensiveringspotentie
Milieuruimte	5,5 hectare	A	Leg juiste randvoorwaarden qua functies vast in omgevingsplan

Kans	Toelichting kans	Actie
A	Behoud en versterking groene zone met natuurlijk karakter	Bespreek integraal de toekomst van de groene zone, investeer als gemeente in de openbare ruimte
B	Potentie voor meer klimaatadaptieve inrichting	Contact met ondernemers, biedt subsidieregelingen aan en investeer als gemeente (mee) in de openbare ruimte
A	Potentie optimalere benutting station De Riet voor ov-bereikbaarheid	Breng in kaart hoe de loop- en fietsverbindingen tussen het station en het bedrijventerrein verbeterd kunnen worden. Analyseer daarnaast mogelijkheden voor extra voorzieningen zoals fietsenstallingen en deelmobiliteit, om werknemers aan te moedigen vaker het openbaar vervoer te gebruiken (STOMP-principe).

B	Als zuidelijke entree van Almelo kansen om kwaliteit langs hoofdweg te verbeteren	Onderzoek herinrichting van gevels, entrees en openbare ruimte samen met ondernemers via ontwerpssessies of QuickScans.
C	Versterking uitstraling als zichtlocatie langs snelweg	Onderzoek mogelijkheden benutting als zichtlocatie langs de snelweg. Houdt hierbij rekening met de hoogspanningsmast die bebouwing in dit gebied kan beperken.
D	Geclusterde parkeervoorziening (combinatie) Dienstengebied	Onderzoek mogelijkheden gezamenlijke parkeervoorziening (in combinatie met Dienstengebied). Start met het initiëren van samenwerking ondernemers en een inventarisatie huidige parkeersituatie.

Dienstengebied



Beter benutten	Potentiële ruimtewinst	Kans	Actie
Bouwvlak	7.300 m ² -9.500 m ²	-	Geen specifieke acties
Bouwhoogte	Tot 12 meter: 14 panden / 8.000 m ² Tot 15 meter: 15 panden / 31.100 m ²	A	Inspireer, ondersteun en stimuleer betere benutting bouwhoogte langs N349. Zet ontwerperspool in voor ondernemers met herontwikkel- en intensiveringspotentie
Milieuruimte	4,3 hectare	A	Leg juiste randvoorwaarden qua functies vast in omgevingsplan

Kans	Toelichting kans	Actie
A	Potentie verhogen kwaliteit vastgoed	Verbeter de uitstraling van het vastgoed langs de toegangsweg door kwaliteitseisen te stellen aan gevel en architectuur. Zet stimuleringsmaatregelen in, zoals subsidies of planologische prikkels, om eigenaren te motiveren tot verbetering.
A	Potentie optimalere benutting station De Riet voor ov-bereikbaarheid	Breng in kaart hoe de loop- en fietsverbindingen tussen het station en het bedrijventerrein verbeterd kunnen worden. Analyseer daarnaast mogelijkheden voor extra voorzieningen zoals fietsenstallingen en deelmobiliteit, om werknemers aan te moedigen vaker het openbaar vervoer te gebruiken (STOMP-principe).
B	Geclusterde parkeervoorziening	Onderzoek mogelijkheden gezamenlijke parkeervoorziening (in combinatie met Twentepoort). Start met het initiëren van samenwerking ondernemers en een inventarisatie huidige parkeersituatie.

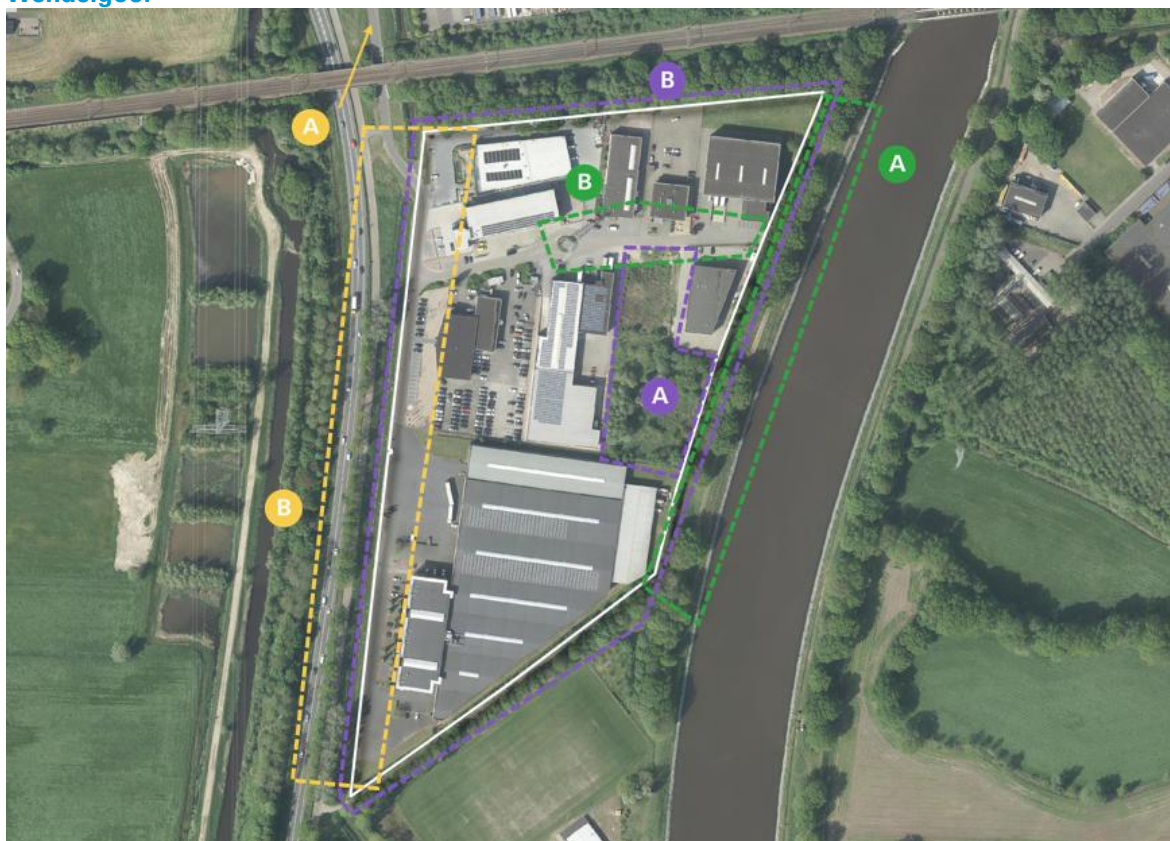
Bedrijvenpark Twente Noord



Beter benutten	Potentiële ruimtewinst	Kans	Actie
Bouwvlak	-	A	Potentie intensiveren op langere termijn. Stimuleer en faciliteer passende (her)ontwikkeling waar en wanneer mogelijk.
Bouwhoogte	3 panden / 200 m ² begane	-	Geen specifieke acties
Milieuruimte 1&2	6 hectare	A	Leg juiste randvoorwaarden qua type bedrijvigheid vast in omgevingsplan
Milieuruimte HMC	13,8 hectare	-	

Kans	Toelichting kans	Actie
A	Potentie voor zon op dak	Start een stimuleringsprogramma om eigenaren te helpen bij het benutten van dakoppervlaktes voor zonnepanelen, groene daken of andere duurzame toepassingen. Bied ondersteuning door subsidies, vergunning versnelling en advies over technische mogelijkheden en financiële voordelen van desinvesteringen. Organiseer collectieve aanpak voor dak projecten om schaalvoordelen te realiseren en de duurzaamheidsdoelstellingen van uw gemeente te behalen.
A	Versterken en behoud kwalitatieve zichtlocaties richting N36	Ontwikkel een kwaliteitsplan voor zichtlocatie met beeldkwaliteitseisen en faciliteer eigenaren actief bij realisatie door planologische flexibiliteit, versnelde procedures en (financiële) stimulering.
B	Potentie wandelpad onder hoogspanningslijn	Onderzoek plannen voor een wandelpad in de zone onder de hoogspanningslijn om deze onbenutten ruimte te benutten.

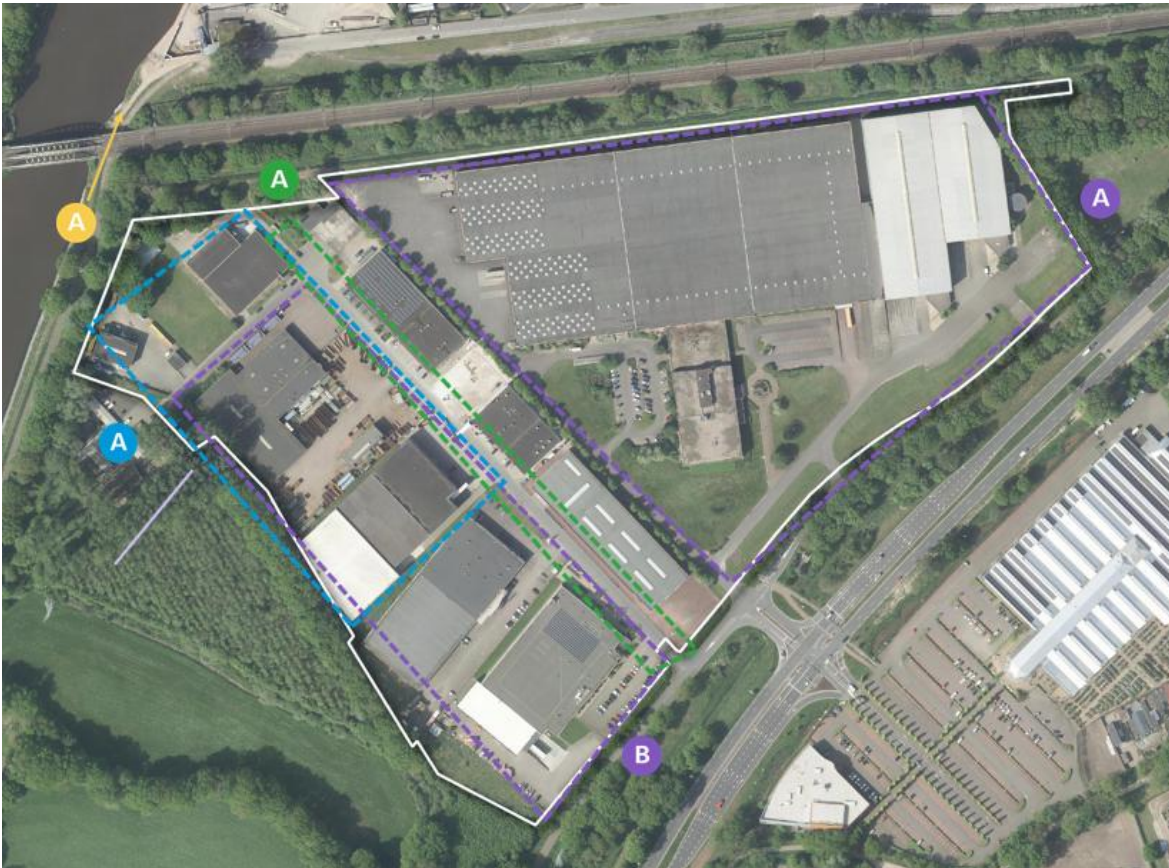
Wendelgoor



Beter benutten	Potentiële ruimtewinst	Kans	Actie
Bouwvlak	3.400 m ² - 4.600 m ²	A	Onderzoek de mogelijkheden voor bedrijfsmatige invulling van deze kavel
Bouwhoogte	-	B	Ondersteun potentiële ruimtewinst in de hoogte met ontwerperspool voor ondernemers met herontwikkel- en intensiveringspotentie
Milieuruimte	6 hectare	-	-

Kans	Toelichting kans	Actie
A	Behoud en versterking van groenstructuur langs het water	Ontwikkel een groenplan voor behoud en uitbreiding van de bestaande groenstructuur langs het water als ecologische en landschappelijke ruggengraat van het bedrijventerrein.
B	Potentie voor meer klimaatadaptieve inrichting	Ontwikkel een klimaatadaptatieplan met concrete maatregelen zoals groene parkeerplaatsen, wadi's, waterbuffering en schaduwrijke groenstructuren om het bedrijventerrein beter bestand te maken tegen hitte en wateroverlast
A	Plannen voor nieuwe ontsluiting in- en uitricht N36 voor betere doorstroming	Onderzoek mogelijkheid voor een aanvullende aan- en afrit op de N36 om de verkeersdoorstroming en bereikbaarheid te verbeteren
B	Kwaliteitsimpuls zichtlocatie N36	Ontwikkel een kwaliteitsplan voor zichtlocatie met beeldkwaliteitseisen en faciliteer eigenaren actief bij realisatie door planologische flexibiliteit, versnelde procedures en (financiële) stimulering.

Noordbroek

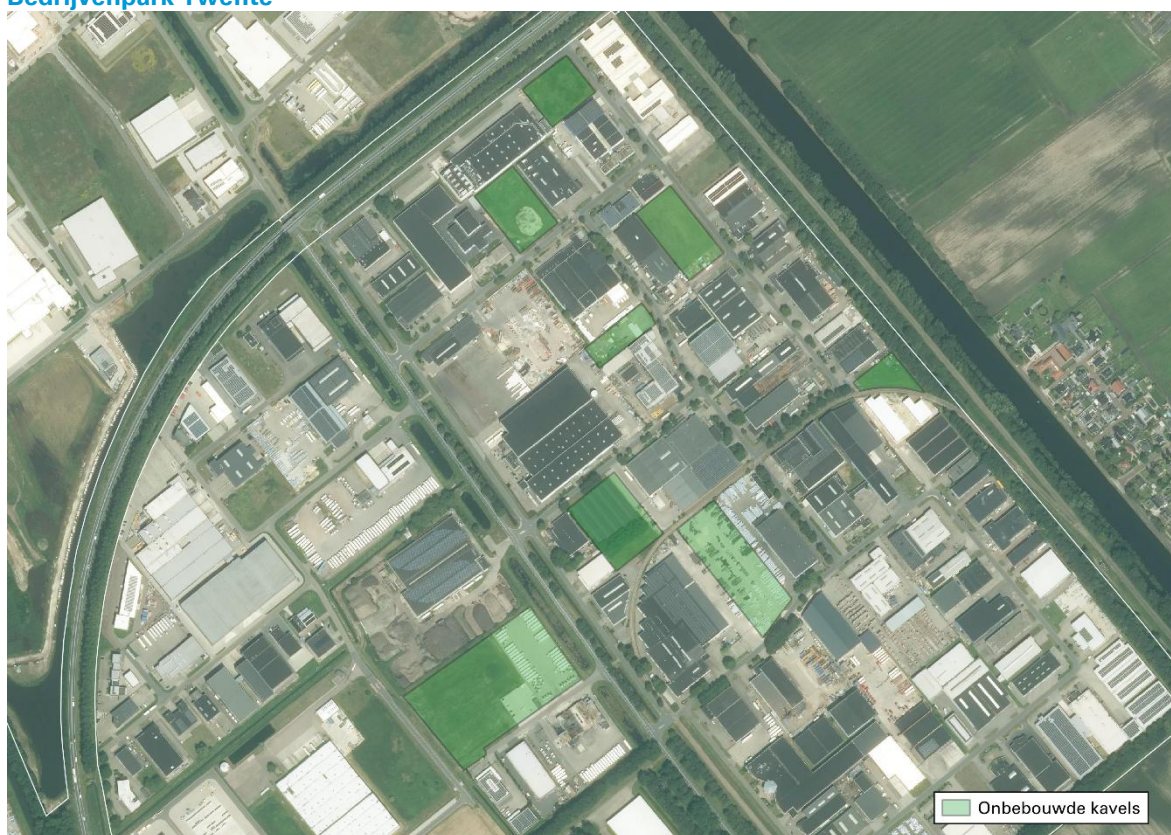


Beter benutten	Potentiële ruimtewinst	Kans	Actie
Bouwwvlak	1.300 m ² - 1.700 m ²	A	Geen specifieke acties
Bouwhoogte	Tot 12 meter: 11 panden / 10.500 m ² Tot 15 meter: 7 panden / 42.000 m ²	B	Ondersteun potentiële ruimtewinst in de hoogte met ontwerperspool voor ondernemers met herontwikkel- en intensiveringspotentie
Milieuruimte	1,3 hectare	A	Ga in gesprek met ondernemers, borg de juiste randvoorwaarden en werk aan vrijwillige verplaatsing (via fonds)

Kans	Toelichting kans	Actie
A	Versterken groenstructuur d.m.v. bomenlaan	Ontwikkel een groenplan voor een kwalitatieve bomenlaan
A	Potentie extra ontsluiting richting Dollegoor	Onderzoek mogelijkheid voor een aanvullende aan- en afrit om de verkeersdoorstroming en bereikbaarheid te verbeteren

Bijlage B – Overzicht onbebouwde kavels

Bedrijvenpark Twente



Wendelgoor



Dollegoor en Turfkade



Twentepoort en Dienstengebied



Colofon

Datum: 14 november 2025

Projectnummer: 24.192

Opdrachtgever: Gemeente Almelo

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Evert-Jan de Kort, Beer Janssens, Mees Goetheer en Thomas Hazewindus

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl