



stec
groep

Locatiepaspoorten bedrijfventerreinen Almelo

Bijlagerapport

14 november 2025

Inhoudsopgave

1. Toelichting bijlagerapport	4
2. Toelichting methodes	5
2.1 Methode Beter Benutten Indicator	5
2.2 Methode MEERwaarde model	8
3. Resultaten Beter Benutten Indicator	11
3.1 Resultaten op kavelniveau in de locatiepaspoorten	11
3.2 Toelichting ruimtelijke potentie op bouwvlakken	11
3.3 Toelichting ruimtelijke potentie in de bouwhoogte	13
3.4 Toelichting economische potentie	14
4. Toelichting locatiepaspoorten	16
5. Twentepoort	17
5.1 Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)	18
5.2 Resultaten MEERwaarde-analyse	21
6. Dienstengebied	23
6.1 Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)	24
6.2 Resultaten MEERwaarde-analyse	27
7. Bedrijvenpark Twente	29
7.1 Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)	30
7.2 Resultaten MEERwaarde-analyse	33
8. Bedrijvenpark Twente Noord	35
8.1 Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)	36
8.2 Resultaten MEERwaarde-analyse	39
9. Wendelgoor	41
9.1 Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)	42
9.2 Resultaten MEERwaarde analyse	45
10. Turfkade	47
10.1 Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)	48
10.2 Resultaten MEERwaarde-analyse	51
11. Dollegoor	53
11.1 Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)	54
11.2 Resultaten MEERwaarde-analyse	57
12. Noordbroek	59

12.1	Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)	60
12.2	Resultaten MEERwaarde-analyse	63

13. Bornsestraat **65**

13.1	Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)	66
13.2	Resultaten MEERwaarde-analyse	69

Bijlage A – Verdieping methodes **71**

1. Toelichting bijlagerapport

In deze rapportage presenteren we de locatiepaspoorten voor negen Almelse bedrijventerreinen: Turfkade, Dollegoor, Noordbroek, Bedrijvenpark Twente, Bedrijvenpark Twente Noord, Wendelgoor, Twentepoort (Oost en West), Dienstengebied (Ambachtstraat) en Bornsestraat. Onderstaand figuur laat de ligging van de negen verschillende onderzochte terreinen zien.

Figuur 1: Overzicht onderzochte terreinen Almelo



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

2. Toelichting methodes

In dit hoofdstuk lichten we de methodes van de Beter Benutten Indicator (BBI) en het MEERwaardemodel kort toe. In hoofdstuk 3 presenteren we vervolgens per bedrijventerrein de resultaten van de analyses per terrein.

2.1 Methode Beter Benutten Indicator

We geven inzicht in het huidige ruimtegebruik, waaronder de benutting van de milieuruimte, mogelijkheden tot intensivering en gebruik door 'uitplaatsbare' bedrijven. We onderzoeken hiermee de mogelijkheden binnen de bestaande juridische kaders; dus de maximale bouwhoogtes en bebouwingspercentages uit de vigerende omgevingsplannen.

Binnen optimaal ruimtegebruik op bedrijventerreinen zien we drie dimensies: (1) intensief en meervoudig ruimtegebruik, (2) juiste bedrijf op de juiste plek en (3) duurzaam ruimtegebruik. Zie onderstaand figuur voor een toelichting op de drie dimensies.

Figuur 2: Dimensies beter benutten bedrijventerreinen



Bron: Stec Groep (2023).

Optimaal ruimtegebruik inzichtelijk met Beter Benutten Indicator

De drie dimensies van optimaal ruimtegebruik hebben we vertaald in een set aan indicatoren, die gezamenlijk onze Beter Benutten Indicator (hierna: BBI) vormen. De indicatoren hebben we zoveel mogelijk op kavelniveau voor de vijf bedrijventerreinen in beeld gebracht. De BBI geeft, met de combinatie van drie onderdelen, een brede blik op optimaal ruimtegebruik en potentie voor beter benutten.

Ter verduidelijking en inspiratie zetten we hierna enkele praktijkvoorbeelden van potentiële ruimtewinst door beter benutten op een rij.

Optimaal gebruik van bouwvlak

Voorbeeld: Hanzestrohm en Lenferink MVA op Marslanden-Zuid in Zwolle

Herontwikkeling van verouderd vastgoed met veel buitenruimte naar nieuwe modern bedrijfstvastgoed.

Het bebouwd bouwvlak van de kavel is hiermee verhoogd van 18% naar 71%.

Voor



Na



Benutten bouwvlak, bouwhoogte & meervoudig ruimtegebruik

Voorbeeld: Frencken Mechatronics op De Hurk in Eindhoven

Herontwikkeling van verouderde (voornamelijk) laagbouw loods naar moderne bedrijfshal met marktconforme hoogte en drielaags kantoorgedeelte. Zowel in bouwvlak als in hoogte geoptimaliseerd.

Ook is sprake van meervoudig ruimtegebruik door parkeren op het dak.

Voor



Na



Herontwikkeling / 'Buurman business case'

Voorbeeld: DIS op Industriepark Noord in Sittard

Bier-, frisdrank- en sapbottelaar DIS op Industriepark Noord in Sittard breidde uit door het naastgelegen terrein van Boels Rental te verwerven. Hiermee slaat DIS een slag op het gebied van efficiëntie en centralisatie van het bedrijfsproces. Zowel het bouwvlak als de bouwhoogte worden optimaler benut.

Voor



Na

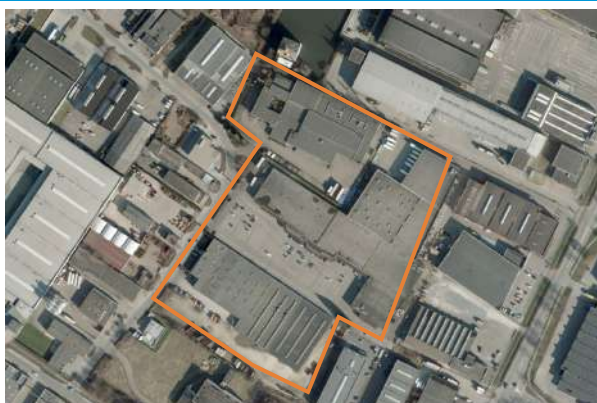


Herontwikkeling / schuifpuzzel 'juiste bedrijf op de juiste plek'

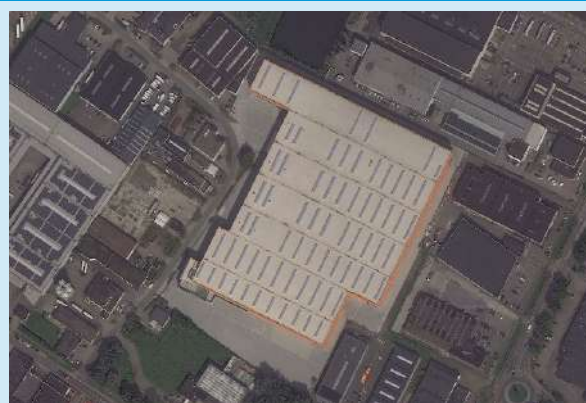
Voorbeeld: Vogten Staal op Beatrixhaven in Maastricht

Gemeente Maastricht verplaatste drie zittende (lichtere) bedrijven, waaronder een Sligro, van een HMC-locatie naar een nieuw bedrijventerrein aan de zuidkant van Maastricht. Op deze manier werd ruimte gemaakt voor de nieuwe fabriek van Vogten Staal op een kavel van 5,6 hectare. Daarmee wordt het cluster Steelport Maastricht verder versterkt.

Voor



Na



Beter benutten bouwvlak, bouwhoogte en verduurzaming

Voorbeeld: Hydra Utrecht op Lage Weide in Utrecht

Het ontwikkeling van verouderde (voornamelijk) laagbouw loods met veel extensief ruimtegebruik naar moderne bedrijfshal met marktconforme hoogte. Zowel in bouwvlak als in -hoogte geoptimaliseerd. De FSI is verhoogd van 19% naar 65%. Het bedrijfspand heeft een BREEAM score 'Very Good' en wordt gekenmerkt door groene gevels en een biodiverse en natuurinclusieve invulling van de buitenruimte(s). De sprinklertank heeft een prominente plek in de herontwikkeling waar tegenaan het grootste permanente insectenhotel van Europa is gevestigd.

Voor



Na

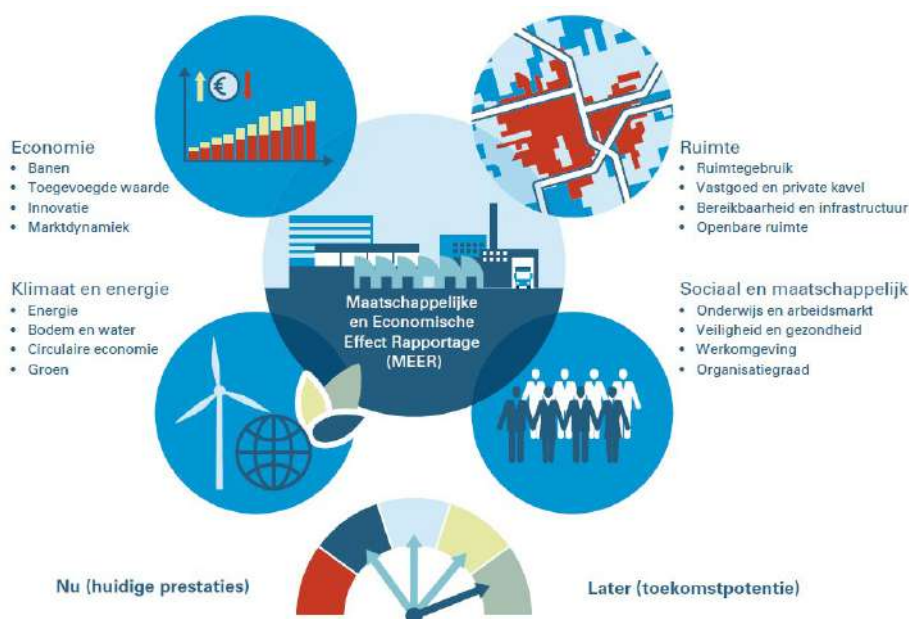


2.2 Methode MEERwaarde model

Om de toekomstbestendigheid van een bedrijventerrein te beoordelen wordt al snel aan de economische waarde van het terrein gedacht. Hoewel de ontwikkeling van het aantal banen, de gegenereerde toegevoegde waarde en de innovatieve kracht veel kan zeggen over een terrein wordt het ook steeds belangrijker om vanuit andere invalshoeken naar de terreinen te kijken. Het absolute aantal banen op een terrein kan wel stijgen, maar sluit bijvoorbeeld het type baan dat er bij komt qua opleidingsniveau wel aan bij de aanwezige beroepsbevolking? Voor een nieuwe generatie bedrijventerreinen is het nodig om de smalle focus op euro's en banen te verleggen naar een brede blik op de maatschappelijke en economische waarde van bedrijventerreinen.

Om dit soort ontwikkelingen (individueel en in verhouding tot elkaar) te beoordelen heeft Stec Groep de Maatschappelijke en Economische Effect Rapportage (MEERwaarde) ontwikkeld. De toekomstbestendigheid van een terrein wordt op integrale manier beoordeeld op basis van zo'n vijftig indicatoren onderverdeeld over vier pijlers: Economie, Ruimte, Klimaat & Energie en Sociaal en maatschappelijk. Hiermee krijgen we helder in beeld welke meerwaarde het terrein op dit moment heeft en hoe deze waarde zich naar verwachting zal ontwikkelen. Deze vier pijlers zijn niet altijd met een schaar te knippen. De verschillende indicatoren zijn vaak aan elkaar gerelateerd en hebben interactie met elkaar. Denk bijvoorbeeld aan het positieve effect van de mate van groen op een terrein op de gezondheid en kwaliteit van de werkomgeving.

Figuur 3: De vier pijlers van het MEERwaarde model



Bron: Stec Groep (2024).

Het MEERwaarde model beoordeelt een bedrijventerrein op basis van vijftig indicatoren

Het MEERwaarde model bestaat uit vier onderdelen. Elk onderdeel bestaat uit vier indicatoren waaronder weer verschillende subindicatoren hangen. In totaal omvat het model zo'n vijftig indicatoren. Zie bijlage A.2 voor een overzicht van de indicatoren. De indicatoren uit de vier verschillende onderdelen kennen een sterke onderlinge samenhang. Kwaliteit en beschikbaarheid van vastgoed (onderdeel ruimte) heeft bijvoorbeeld impact op de marktdynamiek (verhuisc Bewegingen van bedrijven), onderdeel economie. Klimaatadaptieve maatregelen op een terrein kunnen van invloed zijn op de gezondheid van werknemers. Tegelijkertijd kunnen onderdelen negatieve effecten hebben op elkaar. Economische groei en de uitbreiding van de bebouwing op een kavel kan ook negatieve effecten op regenwaterinfiltratiemogelijkheden van de kavel hebben, door verstening. Met het MEERwaarde model brengen we deze afriil tussen indicatoren in beeld.

Het resultaat van het MEERwaarde model samengevat in de locatiepaspoorten

Het MEERwaarde model is een data-gedreven model dat scores per pijler produceert. Per pijler hebben we een score uitgedrukt in een percentage. Dit percentage loopt van 0% (de laagst mogelijke score) tot 100% (de best mogelijke score) en zegt iets over de huidige situatie.

Het icoontje naast de score zegt iets over de te verwachten toekomstige ontwikkeling van deze score. Hoe zal de score zich de komende jaren ontwikkelen wanneer de huidige gang van zaken wordt voortgezet? In de onderstaande tabel wordt de betekenis van de iconen toegelicht.

Tabel 1: Toelichting icoontjes MEERwaarde model

Icoon	Betekenis
▼ ▼	Het bedrijventerrein zal naar verwachting <u>sterk</u> achteruit gaan op dit thema, er is sprake van een negatieve ontwikkeling.
▼	Het bedrijventerrein zal naar verwachting achteruit gaan op dit thema, er is sprake van een negatieve ontwikkeling.

●	Er is op basis van het MEERwaarde model of (1) geen uitspraak te doen over de algemene richting van ontwikkeling van het bedrijventerrein op dit thema, of (2) de ontwikkeling van het bedrijventerrein is neutraal.
▲	Het bedrijventerrein zal naar verwachting vooruit gaan op dit thema, er is sprake van een positieve ontwikkeling.
▲ ▲	Het bedrijventerrein zal naar verwachting <u>sterk</u> vooruit gaan op dit thema, er is sprake van een positieve ontwikkeling.

EER analyse uit 2018

In 2018 heeft Stec Groep de bedrijventerreinen in de gemeente Almelo in beeld gebracht met het EER (Economische Effect Rapportage) model. Met het EER model brachten we de economische waarde en het investeringspotentieel van het bedrijventerrein in beeld. Het toont aan hoe een bedrijventerrein functioneert en welke waarde het heeft voor de lokale economie. Voor dit onderzoek in 2024 hebben we een actualisatie uitgevoerd met ons doorontwikkelde Maatschappelijke Economische Effect Rapportage (MEER) model. Het MEER model kijkt vanuit een breder perspectief namelijk de brede welvaart. De onderzoeksmethoden, tussen de EER en de MEER, verschillen op een aantal punten. Er is gebruik gemaakt van andere en nieuwe databronnen. Dit maakt een één-op-één vergelijking niet mogelijk.

3. Resultaten Beter Benutten Indicator

3.1 Resultaten op kavelniveau in de locatiepaspoorten

We hebben voor de onderzochte terreinen in de gemeente Almelo de resultaten van de Beter Benutten Indicator (BBI) samengevat in maximaal negen kaarten per onderzocht terrein:

- 1 Potentie voor intensiveren op het bouwvlak – Hoe groot is het verschil tussen de huidige bebouwing en het maximale bebouwingspercentage? Minimaal 20%, tussen de 20% en 40% of meer dan 40%?
- 2 Potentie voor intensiveren bouwhoogte – Hoe groot is het verschil tussen de huidige bouwhoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte? Minder dan 3 meter, tussen 3 en 6 meter, tussen 6 en 9 meter of meer dan 9 meter?
- 3 Benutting milieuruimte (1 & 2) – Op welke kavels is minimaal milieucategorie 3.1 toegestaan en is een bedrijf in categorie 1 of 2 gevestigd?
- 4 Benutting milieuruimte (hoge milieucategorieën (HMC) – minimaal categorie 4.1) – Op welke kavels is minimaal milieucategorie 4.1 toegestaan en is een bedrijf t/m categorie 3.2 gevestigd?
- 5 Leeftijd vastgoed en energielabels – Wat is de leeftijd van het vastgoed en welke energielabels zijn van toepassing op het vastgoed?
- 6 Groenkaart – Waar op het terrein zijn bomen, struiken en lage vegetatie aanwezig?
- 7 Hittestress – Wat is de gevoelstemperatuur (PET) bij een zomerse dag?
- 8 Waterdiepte bij piekbui – Wat is de waterdiepte op het terrein bij een piekbui (70 mm in 2 uur¹)?
- 9 Aanwezigheid zonnepanelen – Op welk vastgoed bevinden zich zonnepanelen?

De kaarten staan in de locatiepaspoorten per terrein (zie hierna). In de volgende paragrafen bespreken we de eerste twee kaarten (bouwvlakken en bouwhoogte) uit deze paspoorten. Deze kaarten laten zien waar binnen de ruimtelijke dimensie kansen liggen voor optimaal ruimtegebruik. We gebruiken daarbij verschillende uitgangspunten om de realistische ruimtewinst zo goed mogelijk te duiden.

3.2 Toelichting ruimtelijke potentie op bouwvlakken

Om inzicht te geven in de potentie voor het optimaler benutten van het bouwvlak op de terreinen maken we onderscheid in drie categorieën:

- 1 **Theoretische ruimtewinst** – verschil tussen huidige bebouwing en maximale planologische mogelijkheden
- 2 **Potentiële ruimtewinst** – verschil tussen huidige bebouwing en maximale planologische mogelijk als uitgangspunt, aangevuld met marktconforme uitgangspunten (zie hierna)
- 3 **Realistische ruimtewinst** – verschil tussen huidige bebouwing en maximale planologische mogelijk als uitgangspunt, aangevuld met marktconforme uitgangspunten (zie hierna) én inschatting realisme ruimtewinst in relatie tot huidig gebruik

We lichten de resultaten van de ruimtewinst binnen deze drie categorieën toe.

¹ Op basis van Klimaat-effectatlas, zie ook [link](#).

1. Theoretische ruimtewinst binnen het bouwvlak

We vergelijken de huidige bebouwing met de maximale mogelijkheden binnen de planologische kaders. In dit geval kijken we naar het maximale bebouwingspercentage. Op basis daarvan berekenen we een theoretische ruimtewinst van ongeveer **1.331.000 m²**. Deze extra ruimte kan in theorie worden toegevoegd binnen de bouwvlakken op de onderzochte terreinen. Dit is een puur theoretische benadering. In de praktijk benutten bedrijven het bouwvlak lang niet altijd optimaal. Vaak ondernemen bedrijven of vastgoedeigenaren pas actie als de potentiële ruimtewinst groot genoeg is. Daarom is deze theoretische ruimtewinst in de praktijk meestal niet haalbaar.

2. Potentiële ruimtewinst binnen het bouwvlak

We starten in deze categorie ook met de maximale mogelijkheden binnen de planologische kaders. Daarna maken we een inschatting van de potentiële ruimtewinst. We nemen alleen kavels mee die groter zijn dan 1.000 m² en waar minimaal 40%-punt extra ruimte binnen het bouwvlak mogelijk is. Op basis van deze uitgangspunten verwachten we een totale ruimtewinst van ongeveer **514.000 m²** binnen de bouwvlakken van de onderzochte terreinen. Dit is exclusief het Bedrijvenpark Twente Noord.

3. Realistische ruimtewinst binnen het bouwvlak

We verwachten dat in deze categorie op de onderzochte terreinen zo'n **174.000 tot 231.000 m² extra ruimte** binnen het bouwvlak mogelijk is. We starten met de maximale planologische mogelijkheden en kijken vervolgens naar de potentiële ruimtewinst. We richten ons op kavels van minimaal 1.000 m² waarop minstens 40%-punt extra ruimte mogelijk is. Daarbij houden we ook rekening met het huidige gebruik van de kavels. Sommige kavels zijn (deels) onbebouwd of worden alleen gebruikt als parkeerterrein. Deze zijn relatief eenvoudig te intensiveren en vallen binnen deze categorie. Andere kavels worden extensief gebruikt op een manier die past bij de bedrijfsvoering. Die ruimte zien we nu niet als realistische winst. Die ontstaat pas op langere termijn, bijvoorbeeld na vertrek of herontwikkeling. De realistische ruimtewinst bestaat uit twee onderdelen:

- Onbebouwde kavels: potentie van 84.000 tot 115.000 m².
- Bebouwde kavels: potentie van 90.000 tot 116.000 m².

De onderstaande tabel laat per terrein zien hoeveel extra ruimte binnen het bouwvlak mogelijk is. De meeste ruimtewinst verwachten we op Bedrijvenpark Twente. Daar ligt ongeveer 60% van de totale potentiële ruimtewinst. Daarna volgen Turfkade met circa 25% en Dollegoor met circa 13%. Op de overige terreinen is de ruimtewinst binnen deze categorie beperkt. De locatieprofielen en het interactieve dashboard laten per kavel zien waar deze ruimte precies zit.

Tabel 2: Uitkomsten beter benutten bouwvlak

Terrein	1. Realistische ruimtewinst	2. Potentiële ruimtewinst	3. Theoretische ruimtewinst
Bedrijvenpark Twente	110.500 m ² - 145.100 m ²	239.400 m ²	424.100 m ²
Bedrijvenpark Twente-Noord	-	-	223.200 m ²
Bornsestraat	5.900 m ² - 8.300 m ²	22.700 m ²	139.600 m ²
Dienstengebied	7.300 m ² - 9.500 m ²	13.400 m ²	43.200 m ²
Dollegoor	13.600 m ² - 18.500 m ²	99.200 m ²	142.100 m ²
Noordbroek	1.300 m ² - 1.700 m ²	3.000 m ²	32.400 m ²
Turfkade	29.100 m ² - 38.900 m ²	122.100 m ²	279.800 m ²

Terrein	1. Realistische ruimtewinst	2. Potentiële ruimtewinst	3. Theoretische ruimtewinst
Twentepoort	3.200 m ² - 4.400 m ²	4.300 m ²	23.800 m ²
Wendelgoor	3.400 m ² - 4.600 m ²	10.200 m ²	23.000 m ²
Totaal selectie	174.300 m ² - 231.000 m ²	514.300 m ²	1.331.000 m ²

3.3 Toelichting ruimtelijke potentie in de bouwhoogte

Naast het optimaler benutten van het bouwvlak hebben we ook onderzocht in hoeverre de bouwhoogte beter benut kan worden. Hierbij maken we onderscheid in twee categorieën:

- 1 Theoretische ruimtewinst – verschil tussen huidige bebouwing en maximale planologische mogelijkheden
- 2 Potentiële ruimtewinst – verschil tussen huidige bebouwing en maximale planologische mogelijk als uitgangspunt, aangevuld met marktconforme uitgangspunten (zie hierna)

We lichten de resultaten van de ruimtewinst binnen deze categorieën toe.

1. Theoretische ruimtewinst in de bouwhoogte

In deze categorie vergelijken we de huidige bebouwing met de maximale bouwhoogte volgens de planologische kaders. Op de onderzochte terreinen staan ongeveer 455 panden met samen ruim 561.000 m² begane grondoppervlak. Bij deze panden is het verschil tussen de huidige en toegestane bouwhoogte minimaal zes meter. Daarnaast zijn er ruim 430 panden met 682.000 m² begane grondoppervlak met minimaal drie meter (en maximaal zes meter) verschil tussen de huidige bouwhoogte en de maximale bouwhoogte. Deze benadering is puur theoretisch. Zo geldt op de Bornsestraat een maximale bouwhoogte van 20 meter. In de praktijk is dat voor veel bedrijven geen realistische of wenselijke hoogte is om na te streven.

2. Potentiële ruimtewinst in de bouwhoogte

In deze categorie kijken we naar panden waar met relatief eenvoudige ingrepen extra bouwlagen mogelijk zijn. We richten ons op panden met minimaal 6 meter verschil tussen de huidige bouwhoogte en de toegestane bouwhoogte van 12 of 15 meter. Het gaat om bijna 340 panden met samen ruim 370.000 m² begane grondoppervlak:

- 400 panden (252.000 m²) vallen binnen de maximaal toegestane bouwhoogte van 12 meter
- 36 panden (122.000 m²) vallen binnen de maximaal toegestane bouwhoogte van 15 meter

Voor deze panden is minimaal één extra bouwlaag haalbaar: een kantoorlaag van circa 3 meter of een bedrijfslaag van circa 6 meter. Let op: optoppen is in de praktijk niet altijd eenvoudig. We hebben de draagkracht van de constructies binnen deze analyse niet onderzocht. Als de draagkracht beperkt is, zijn soms zwaardere maatregelen nodig, zoals constructieversterking of sloop en nieuwbouw.

Tabel 3: Uitkomsten beter benutten bouwhoogte

Terrein	Potentiële ruimtewinst		Theoretische ruimtewinst	
	Minimaal 6 meter verschil tot 12 meter	Minimaal 6 meter tot maximaal 9 meter verschil 15 meter	Minimaal 6 meter verschil tot maximale bouwhoogte	Minimaal 3 en maximaal 6 meter verschil tot maximale bouwhoogte
Bedrijvenpark Twente	90 panden / 68.100 m ² begane grondoppervlak	-	90 panden / 68.100 m ² begane grondoppervlak	157 panden / 264.400 m ² begane grondoppervlak
Bedrijvenpark Twente-Noord	3 panden / 200 m ² begane grondoppervlak	-	3 panden / 200 m ² begane grondoppervlak	22 panden / 22.000 m ² begane grondoppervlak

Terrein	Potentiële ruimtewinst		Theoretische ruimtewinst	
	Minimaal 6 meter verschil tot 12 meter	Minimaal 6 meter tot maximaal 9 meter verschil 15 meter	Minimaal 6 meter verschil tot maximale bouwhoogte	Minimaal 3 en maximaal 6 meter verschil tot maximale bouwhoogte
Bornsestraat	38 panden / 6.200 m ² begane grond-oppervlak	10 panden / 43.500 m ² begane grond-oppervlak	60 panden / 225.200 m ² begane grond-oppervlak	28 panden / 36.700 m ² begane grond-oppervlak
Dienstengebied	14 panden / 8.000 m ² begane grond-oppervlak	15 panden / 31.100 m ² begane grond-oppervlak	29 panden / 39.100 m ² begane grond-oppervlak	20 panden / 11.100 m ² begane grond-oppervlak
Dollegoor	57 panden / 26.600 m ² begane grond-oppervlak	-	58 panden / 31.400 m ² begane grond-oppervlak	33 panden / 69.500 m ² begane grond-oppervlak
Noordbroek	11 panden / 10.500 m ² begane grond-oppervlak	7 panden / 42.000 m ² begane grond-oppervlak	18 panden / 52.500 m ² begane grond-oppervlak	1 pand / 5.100 m ² begane grond-oppervlak
Turfkade	187 panden / 132.400 m ² begane grond-oppervlak	-	189 panden / 132.500 m ² begane grond-oppervlak	105 panden / 213.400 m ² begane grond-oppervlak
Twentepoort	2 panden / 100 m ² begane grond-oppervlak	4 panden / 5.300 m ² begane grond-oppervlak	9 panden / 11.700 m ² begane grond-oppervlak	59 panden / 41.800 m ² begane grond-oppervlak
Wendelgoor	-	-	-	6 panden / 20.600 m ² begane grond-oppervlak
Totaal selectie	402 panden / 252.000 m² begane grond-oppervlak	36 panden / 121.900 m² begane grond-oppervlak	456 panden / 560.500 m² begane grond-oppervlak	431 panden / 681.500 m² begane grond-oppervlak

3.4 Toelichting economische potentie

Een betere benutting van de milieuruimte op bedrijventerreinen is cruciaal om ruimte voor economische functies te behouden en te versterken. We hebben onderzocht waar op de terreinen de milieuruimte niet optimaal wordt benut. We hebben drie vormen 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, komt op bedrijventerreinen ruimte vrij voor functies die ook echt thuishoren op een bedrijventerrein. Zo ontstaat een betere match tussen bedrijf en locatie.

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 vier 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 4: Potentie milieuruimte optimaler benutten

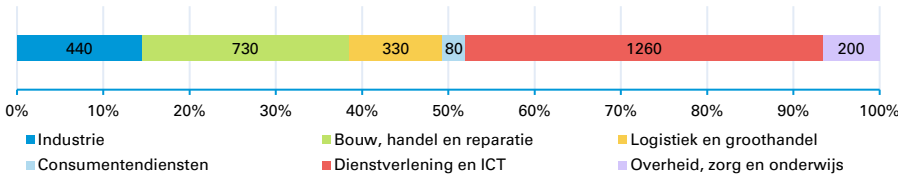
Bedrijventerrein	Bedrijvigheid 1&2 waar categorie 3 is toegestaan	Bedrijvigheid 1&2 waar categorie 4 of hoger is toegestaan	Bedrijvigheid 3 waar categorie 4 of hoger is toegestaan
Bedrijvenpark Twente	0,7	10,2	36,8
Bedrijvenpark Twente-Noord	-	6,0	7,5
Bornsestraat	3,5	1,3	4,9
Dienstengebied	4,2	-	-
Dollegoor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

4. Toelichting locatiepaspooten

De hoofdstukken hierna bevatten per bedrijventerrein:

- Locatieprofiel
- Resultaten van de Beter Benutten indicator
- Resultaten van de MEERwaarde-analyse

5. Twentepoort

Locatie																								
Impressie																								
	Profielschets																							
Profiel	• Hoogwaardig bedrijventerrein met mix van overwegend kantoren, dienstverlenende bedrijvigheid en bedrijven actief in de sector bouw, handel en reparatie.																							
Locatiekenmerken																								
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte		Netto uitgegeven																					
	35,2 hectare		26,8 hectare																					
Bereikbaarheid	Auto	Multimodaliteit	Openbaar vervoer																					
	Snelweg	Geen	Bushalte, enkel uiterst oostzijde (Pastoor Ossestraat)																					
Vastgoed	Omvang voorraad (2024)		Leegstand (december 2024)																					
	144.500 m² bvo		12.600 m² bvo (8,7%)																					
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2023)	Aantal bedrijfsvestigingen (2023)	Toegevoegde waarde (2023)																					
	3.010	245	€260.000.000																					
<table><thead><tr><th>Sector</th><th>Werkzame personen (2023)</th><th>Bedrijfsvestigingen (2023)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Industrie</td><td>440</td><td>80</td></tr><tr><td>Bouw, handel en reparatie</td><td>730</td><td>1260</td></tr><tr><td>Logistiek en groothandel</td><td>330</td><td>200</td></tr><tr><td>Dienstverlening en ICT</td><td>80</td><td>1260</td></tr><tr><td>Overheid, zorg en onderwijs</td><td>200</td><td>1260</td></tr><tr><td>Consumentendiensten</td><td>80</td><td>1260</td></tr></tbody></table>				Sector	Werkzame personen (2023)	Bedrijfsvestigingen (2023)	Industrie	440	80	Bouw, handel en reparatie	730	1260	Logistiek en groothandel	330	200	Dienstverlening en ICT	80	1260	Overheid, zorg en onderwijs	200	1260	Consumentendiensten	80	1260
Sector	Werkzame personen (2023)	Bedrijfsvestigingen (2023)																						
Industrie	440	80																						
Bouw, handel en reparatie	730	1260																						
Logistiek en groothandel	330	200																						
Dienstverlening en ICT	80	1260																						
Overheid, zorg en onderwijs	200	1260																						
Consumentendiensten	80	1260																						
Omgevingsplan mogelijkheden																								
	Milieucategorie	Bouwhoogte	Bebouwingspercentage																					
	2 tot 3.2	Overwegend 8 tot 15 meter, diverse kavels 18 tot 45 meter	65%																					
Het terrein heeft specifieke zones waar ook kantoren en ABC-detailhandel is toegestaan.																								

5.1 Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)

Ruimtelijke dimensie – intensief en meervoudig ruimtegebruik

Benutting bebouwingspercentage



- De planologische mogelijkheden qua bouwvlak worden over het algemeen relatief intensief benut. Voor een enkele kavel is het verschil tussen de bebouwing en wat maximaal is toegestaan meer dan 40% punt. De donkergroene kavel aan de zuidkant van Twentepoort West wordt momenteel ontwikkeld.
- Indicatief schatten we de potentiële ruimtewinst door het optimaler benutten van het bouwvlak op 3.200 m² - 4.400 m². Deze potentie komt voort uit het bebouwen van het enige onbebouwde kavel (in particulier eigendom) op het terrein.

Benutting bouwhoogte



- Voor een deel van de panden – met name direct langs de N349 en in het westelijk deelgebied van het terrein – zien we potentie om de hoogte in te gaan met één of twee extra bouwlagen.
- Qua indicatieve potentiële ruimtewinst door het optimaler benutten van de bouwhoogte constateren we dat er in totaal 9 panden met 11.700 m² begane grondoppervlakte waar het verschil tussen de actuele bouwhoogte en de maximale bouwhoogte minimaal 6 meter bedraagt.

Economische dimensie – juiste bedrijf op de juiste plek

Benutting milieuruimte



- De milieuruimte wordt gedeeltelijk onderbenut. We zien dat op een aantal kavels waar 3.1 of 3.2 bedrijfsgedruge is toegestaan hier bedrijven gevestigd zijn t/m categorie 2. Het gaat hier met name om detailhandel en autogarages/showrooms.
- In totaal is zo'n 5,5 hectare waar milieucategorie 3.1 of 3.2 is toegestaan in gebruik door bedrijfsgedruge in milieucategorie 1 of 2. Dit is 36% van de totale netto uitgegeven oppervlakte waar milieucategorie 3.1 of 3.2 is toegestaan.

Sector	SBI-afdeling	Niet passend op een bedrijventerrein		Passendheid afhankelijk van type terrein	
		Aantal vestigingen	Aantal banen	Aantal vestigingen	Aantal banen
Consumentendiensten	Detailhandel (niet in auto's e.d)			28	81
	Sport, recreatie en kunst	3	6	2	3
	Wellness	1	1		
Dienstverlening en ICT	Dienstverlening			57	759
	ICT			23	137
	Zorg	2	145	5	24
	Onderwijs	2	2	1	1

Duurzame dimensie – groene en klimaatadaptieve omgeving

Leeftijd vastgoed en energielabels



- Het gros van het vastgoed op het terrein is gebouwd in de periode 1990 tot 2005. Ook zijn er een aantal panden gerealiseerd na 2005.
- Met een gemiddeld gewogen bouwjaar van 2001 is het vastgoed op het terrein relatief jong.

Groenkaart



Waterdiepte bij piekbui (70 mm in 2 uur)



- Zowel in Twentepoort Oost (groene zone in het midden van het deelgebied) als in Twentepoort West (met name aan de
- Met name in Twentepoort West zien we in het noordelijk deel een zone oplichten met een relatief grote waterdiepte bij een piekbui. Dit gebied is vrij versteend en er bevinden

rand richting het woongebied) zien we duidelijke groenstructuren.

zich veel parkeerplaatsen op niet-waterdoorlatende verharding.

Hittestress – gevoelstemperatuur (PET) bij zomerse dag

Aanwezigheid zonnepanelen



- Langs vrijwel alle wegen op het terrein – maar met name langs de N349 – zien we gevoelige gebieden voor hittestress. De groene zone in het midden van Twentepoort Oost laat duidelijk een koelere zone zien.

- Op het terrein bevinden zich relatief veel panden waar (een gedeelte van) het dak wordt benut voor zonnepanelen. In totaal gaat het om zo'n 40 bedrijfspanden (circa 29% van het totaal aantal panden).

5.2 Resultaten MEERwaarde-analyse

Om de toekomstbestendigheid van bedrijventerrein Twentepoort te beoordelen brengen we de huidige en toekomstige waarde van het bedrijventerrein in beeld. Hieronder gaan we in op de belangrijkste uitkomsten van de MEERwaarde-analyse.

Hoofdpijler	Subindicatoren	-	0	+	Score MEER-waarde	Toekomst-potentie
Economie	Ontwikkeling banen				81%	
	Toegevoegde waarde					
	Innovatie					
	Marktdynamiek					
Ruimte	Ruimtegebruik				54%	
	Vastgoed en private kavels					
	Bereikbaarheid en infrastructuur					
	Openbare ruimte					
Klimaat en energie	Energie				59%	
	Klimaatadaptatie					
	Circulariteit					
Sociaal en maatschappelijk	Onderwijs & arbeidsmarkt				51%	
	Veiligheid en gezond					
	Werkomgeving					
	Organisatiegraad					

Hoofdpijler	Wat valt daarbij op?
Economie	- De werkgelegenheid op Twentepoort is de afgelopen vijf jaar flink toegenomen, circa 21%. - Op het terrein zit relatief veel bedrijvigheid in de dienstensector. De specialistische zakelijke dienstverlening is de grootste sector met ruim 1.000 arbeidsplaatsen. - Het terrein heeft een zeer hoge indirecte werkgelegenheid. Voor elke baan op het terrein wordt er 0,81 baan elders gecreëerd. Dit ligt ruim boven het landelijk gemiddelde van 0,39. Twentepoort heeft een hoge banendichtheid, 115 banen per hectare tegenover een gemiddelde van 37 banen per hectare in de gemeente. Dit komt in beide gevallen door het hoge aantal arbeidsplaatsen in de specialistische zakelijke dienstverlening. - Twentepoort zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Dit komt door de verwachte groei in zowel toegevoegde waarde als arbeidsvolume binnen de sectoren gevestigd op het terrein.
Ruimte	Het ruimtegebruik op Twentepoort is min of meer gemiddeld met een FSI van 0,53. Sommige locaties op het terrein worden relatief extensief gebruikt. Dit komt

voornamelijk door bedrijven met buitenopslag en de vele autogarages/showrooms. Ook is er nog een braakliggend kavel op het terrein wat momenteel wordt ontwikkeld.

- Het gros van het vastgoed op het terrein heeft een bouwjaar van na 1996. Dit heeft tot gevolg dat het terrein er over het algemeen netjes uit ziet, maar soms wat gedateerd.
- Het leegstandsniveau op het terrein ligt met ruim 8%, boven de gewenste 'frictie' leegstand van 5%, maar wordt niet als problematisch beschouwd.
- Op het terrein is de hoge parkeerdruk een belangrijk aandachtspunt. Auto's worden op straat geparkeerd, ook waar dat onwenselijk is. Een uitbreiding en samenvoeging van parkeerterreinen is wenselijk om de leefbaarheid en verkeersveiligheid te vergroten.
- Twentepoort zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Ruim 95% van het vastgoed is jonger dan 30 jaar. Deze panden voldoen vaak aan modernere bouwvoorschriften, waardoor ze energiezuiniger en beter geïsoleerd zijn.

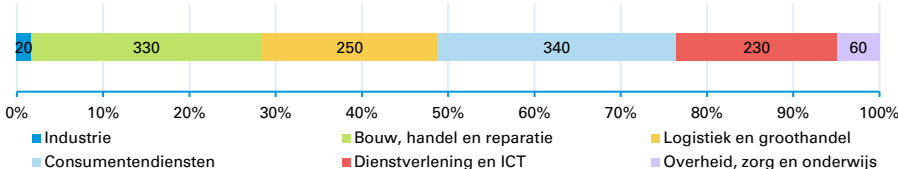
Klimaat en energie

- Het energieverbruik op Twentepoort is relatief laag. Dit komt mede door het hoog aantal arbeidsplaatsen in de dienstverlenende sector.
- Het terrein wordt omringd door groenstroken. Aan de west kant van het terrein ligt er weinig groen op de private kavels en langs de openbare weg.
- Het terrein heeft op het moment weinig te maken met de circulaire transitie en dit zal in de toekomst ook een kleinere rol spelen dan het gemiddelde bedrijventerrein in Almelo.
- Twentepoort zal naar verwachting neutraal ontwikkelen op dit thema. De groenstroken rondom het terrein zorgen ervoor dat het terrein redelijk klimaat adaptief is, tegelijkertijd zie je op vooral private kavels nog veel versterking. Ook binnen de circulaire transitie zal Twentepoort een kleine rol spelen.

Sociaal en maatschappelijk

- Twentepoort biedt een functionele werkomgeving en het aantal ongevallen, misdrijven en overlastmeldingen is beperkt. De verkeersveiligheid rondom het kruispunt bij de N349 kan voor fietsers nog verbeterd worden.
- Het terrein is aangesloten bij Poort van Almelo ondernemersvereniging. Deze ondernemersvereniging is echter slapende / niet actief.
- Twentepoort zal naar verwachting neutraal ontwikkelen op dit thema. De ondernemersvereniging is niet actief en op het terrein biedt relatief weinig werkgelegenheid aan praktisch geschoolde in tegenstelling tot andere bedrijventerreinen in de gemeente Almelo.

6. Dienstengebied

Locatie			
Impressie			
	Profielschets		
Profiel	Het terrein Dienstengebied bevindt zich ten noorden van het terrein Twentepoort. Het terrein wordt gekenmerkt door relatief veel bedrijvigheid in de sectoren bouw, handel en reparatie en consumentendiensten.		
Locatiekenmerken			
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte		Netto uitgegeven
	20,7 hectare		17,8 hectare
Bereikbaarheid	Auto	Multimodaliteit	Openbaar vervoer
	N-weg	Geen	Bushalte, enkel uiterst oostzijde (Bornerbroekerstraat)
Vastgoed	Omvang voorraad (2024) 97.400 m ²		Leegstand (december 2024) 1.300 m ² bvo (1,4%)
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2023) 1.210	Aantal bedrijfsvestigingen (2023) 65	Toegevoegde waarde (2023) €87.500.000
			
Omgevingsplan mogelijkheden			
	Milieucategorie	Bouwhoogte	Bebouwingspercentage
	2 tot 3.1	8 tot 15 meter	70%
Het omgevingsplan biedt ruimte voor een breed scala aan bedrijfsactiviteiten, waaronder detailhandel, dienstverlening en kantoren.			

6.1 Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)

Ruimtelijke dimensie – intensief en meervouding ruimtegebruik

Benutting bebouwingspercentage



- De percelen worden over het algemeen relatief intensief benut. Voor een aantal kavels is het verschil tussen de bebouwing en wat maximaal is toegestaan meer dan 40% punt. Dit wordt bijvoorbeeld gebruikt voor buitenopslag. Ook zijn er nog twee volledig onbebouwde kavels (in particulier eigendom) te vinden op het terrein met een totale omvang van 3.300 m².
- Indicatief schatten we de potentiële ruimtewinst door het optimaler benutten van het bouwvlak op 7.300 m² - 9.500 m².

Benutting bouwhoogte



- Voor een deel van de panden is het mogelijk om te intensiveren door de hoogte in te gaan met één of twee lagen.
- Qua indicatieve potentiële ruimtewinst door het optimaler benutten van de bouwhoogte constateren we dat er in totaal 29 panden met 39.100 m² begane grondoppervlakte waar het verschil tussen de actuele bouwhoogte en de maximale bouwhoogte minimaal 6 meter bedraagt.

Economische dimensie – Juiste bedrijf op de juiste plek

Benutting milieuruimte



- De milieuruimte wordt gedeeltelijk onderbenut. Voor een aantal kavels is er een bedrijf in milieucategorie tot 2 gevestigd waar 3.1 bedrijvigheid mogelijk is. Het gaat hier met name om detailhandel en autogarages/showrooms.
- In totaal is zo'n 4,3 hectare waar milieucategorie 3.1 is toegestaan in gebruik door bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2. Dit is 40% van de totale netto uitgegeven oppervlakte waar milieucategorie is toegestaan.

Sector	SBI-afdeling	Niet passend op een bedrijventerrein		Passendheid afhankelijk van type terrein	
		Aantal vestigingen	Aantal banen	Aantal vestigingen	Aantal banen
Consumentendiensten	Detailhandel (niet in auto's e.d)			10	324
	Horeca			1	3
	Wellness			1	5
Dienstverlening en ICT	Dienstverlening			7	112
Overheid, zorg en onderwijs	Zorg	1	6	2	53

Duurzame dimensie – groene en klimaatadaptieve omgeving

Leeftijd vastgoed en energielabels



- Op het terrein bevindt zich een breed scala aan bouwjaren van het vastgoed. Er is zowel vastgoed van voor 1975 als van na 2005. Het gemiddeld gewogen bouwjaar op het terrein is 1986.
- Een deel van de panden heeft een verouderde uitstraling, met name in het noordelijke gebied van het terrein.

Groenkaart



- Met name in het zuidoostelijk deel van het terrein zien we een duidelijke groenstructuur.

Waterdiepte bij piekbui (70 mm in 2 uur)



- Met name aan de Twentelaan zien we een zone oplichten met een relatief grote waterdiepte bij een piekbui. Dit gebied is vrij versteend en er bevinden zich veel parkeerplaatsen op niet-waterdoorlatende verharding.

Hittestress – gevoelstemperatuur (PET) bij zomerse dag



- Langs vrijwel alle wegen op het terrein – maar met name langs de N349 – zien we gevoelige gebieden voor hittestress. De groene zone in het zuidoostelijk deel van het terrein laat duidelijk een koelere zone zien.

Aanwezigheid zonnepanelen



- Op het terrein bevinden zich relatief veel panden waar (een gedeelte van) het dak wordt benut voor zonnepanelen. In totaal gaat het om ruim 20 bedrijfspanden (circa 25% van het totaal aantal panden).

6.2 Resultaten MEERwaarde-analyse

Om de toekomstbestendigheid van bedrijventerrein Dienstengebied te beoordelen brengen we de huidige en toekomstige waarde van het bedrijventerrein in beeld. Hieronder gaan we in op de belangrijkste uitkomsten van de MEERwaarde-analyse.

Hoofdpijler	Sub-indicatoren	-	0	+	Score MEER-waarde	Toekomst-potentie
Economie	Ontwikkeling banen				65%	▲
	Toegevoegde waarde					
	Innovatie					
	Marktdynamiek					
Ruimte	Ruimtegebruik				48%	●
	Vastgoed en private kavels					
	Bereikbaarheid en infrastructuur					
	Openbare ruimte					
Klimaat en energie	Energie				46%	●
	Klimaatadaptatie					
	Circulariteit					
Sociaal en maatschappelijk	Onderwijs & arbeidsmarkt				59%	▲
	Veiligheid en gezond					
	Werkomgeving					
	Organisatiegraad					

Hoofdpijler	Wat valt daarbij op?
Economie	- Het aantal banen op Dienstengebied is hard gestegen (+20%) de afgelopen vijf jaar (2019-2023). - Dienstengebied heeft een hoge banendichtheid met circa 70 arbeidsplaatsen per hectare. Gemiddeld in de gemeente ligt dit op 36 arbeidsplaatsen per hectare. - Het aantal innovatieve bedrijven ligt onder het gemiddelde van Almelo, circa 8% van de bedrijven is innovatief tegenover 19% op bedrijventerreinen in de gemeente Almelo (Innovatiespotter, 2024). - Dienstengebied zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Dit komt door de verwachte groei in zowel toegevoegde waarde als arbeidsvolume binnen de sectoren gevestigd op het terrein.
Ruimte	- Dienstengebied kent een ongezond lage leegstand (1,4%). - Een kwart van het vastgoed is gebouwd voor 1986, 70% is gebouwd tussen 1986 en 2005, het vastgoed is voldoende maar zal op termijn op met name aan de oostkant moeten worden aangepakt.

- Met name langs de Henriëtte Roeland Holstlaan worden de planologische mogelijkheden niet optimaal benut. We zien hier kansen om met name de bouwhoogte beter te benutten.
- Ook zijn er kansen de uitstraling en aantrekkelijkheid langs de Henriëtte Roeland Holstlaan te verbeteren.
- Dienstengebied zal naar verwachting neutraal ontwikkelen op dit thema. Dit komt doordat het terrein relatief verouderd vastgoed heeft maar tegelijkertijd bieden de planologische mogelijkheden veel kansen.

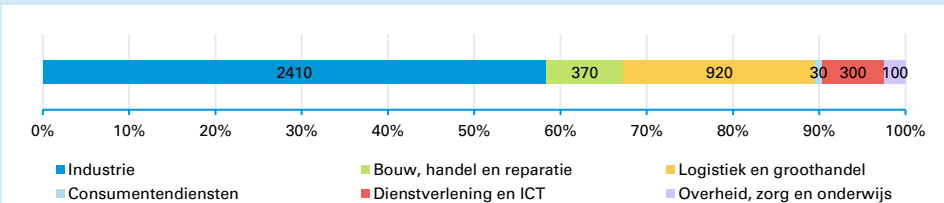
Klimaat en energie

- Op dit moment wordt er redelijk wat energie opgewekt met zonnepanelen door de bedrijven. Met name voor de wat grotere panden is er echter nog veel potentie.
- De oostkant van het terrein is met name in het noorden erg versteend.
- Er zijn geen circulaire initiatieven of bedrijven aanwezig op het terrein, ook het aandeel bedrijven die te maken krijgen met de circulaire transitie is laag.
- Dienstengebied zal naar verwachting neutraal ontwikkelen op dit thema. Het terrein is relatief versteend en heeft een laag aandeel circulaire banen.

Sociaal en maatschappelijk

- Dienstengebied is biedt een functionele werkomgeving en het aantal ongevallen, misdrijven en overlastmeldingen is beperkt.
- Het terrein is aangesloten bij Poort van Almelo ondernemersvereniging. Deze ondernemersvereniging is echter slapende / niet actief.
- Dienstengebied zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. De ondernemersvereniging is niet actief maar het aandeel praktisch geschoolde banen is hoog.

7. Bedrijvenpark Twente

Huidige kenmerken terrein																
Impressie																
Profielschets																
Profiel	Bedrijvenpark Twente is het grootste bedrijventerrein in de gemeente Almelo. Het terrein huisvest een breed scala aan sectoren, met name de industriële sector is sterk vertegenwoordigd op het terrein.															
Locatiekenmerken																
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte		Netto uitgegeven													
	192,9 hectare		168,4 hectare													
Bereikbaarheid	Auto	Multimodaliteit	Openbaar vervoer													
	N-weg	Water	Geen													
Vastgoed	Omvang voorraad (2024) 621.700 m² bvo		Leegstand (december 2024) 4.000 m² bvo (0,6%)													
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2023) 4.100	Aantal bedrijfsvestigingen (2023) 200	Toegevoegde waarde (2023) €398.500.000													
	 <table><thead><tr><th>Sector</th><th>Aantal</th></tr></thead><tbody><tr><td>Industrie</td><td>2410</td></tr><tr><td>Bouw, handel en reparatie</td><td>370</td></tr><tr><td>Logistiek en groothandel</td><td>920</td></tr><tr><td>Dienstverlening en ICT</td><td>30</td></tr><tr><td>Overheid, zorg en onderwijs</td><td>100</td></tr><tr><td>Consumentendiensten</td><td>30</td></tr></tbody></table>			Sector	Aantal	Industrie	2410	Bouw, handel en reparatie	370	Logistiek en groothandel	920	Dienstverlening en ICT	30	Overheid, zorg en onderwijs	100	Consumentendiensten
Sector	Aantal															
Industrie	2410															
Bouw, handel en reparatie	370															
Logistiek en groothandel	920															
Dienstverlening en ICT	30															
Overheid, zorg en onderwijs	100															
Consumentendiensten	30															
Omgevingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie	 Bouwhoogte	 Bebouwingspercentage													
	3.1 tot 4.2 (met vrijstelling tot 5)	12 meter	75%													
Op locaties met de aanduiding ‘gemend’ zijn detailhandelsbedrijven en zelfstandige kantoren toegestaan tot 1.500 m².																

7.1 Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)

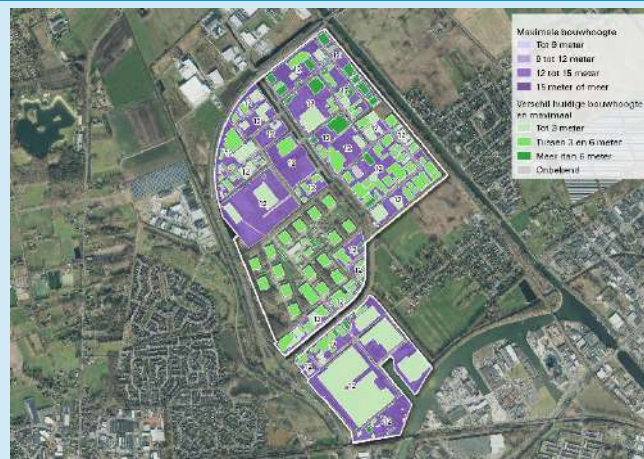
Ruimtelijke dimensie – intensief en meervoudig ruimtegebruik

Benutting bebouwingspercentage



- Het gros van de bouwvlakken wordt relatief intensief benut. Wel zien we ten westen van de Bedrijvenparksingel een aantal kavels waarvan de bouwvlakken minder dan 35% bebouwd zijn (minimaal 40%-punt verschil tot wat maximaal is toegestaan). Ook zijn er nog negen volledig onbebouwde kavels (in particulier eigendom) te vinden op het terrein met een totale omvang van 61.800 m².
- Indicatief schatten we de potentiële ruimtewinst door het optimaler benutten van het bouwvlak op 110.500 m² – 145.100 m².

Benutting bouwhoogte



- Een deel van panden op het terrein is lager dan wat maximaal is toegestaan. Er ligt hier enige onbenutte potentie.
- Qua indicatieve potentiële ruimtewinst door het optimaler benutten van de bouwhoogte constateren we dat er in totaal 90 panden met 68.100 m² begane grondoppervlakte waar het verschil tussen de actuele bouwhoogte en de maximale bouwhoogte minimaal 6 meter bedraagt. Uiteraard is het afhankelijk van het type bedrijfsvoering of een hogere bouwhoogte ook benut zal worden.

Economische dimensie – juiste bedrijf op de juiste plek

Benutting milieuruimte (1 & 2)



- De milieuruimte wordt redelijk goed benut. Voor een aantal kavels is bedrijf in milieucategorie 1 of 2 gevestigd waar 3.1 of hoger mogelijk is. In totaal is zo'n 10,8 hectare waar minimaal milieucategorie 3.1 is toegestaan in gebruik door

Benutting milieuruimte – HMC



- Op het gros van de kavels is milieucategorie 4.2 toegestaan maar is dat op het moment in gebruik door bedrijven met een lagere milieucategorie.
- In totaal is zo'n 50,5 hectare waar milieucategorie 4.1 of 4.2 is toegestaan in gebruik door bedrijvigheid t/m

bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2. Dit is 6% van de totale netto uitgegeven oppervlakte.

milieucategorie 3.2. Dit is 46% van de totale netto uitgegeven oppervlakte waar minimaal 4.1 is toegestaan.

- Hiervan is zo'n 8,4 hectare in gebruik door bedrijvigheid t/m milieucategorie 2. Circa 42,1 hectare is in gebruik door bedrijvigheid in categorie 3.1 of 3.2.

Sector	SBI-afdeling	Niet passend op een bedrijventerrein		Passendheid afhankelijk van type terrein	
		Aantal vestigingen	Aantal banen	Aantal vestigingen	Aantal banen
Consumentendiensten	Detailhandel (niet in auto's e.d)			13	73
	Sport, recreatie en kunst			1	1
	Horeca			2	3
Dienstverlening en ICT	Dienstverlening			31	137
	ICT			4	99
Overheid zorg en onderwijs	Overheid			1	60
	Zorg			1	2
	Onderwijs			3	46

Duurzame dimensie – groene en klimaatadaptieve omgeving

Leeftijd vastgoed en energielabels



- Op het terrein bevindt zich met name vastgoed met een bouwjaar tussen 1975 en 2005. Het gemiddeld gewogen bouwjaar op het terrein is 1994.
- Naar verwachting zullen de komende jaren investeringsmomentums zich voordoen voor het relatief oudere vastgoed ten oosten van de Bedrijvenparksingel. Mogelijk doen zich koppelkansen voor op het gebied van intensivering en duurzaamheid.

Groenkaart



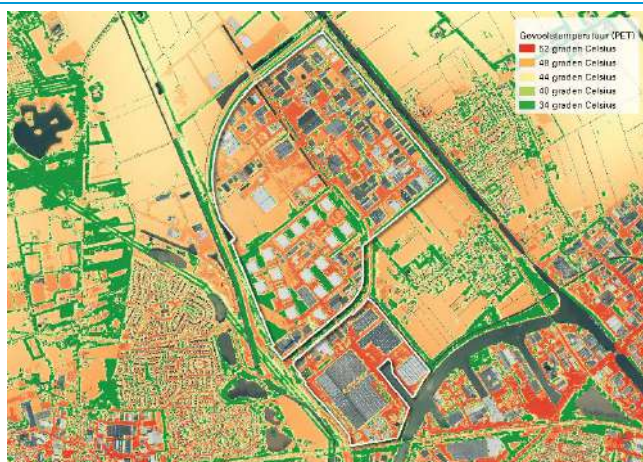
- Met name langs de Bedrijvenparksingel en op/rondom het Navo-terrein zien we duidelijke groenstructuren.

Waterdiepte bij piekbui (70 mm in 2 uur)



- Op verschillende plekken op het terrein zien we zones oplichten met een relatief grote waterdiepte bij een piekbui. Specifiek in het zuidelijk deel zien we een relatief versteende zone met niet-waterdoorlatende verharding. Ook lichten in het noordelijk deel van het terrein verschillende – voornamelijk versteende – gebieden op.

Hittestress – gevoelstemperatuur (PET) bij zomerse dag



- Met name het zuidelijk deel van het terrein en het gebied ten noordoosten van de Bedrijvenparksingel zijn gevoelig voor hittestress. De groene zone op/rondom het Navo-terrein laat juist een koelere zone zien.

Aanwezigheid zonnepanelen



- Met name ten oosten van de Bedrijvenparksingel zien we relatief veel panden waar (een gedeelte van) het dak wordt benut voor zonnepanelen. In totaal gaat het op het terrein om zo'n 45 bedrijfspanden (circa 15% van het totaal aantal panden).

7.2 Resultaten MEERwaarde-analyse

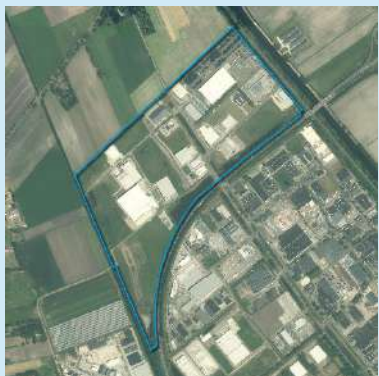
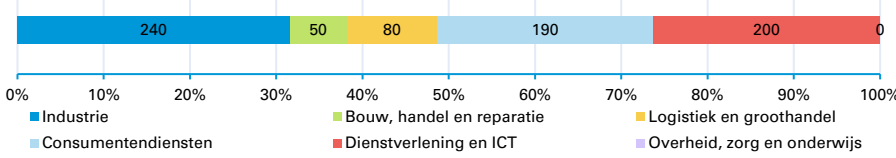
Om de toekomstbestendigheid van bedrijventerrein Bedrijvenpark Twente te beoordelen brengen we de huidige en toekomstige waarde van het bedrijventerrein in beeld. Hieronder gaan we in op de belangrijkste uitkomsten van de MEERwaarde-analyse.

Hoofdpijler	Sub-indicatoren	-	0	+	Score MEER-waarde	Toekomst-potentie
Economie	Ontwikkeling banen				53%	
	Toegevoegde waarde					
	Innovatie					
	Marktdynamiek					
Ruimte	Ruimtegebruik				57%	
	Vastgoed en private kavels					
	Bereikbaarheid en infrastructuur					
	Openbare ruimte					
Klimaat en energie	Energie				42%	
	Klimaatadaptatie					
	Circulariteit					
Sociaal en maatschappelijk	Onderwijs & arbeidsmarkt				67%	
	Veiligheid en gezond					
	Werkomgeving					
	Organisatiegraad					

Hoofdpijler	Wat valt daarbij op?
Economie	- Bedrijvenpark Twente is met circa 4.100 werknemers één van de grootste werklocaties in de gemeente Almelo, circa 23% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Almelo. De afgelopen vijf jaar is de werkgelegenheid met 5% afgenomen. Deze cijfers worden voornamelijk beïnvloed door de verplaatsing van een uitzendbureau (Marquette met ruim 600 ingeschreven banen in 2019) naar Twentepoort. Als we dit bedrijf niet meerekenen is het aantal banen op het juist gegroeid (+10%). - De indirecte werkgelegenheid ligt met 0,67 banen per baan, ver boven het landelijke gemiddelde van 0,39. Ook de toegevoegde waarde is bovengemiddeld. - Het terrein heeft wel een relatief lage banendichtheid, 23,5 arbeidsplaatsen per hectare. Dit komt door de grotere industriële bedrijven op het terrein. Deze bedrijven hebben grote panden met relatief weinig werknemers. - Op het gros van de kavels in milieucategorie 4.2 toegestaan. We constateerden in de BBI al dat deze milieuruimte lang niet overal optimaal benut wordt.

	Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Dit komt door de verwachte groei in zowel toegevoegde waarde als arbeidsvolume binnen de sectoren gevestigd op het terrein.
Ruimte	- Bedrijvenpark Twente is het grootste bedrijventerrein in Almelo. De kavels op het terrein worden momenteel redelijk extensief benut. In sommige gevallen is dit passend bij de bedrijvigheid (afvalverwerking en buitenopslag) in andere gevallen is er intensiever ruimtegebruik mogelijk. - Het terrein kent een ongezond lage leegstand (0,6%). - De planologische mogelijkheden zijn relatief beperkt voor dit type terrein. Voor onder andere productiebedrijven of groothandelsbedrijven is een bouwhoogte van 15 tot 20 meter potentieel interessant, maar is nu tot maximaal 12 meter toegestaan. - Meer dan 30% van het vastgoed is ouder dan 30 jaar. Hier zullen op korte termijn investeringen gedaan moeten worden om het vastgoed courant te houden. Ook komt hiermee mogelijk een bepaalde dynamiek op gang. - Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Het vastgoed op het terrein is courant en de planologische mogelijkheden zijn marktconform.
Klimaat en energie	- Het gezamenlijk energiegebruik op Bedrijvenpark Twente ligt ruim boven het provinciale gemiddelde. Dit komt door de grote industriële bedrijven. - Op Bedrijvenpark Twente zijn relatief weinig daken bedekt met zonnepanelen. Een groot deel van de panden is relatief nieuw waardoor er in potentie voldoende dakoppervlakte is voor zonnepanelen op dit terrein. Wel heeft het terrein te maken met netcongestie problematiek. - Op het terrein bevinden zich veel sectoren die nu en in de toekomst te maken zullen krijgen met de circulaire transitie. Op het terrein zitten verschillende recyclingbedrijven zoals SARPI en PreZero. Ook zitten er op het terrein veel metaal en elektrotechnische bedrijven die belangrijk zijn voor de circulaire economie. - Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Bedrijvenpark Twente heeft een redelijk groenstructuur en huisvest veel circulaire bedrijvigheid.
Sociaal en maatschappelijk	- Bedrijvenpark Twente heeft een belangrijke werkgelegenheidsfunctie en biedt werk aan mbo-opgeleiden. Bovendien zijn circa 100 bedrijven erkend leerbedrijf en bieden zij stageplekken aan mbo'ers. - Bedrijvenpark Twente Noord is lid van Ondernemersvereniging Bedrijvenpark Twente. - Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Het terrein is verenigd en biedt veel werkgelegenheid aan praktisch geschoolde werknemers.

8. Bedrijvenpark Twente Noord

Locatie			
Impressie			
Profielschets			
Profiel	Bedrijvenpark Twente-Noord is de uitbreiding van Bedrijvenpark Twente ten noorden van het terrein. Het terrein is inmiddels volledig uitgegeven, wel zijn er enkele kavels die nog ontwikkeld moeten worden.		
Locatiekenmerken			
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte		Netto uitgegeven
	54,7 hectare		39,0 hectare
Bereikbaarheid	Auto	Multimodaliteit	Openbaar vervoer
	N-weg	Geen	Bushalte
Vastgoed	Omvang voorraad (2024) 89.400 m² bvo		Leegstand (december 2024) 180 m² bvo (0,2%)
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2023) 750	Aantal bedrijfsvestigingen (2023) 25	Toegevoegde waarde (2023) €59.000.000
			
Omgevingsplan mogelijkheden			
	Milieucategorie	Bouwhoogte	Bebouwingspercentage
	4.2	12 meter	75%
Op locaties met de aanduiding ‘gemend’ zijn detailhandelsbedrijven en zelfstandige kantoren toegestaan tot 1.500 m².			

8.1 Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)

Bedrijvenpark Twente Noord - Beter Benutten Indicator (BBI)

Benutting bebouwingspercentage



- Bedrijvenpark Twente-Noord is nog deels in ontwikkeling waardoor op de kaart veel bouwvlakken nog niet ingevuld zijn. De meeste kavels zijn echter wel al uitgegeven en zullen binnenkort ontwikkeld worden.
- Indicatief zien we geen potentiële ruimtewinst op de kavels mee waar al bebouwing gerealiseerd is.

Benutting bouwhoogte



- Een deel van panden op het terrein zijn lager dan wat maximaal is toegestaan. Er ligt hier enige onbenutte potentie.
- We verwachten dat de indicatieve potentiële ruimtewinst door het optimaler benutten van de bouwhoogte nihil is.

Economische dimensie – juiste bedrijf op de juiste plek

Benutting milieuruimte (1 & 2)



- De milieuruimte wordt redelijk goed benut. In totaal is zo'n 6,0 hectare waar milieucategorie 4.2 is toegestaan in gebruik door bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2. Dit is 15% van de totale netto uitgegeven oppervlakte.

Benutting milieuruimte – HMC



- Op het terrein is milieucategorie 4.2 toegestaan maar de kavels zijn overwegend in gebruik door bedrijven met een lagere milieucategorie (tot maximaal 3.2 bedrijvigheid).
- In totaal is zo'n 13,8 hectare waar milieucategorie 4.1 of 4.2 is toegestaan in gebruik door bedrijvigheid t/m milieucategorie 3.2. Dit is 46% van de totale netto uitgegeven oppervlakte waar 4.2 is toegestaan.

- Hiervan is zo'n 6,0 hectare in gebruik door bedrijvigheid t/m milieucategorie 2. Circa 7,8 hectare is in gebruik door bedrijvigheid in categorie 3.1 of 3.2.

Sector	SBI-afdeling	Niet passend op een bedrijventerrein		Passendheid afhankelijk van type terrein	
		Aantal vestigingen	Aantal banen	Aantal vestigingen	Aantal banen
Consumentendiensten	Detailhandel (niet in auto's e.d)			8	270
Dienstverlening en ICT	Dienstverlening			1	1

Duurzame dimensie – groene en klimaatadaptieve omgeving

Leeftijd vastgoed en energielabels



- Al het vastgoed op het terrein is – logischerwijs – gebouwd na 2005. Op verschillende kavels wordt nog vastgoed ontwikkeld.

Groenkaart



- Op een groot gedeelte van het terrein is een lage vegetatie aanwezig. Deze kavels worden momenteel of in de nabije toekomst ontwikkeld.

Waterdiepte bij piekbui (70 mm in 2 uur)



- Wat betreft de waterdiepte bij een piekbui zien we op het terrein geen bijzondere aandachtspunten.

Hittestress – gevoelstemperatuur (PET) bij zomerse dag



- Wat betreft de gevoelige gebieden voor hittestress zien we op het terrein geen bijzondere aandachtspunten.

Aanwezigheid zonnepanelen



- We constateren dat op een deel van de panden zich zonnepanelen bevinden. Doordat het terrein nog in ontwikkeling is en een deel van de kavels momenteel of in de nabije toekomst in ontwikkeling zijn, zit er mogelijk een vertraging in de data.

8.2 Resultaten MEERwaarde-analyse

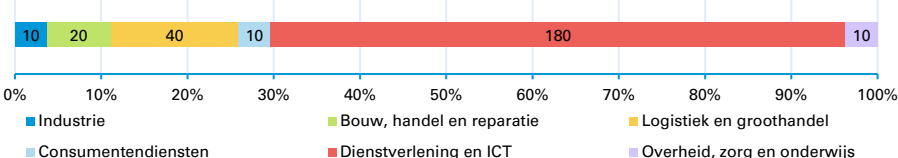
Om de toekomstbestendigheid van bedrijventerrein Bedrijvenpark Twente Noord te beoordelen brengen we de huidige en toekomstige waarde van het bedrijventerrein in beeld. Hieronder gaan we in op de belangrijkste uitkomsten van de MEERwaarde-analyse. **Let op:** dit terrein is relatief nieuw en nog niet alle percelen zijn bebouwd. Er kan dus nog geen volledige analyse gedaan worden voor dit terrein.

Hoofdpijler	Sub-indicatoren	-	0	+	Score MEER-waarde	Toekomst-potentie
Economie	Ontwikkeling banen				64%	
	Toegevoegde waarde					
	Innovatie					
	Marktdynamiek					
Ruimte	Ruimtegebruik				56%	
	Vastgoed en private kavels					
	Bereikbaarheid en infrastructuur					
	Openbare ruimte					
Klimaat en energie	Energie				85%	
	Klimaatadaptatie					
	Circulariteit					
Sociaal en maatschappelijk	Onderwijs & arbeidsmarkt				62%	
	Veiligheid en gezond					
	Werkomgeving					
	Organisatiegraad					

Hoofdpijler	Wat valt daarbij op?
Economie	- De werkgelegenheid en de daarbij horende banendichtheid op Bedrijvenpark Twente Noord is nog erg laag. Dit komt mede doordat het terrein nog in ontwikkeling is. Met de doorlopende ontwikkelingen op het terrein zal de werkgelegenheid en banendichtheid stijgen. - Het terrein heeft een hoge marktdynamiek mede doordat het nog in ontwikkeling is en bedrijven zich aan het vestigen zijn op het terrein. - Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Dit komt door de verwachte groei in zowel toegevoegde waarde als arbeidsvolume binnen de sectoren gevestigd op het terrein.

Ruimte	• Vrijwel al het vastgoed op het terrein is nieuw en de ruimte wordt samen met de kavels marktconform benut. • Een aantal kavels op het terrein zijn nog beschikbaar. De mogelijkheden van deze kavels zijn beperkt door de aanwezigheid van een hoogspanningsmast. • Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Het vastgoed is nieuw. Deze panden voldoen vaak aan modernere bouwvoorschriften, waardoor ze energiezuiniger en beter geïsoleerd zijn.
Klimaat en energie	• Het energieverbruik is (nog) laag. Na de komst van de rest van de bedrijven zal het exacte energieverbruik duidelijk worden. • Ondanks het jonge vastgoed zijn er weinig panden met daarop zonnepanelen terwijl juist op nieuwe panden deze potentie hoog is. Bijvoorbeeld op de panden van Van Merksteijn en Tronios. • Er zijn op het terrein nog weinig aanknopingspunten voor circulaire economie. Met de doorlopende ontwikkelingen op het terrein zal de werkgelegenheid en banendichtheid stijgen. • Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Bedrijvenpark Twente heeft een redelijk groenstructuur en huisvest veel circulaire bedrijvigheid.
Sociaal en maatschappelijk	• Bedrijvenpark Twente Noord heeft beschikking over een groot arbeidsmarktpotentieel en is goed bereikbaar voor werknemers. • Bedrijvenpark Twente Noord is lid van Ondernemersvereniging Bedrijvenpark Twente. • Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Het terrein is verenigd en biedt veel werkgelegenheid aan praktisch geschoolde werknemers.

9. Wendelgoor

Locatie														
Impressie														
	Profielschets													
Profiel	Wendelgoor bevindt zich aan de westzijde van Almelo. Het terrein wordt omsloten door de N36, het Twentekanaal en de spoorlijn. Op het terrein bevindt zich een mix voornamelijk bedrijven in de dienstverlening en ICT en groot- en detailhandelssector.													
Locatiekenmerken														
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte		Netto uitgegeven											
	6,9 hectare		6,9 hectare											
Bereikbaarheid	Auto	Multimodaliteit	Openbaar vervoer											
	Lokale weg	Geen	Geen											
Vastgoed	Omvang voorraad (2024) 27.200 m² bvo		Leegstand (december 2024) 2.500 m² bvo (9,2%)											
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2023) 240	Aantal bedrijfsvestigingen (2023) 15	Toegevoegde waarde (2023) €21.600.000											
	 <table><tr><th>Sector</th><th>Aantal</th></tr><tr><td>Industrie</td><td>10</td></tr><tr><td>Bouw, handel en reparatie</td><td>20</td></tr><tr><td>Logistiek en groothandel</td><td>40</td></tr><tr><td>Dienstverlening en ICT</td><td>180</td></tr><tr><td>Overheid, zorg en onderwijs</td><td>10</td></tr></table>			Sector	Aantal	Industrie	10	Bouw, handel en reparatie	20	Logistiek en groothandel	40	Dienstverlening en ICT	180	Overheid, zorg en onderwijs
Sector	Aantal													
Industrie	10													
Bouw, handel en reparatie	20													
Logistiek en groothandel	40													
Dienstverlening en ICT	180													
Overheid, zorg en onderwijs	10													
Omgevingsplan mogelijkheden														
	Milieucategorie	Bouwhoogte	Bebouwingspercentage											
	3.1	12 meter	75%											
Op locaties met de aanduiding ‘gemend’ zijn detailhandelsbedrijven en zelfstandige kantoren toegestaan tot 1.500 m².														

9.1 Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)

Ruimtelijke dimensie – intensief en meervoudig ruimtegebruik

Benutting bebouwingspercentage



- De bouwvlakken worden over het algemeen relatief intensief benut. Op een enkele kavel zien dat het verschil tussen het bebouwde bouwvlak en de maximale mogelijkheden (75%) meer dan 40%-punt bedraagt. Dit betreft een autodealer met een relatief grote parkeerplaats. Er is één volledig onbebouwde kavel op het terrein van circa 4.600 m².
- Indicatief schatten we de potentiële ruimtewinst door het optimaler benutten van het bouwvlak op 3.400 m² - 4.600 m². Het gaat hier om het onbebouwd kavel.

Benutting bouwhoogte



- Een deel van panden op het terrein zijn lager dan wat maximaal is toegestaan. Er ligt hier enige onbenutte potentie, bijvoorbeeld door stapelen van kantoorruimte zodat op de begane grond zich enkel bedrijfsruimte bevindt.
- We verwachten dat de indicatieve potentiële ruimtewinst door het optimaler benutten van de bouwhoogte zeer beperkt is.

Economische dimensie – juiste bedrijf op de juiste plek

Benutting milieuruimte



- Op een aantal kavels is er een bedrijf in milieucategorie tot 2 gevestigd.
- In totaal is zo'n 2,7 hectare waar milieucategorie 3.1 is toegestaan in gebruik door bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2. Dit is 40% van de totale netto uitgegeven oppervlakte.

Sector	SBI-afdeling	Niet passend op een bedrijventerrein		Passendheid afhankelijk van type terrein	
		Aantal vestigingen	Aantal banen	Aantal vestigingen	Aantal banen
Consumentendiensten	Detailhandel (niet in auto's e.d)			2	3
Dienstverlening en ICT	Dienstverlening			3	93
Overheid, zorg en onderwijs	Onderwijs			1	1

Duurzame dimensie – groene en klimaatadaptieve omgeving

Leeftijd vastgoed en energielabels



- Al het vastgoed op het terrein is gebouwd in en na 2005. Het gemiddeld gewogen bouwjaar op het terrein is 2008.

Groenkaart



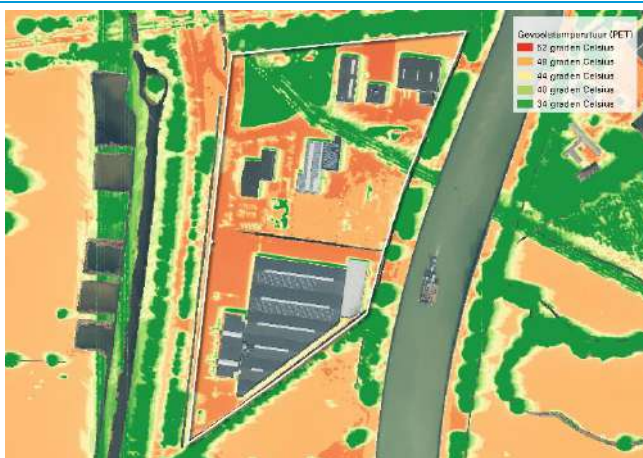
- Met name langs het kanaal zien we een duidelijke groenstructuur.

Waterdiepte bij piekbui (70 mm in 2 uur)



- Met name in het oosten van het terrein zien we een zone oplichten met een relatief grote waterdiepte bij een piekbui.

Hittestress – gevoelstemperatuur (PET) bij zomerse dag



- Met name het midden en zuidelijk deel van het terrein is gevoelig voor hittestress.

Aanwezigheid zonnepanelen



- **Het vastgoed op het terrein is relatief jong (zoals ook te zien op de kaart hierboven). Op het terrein worden de daken van de meerderheid van de panden benut voor zonnepanelen.**

9.2 Resultaten MEERwaarde analyse

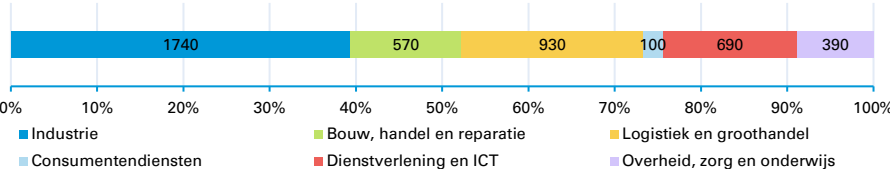
Om de toekomstbestendigheid van bedrijventerrein Wendelgoor te beoordelen brengen we de huidige en toekomstige waarde van het bedrijventerrein in beeld. Hieronder gaan we in op de belangrijkste uitkomsten van de MEERwaarde-analyse.

Hoofdpijler	Sub-indicatoren	-	0	+	Score MEER-waarde	Toekomst-potentie
Economie	Ontwikkeling banen				58%	▲
	Toegevoegde waarde					
	Innovatie					
	Marktdynamiek					
Ruimte	Ruimtegebruik				56%	▲
	Vastgoed en private kavels					
	Bereikbaarheid en infrastructuur					
	Openbare ruimte					
Klimaat en energie	Energie				56%	●
	Klimaatadaptatie					
	Circulariteit					
Sociaal en maatschappelijk	Onderwijs & arbeidsmarkt				64%	▲
	Veiligheid en gezond					
	Werkomgeving					
	Organisatiegraad					

Hoofdpijler	Wat valt daarbij op?
Economie	- Het gros van het aantal werknemers (180 banen) bevindt zich in dienstverlenende sectoren en detailhandel. Dit zijn functies die zich ook buiten bedrijventerrein kunnen vestigen. - De toegevoegde waarde op het bedrijventerrein ligt onder het gemiddelde van bedrijventerreinen in Almelo. - Op het terrein zijn geen innovatieve bedrijven gevestigd (Innovatiespotter, 2024). - Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Dit komt door de verwachte groei in zowel toegevoegde waarde als arbeidsvolume binnen de sectoren gevestigd op het terrein.
Ruimte	- Al het vastgoed is in de laatste dertig jaar gebouwd en heeft daarmee een hoge marktwaarde. - Het terrein is goed bereikbaar over de weg. - Het leegstands niveau op het terrein ligt met ruim 9%, boven de gewenste 'frictie' leegstand van 5%, maar wordt niet als problematisch beschouwd.

	Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Het vastgoed is relatief jong maar de planologische mogelijkheden beperkt.
Klimaat en energie	- Op het terrein bevinden zich geen circulaire bedrijven. Weinig van de huidige bedrijven zullen in de toekomst stappen naar een circulaire bedrijfsvoering moeten zetten. - Het terrein wordt omringd door een groen, maar op de private kavels is er weinig groen zichtbaar. - Het terrein zal naar verwachting neutraal ontwikkelen op dit thema. Het terrein is relatief versteend en heeft een laag aandeel circulaire banen.
Sociaal en maatschappelijk	- Wendelgoor is lid van Ondernemers Bedrijvenpark Twente. - Op Wendelgoor zijn relatief veel bedrijven erkend leerbedrijf en bieden zij stageplekken aan mbo'ers. - Door de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte (geen voet- en fietspaden) en het gebrek aan voorzieningen scoort het terrein ondergemiddeld op de indicator werkomgeving. - Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Het terrein is verenigd en biedt relatief veel werkgelegenheid aan praktisch geschoolde werknemers.

10. Turfkade

Locatie																				
Impressie																				
Profielschets																				
Profiel	Bedrijventerrein Turfkade bevindt zich aan de noordkant van Almelo. Het terrein is qua werkgelegenheid het grootste terrein van de gemeente. Het gros van de banen op het terrein bevinden zich in de 'traditionele' bedrijventerreinsectoren: industrie, bouw, handel en reparatie en logistiek en groothandel.																			
Locatiekenmerken																				
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte		Netto uitgegeven																	
	153,3 hectare		103,5 hectare																	
Bereikbaarheid	Auto	Multimodaliteit	Openbaar vervoer																	
	Lokale weg	Geen	Bushalte																	
Vastgoed	Omvang voorraad (2024) 517.000 m² bvo		Leegstand (december 2024) 25.000 m² bvo (4,9%)																	
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2023) 4.400	Aantal bedrijfsvestigingen (2023) 380	Toegevoegde waarde (2023) €377.000.000																	
	 <table><thead><tr><th>Sector</th><th>Werkzame personen (2023)</th><th>Bedrijfsvestigingen (2023)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Industrie</td><td>1740</td><td>570</td></tr><tr><td>Bouw, handel en reparatie</td><td>570</td><td>930</td></tr><tr><td>Logistiek en groothandel</td><td>930</td><td>100</td></tr><tr><td>Dienstverlening en ICT</td><td>100</td><td>690</td></tr><tr><td>Overheid, zorg en onderwijs</td><td>690</td><td>390</td></tr></tbody></table>			Sector	Werkzame personen (2023)	Bedrijfsvestigingen (2023)	Industrie	1740	570	Bouw, handel en reparatie	570	930	Logistiek en groothandel	930	100	Dienstverlening en ICT	100	690	Overheid, zorg en onderwijs	690
Sector	Werkzame personen (2023)	Bedrijfsvestigingen (2023)																		
Industrie	1740	570																		
Bouw, handel en reparatie	570	930																		
Logistiek en groothandel	930	100																		
Dienstverlening en ICT	100	690																		
Overheid, zorg en onderwijs	690	390																		
Omgevingsplan mogelijkheden	 Milieucategorie	 Bouwhoogte	 Bebouwingspercentage																	
	3.2 tot 4.1	9 tot 12 meter	75%																	
Het omgevingsplan biedt op de daarvoor aangewezen locaties ruimte voor bedrijfswoningen.																				

10.1 Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)

Ruimtelijke dimensie – intensief en meervoudig ruimtegebruik

Benutting bebouwingspercentage



- Op verschillende locaties op het terrein is intensievere benutting van het bouwvlak kansrijk. We zien voornamelijk potentie op een aantal relatief grotere kavels op het terrein. Ook zijn er nog zes volledig onbebouwde kavels (in particulier eigendom) te vinden op het terrein met een totale omvang van 19.500 m².
- Indicatief schatten we de potentiële ruimtewinst door het optimaler benutten van het bouwvlak op 29.100 m²-38.900m².

Benutting bouwhoogte



- Te zien is dat een deel van de panden op het terrein lager zijn dan maximaal is toegestaan. Er ligt hier onbenutte potentie.
- Qua indicatieve potentiële ruimtewinst door het optimaler benutten van de bouwhoogte constateren we dat er in totaal 198 panden met 132.500 m² begane grondoppervlakte waar het verschil tussen de actuele bouwhoogte en de maximale bouwhoogte minimaal 6 meter bedraagt. Deze panden zijn dus momenteel lager dan 6 meter.

Economische dimensie – juiste bedrijf op de juiste plek

Benutting milieuruimte (1 & 2)



- Met name ten noorden van Hollandergraven worden relatief veel kavels benut door bedrijven met een milieucategorie tot 2. We verwachten dat een deel van deze bedrijvigheid (denk bijvoorbeeld aan sportscholen, schoonheidssalons of fysiotherapieën) zich mogelijk ook elders in het stedelijk weefsel kan vestigen waardoor ruimte ontstaat voor bedrijven die deze milieuruimte wel nodig hebben.

Benutting milieuruimte – HMC



- We constateren dat op een gedeelte van de kavels waar 4.1 is toegestaan de ruimte wordt gebruikt door bedrijvigheid met een maximale milieucategorie van 3.2. In totaal is zo'n 10 hectare waar milieucategorie 4.1 is toegestaan in gebruik door bedrijvigheid t/m milieucategorie 3.2. Dit is ruim de helft van de totale netto uitgegeven oppervlakte waar 4.1 is toegestaan.

- In totaal is zo'n 14,2 hectare waar milieucategorie 3.2 of 4.1 is toegestaan in gebruik door bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2. Dit is 14% van de totale netto uitgegeven oppervlakte.
- Hiervan is zo'n 3,4 hectare in gebruik door bedrijvigheid t/m milieucategorie 2. Circa 6,6 hectare is in gebruik door bedrijvigheid in categorie 3.1 of 3.2.

Sector	SBI-afdeling	Niet passend op een bedrijventerrein		Passendheid afhankelijk van type terrein	
		Aantal vestigingen	Aantal banen	Aantal vestigingen	Aantal banen
Consumentendiensten	Detailhandel (niet in auto's e.d)			27	65
	Sport, recreatie en kunst	5	17		
	Horeca			3	20
	Wellness	9	9	3	9
Dienstverlening en ICT	Dienstverlening			55	249
	ICT			15	106
Overheid, zorg en onderwijs	Overheid			1	26
	Zorg	6	150	8	124
	Onderwijs	7	81	4	5

Duurzame dimensie – groene en klimaatadaptieve omgeving

Leeftijd vastgoed en energielabels



- Het vastgoed op een deel van het terrein is verouderd. Het gros van de panden in het zuidwestelijke deel van het terrein heeft een bouwjaar van tussen 1940 en 1975. Aan de noordoostkant van Turfkade zien we vastgoed van na 1990. Het gemiddeld gewogen bouwjaar op het terrein is 1979.

Groenkaart



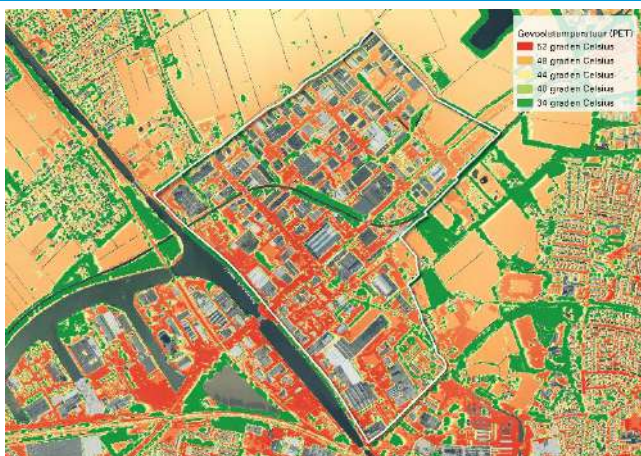
- Op het terrein zijn verschillende groenstructuren zichtbaar. Met name de Hollandergraven zien we duidelijk terug op de groenkaart. Ook langs de Bleskolsingel Zowel zien we een duidelijke groenstructuur.

Waterdiepte bij piekbui (70 mm in 2 uur)



- Er zijn verschillende zones op het terrein die oplichten met een relatief grote waterdiepte bij een piekbui. Het gaat zowel om versteende gebieden met niet-waterdoorlatende verharding als onbebouwde gebieden waar het water slect infiltreert.

Hittestress – gevoelstemperatuur (PET) bij zomerse dag



- Langs vrijwel alle wegen op het terrein – maar met name langs de Plesmanweg en Bleskolsingel/Schuilburgsingel – zien we gevoelige gebieden voor hittestress. De groene zone in het midden van het terrein rondom het water duidelijk een koelere zone zien.

Aanwezigheid zonnepanelen



- Op het terrein bevinden zich op verschillende – met name wat grotere – panden waar (een gedeelte van) het dak wordt benut voor zonnepanelen. In totaal gaat het om zo'n 42 bedrijfspanden (circa 12% van het totaal aantal panden).

10.2 Resultaten MEERwaarde-analyse

Om de toekomstbestendigheid van bedrijventerrein Turfkade te beoordelen brengen we de huidige en toekomstige waarde van het bedrijventerrein in beeld. Hieronder gaan we in op de belangrijkste uitkomsten van de MEERwaarde-analyse.

Hoofdpijler	Sub-indicatoren	-	0	+	Score MEER-waarde	Toekomst-potentie
Economie	Ontwikkeling banen				54%	
	Toegevoegde waarde					
	Innovatie					
	Marktdynamiek					
Ruimte	Ruimtegebruik				43%	
	Vastgoed en private kavels					
	Bereikbaarheid en infrastructuur					
	Openbare ruimte					
Klimaat en energie	Energie				60%	
	Klimaatadaptatie					
	Circulariteit					
Sociaal en maatschappelijk	Onderwijs & arbeidsmarkt				68%	
	Veiligheid en gezond					
	Werkomgeving					
	Organisatiegraad					

Hoofdpijler	Wat valt daarbij op?
Economie	- Op papier zien we een daling van de werkgelegenheid van 9% in de afgelopen vijf jaar komt van werktonwikkeldrijf Ontplooi, waarvan het aantal geregistreerde werknemers met 800 arbeidsplaatsen is afgenomen. Dit wordt verklaard door administratieve wijzingen op dit adres. Exclusief deze uitschieter zien we een positieve ontwikkeling van de werkgelegenheid op het terrein. - Turfkade heeft een relatief hoge indirecte werkgelegenheid. Voor elke baan op het terrein wordt er 0,55 banen elders gecreëerd. - Het terrein zal naar verwachting neutraal ontwikkelen op dit thema. Na verwachting zal het aantal banen en toegevoegde waarde gelijk blijven.
Ruimte	Meer dan de helft van het vastgoed op Turfkade is voor 1986 gebouwd, veel van het vastgoed is minder courant. Hier zullen op korte termijn investeringen gedaan moeten worden om het vastgoed courant te houden. Ook komt hiermee mogelijk een bepaalde dynamiek op gang.

- Turfkade heeft op sommige plekken een (mede door het oude vastgoed) verouderde en/of wat rommelige uitstraling. Hierdoor scoort het terrein relatief laag op de indicatoren 'vastgoed en private kavels' en 'openbare ruimte'. Wel constateren we dat er verschillende (her)ontwikkelingen op het terrein plaatsvinden wat uiteraard een positief effect heeft op deze indicatoren.
- De planologische mogelijkheden voor de bouwhoogte op het terrein zijn beperkt tot 12 meter. Voor onder andere productiebedrijven of groothandelsbedrijven is een bouwhoogte van 15 tot 20 meter potentieel interessant.
- Het terrein zal naar verwachting neutraal ontwikkelen op dit thema. Het vastgoed is verouderd en de planologische mogelijkheden zijn marktconform maar bieden beperkte mogelijkheden.

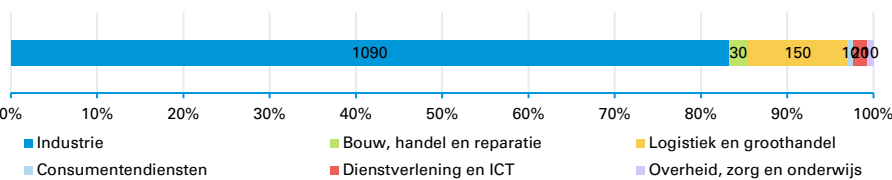
Klimaat en energie

- Er wordt op Turfkade beperkt groene energie opgewekt. Het aandeel zonnepanelen is laag terwijl hier veel potentie voor is op te daken.
- Turfkade is lokaal soms erg versteend (bijvoorbeeld rond de Virulyweg). Met name in het noordoosten van het terrein kan het groenonderhoud worden verbeterd.
- Op Turfkade bevindt zich veel bedrijvigheid die nu en in de toekomst veel met de circulaire transitie te maken zal hebben. Op het terrein liggen aanknopingspunten om actief aan de slag te gaan met circulaire economie. Er zijn ook al enige bedrijven actief binnen de circulaire economie. Zo houdt AGC Nederland (glashandel) zich bezig met het recyclen en upcyclen van glasafval.
- Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Het terrein huisvest een sterk aandeel circulaire banen en er zijn verschillende groenstructuren.

Sociaal en maatschappelijk

- Turfkade vormt qua werkgelegenheid een belangrijke motor voor de economie van Almelo. Naast grotere bedrijven zijn er ook veel lokale MKB-ers actief op het terrein. Er vinden zich veel leerbedrijven die actief stages aanbieden (bijvoorbeeld bij Machinefabriek Boessenkool)
- Ondernemers op het terrein zijn aangesloten bij Ondernemersvereniging Turfkade. Er worden verschillende activiteiten georganiseerd zoals een 'Bedrijventour' en een schouw.
- Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Het terrein is verenigd en biedt veel werkgelegenheid aan praktisch geschoolde werknemers.

11. Dollegoor

Locatie																				
Impressie																				
	Profielschets																			
Profiel	• Bedrijventerrein Dollegoor bevindt zich aan de noordkant van Almelo. Het terrein wordt gekenmerkt door drie insteekhavens. Het terrein huisvest onder andere watergebonden bedrijvigheid en een hightech cluster.																			
Locatiekenmerken																				
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte		Netto uitgegeven																	
	52,2 hectare		35,8 hectare																	
Bereikbaarheid	Auto	Multimodaliteit	Openbaar vervoer																	
	Lokale weg	Water en spoor	Geen																	
Vastgoed	Omvang voorraad (2024) 517.000 m² bvo		Leegstand (december 2024) 600 m² (0,4%)																	
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2023) 1.280	Aantal bedrijfsvestigingen (2023) 55	Toegevoegde waarde (2023) €152.500.000																	
	 <table><thead><tr><th>Sector</th><th>Jobs (2023)</th><th>Establishments (2023)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Industrie</td><td>1090</td><td>30</td></tr><tr><td>Bouw, handel en reparatie</td><td></td><td>150</td></tr><tr><td>Logistiek en groothandel</td><td></td><td>1200</td></tr><tr><td>Dienstverlening en ICT</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Overheid, zorg en onderwijs</td><td></td><td></td></tr></tbody></table>			Sector	Jobs (2023)	Establishments (2023)	Industrie	1090	30	Bouw, handel en reparatie		150	Logistiek en groothandel		1200	Dienstverlening en ICT			Overheid, zorg en onderwijs	
Sector	Jobs (2023)	Establishments (2023)																		
Industrie	1090	30																		
Bouw, handel en reparatie		150																		
Logistiek en groothandel		1200																		
Dienstverlening en ICT																				
Overheid, zorg en onderwijs																				
Omgevingsplan mogelijkheden																				
	Milieucategorie	Bouwhoogte	Bebouwingspercentage																	
	3.2 tot 4.2	12 tot 40 meter	75%																	
Het omgevingsplan biedt specifiek ruimte voor hoogwaardige technologische bedrijven. Op specifiek aangewezen plekken is o.a. opslag in milieucategorie 2 toegestaan. Detailhandel is specifiek uitgesloten op het terrein.																				

11.1 Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)

Ruimtelijke dimensie – intensief en meervoudig ruimtegebruik

Benutting bebouwingspercentage



- Op een deel van de kavels constateren we dat het verschil tussen het huidige benutte bouwvlak en de maximale mogelijkheden minimaal 40%-punt bedraagt. In zekere zin is een gemiddeld extensiever ruimtegebruik ook passend bij het type bedrijvigheid op watergebonden kavels (bijvoorbeeld het betonbedrijf met relatief veel buitenopslag).
- Indicatief schatten we de potentiële ruimtewinst door het optimaler benutten van het bouwvlak op 13.600 m²– 18.500 m².

Benutting bouwhoogte



- Te zien is dat een deel van de panden op het terrein lager is dan maximaal is toegestaan. Er ligt hier enige onbenutte potentie.
- Qua indicatieve potentiële ruimtewinst door het optimaler benutten van de bouwhoogte constateren we dat er in totaal 60 panden met 31.400 m² begane grondoppervlakte waar het verschil tussen de actuele bouwhoogte en de maximale bouwhoogte minimaal 6 meter bedraagt. Deze panden zijn dus momenteel lager dan 6 meter.

Economische dimensie – juiste bedrijf op de juiste plek

Benutting milieuruimte (1 & 2)



- We zien dat een aantal kavels op het terrein worden gebruikt door bedrijven met een milieucategorie tot 2. We verwachten dat een deel van deze bedrijvigheid zich mogelijk ook elders in het stedelijk weefsel kan vestigen waardoor ruimte ontstaat voor bedrijven die deze milieuruimte wel nodig hebben.

Benutting milieuruimte – HMC



- We constateren dat op een gedeelte van de kavels waar 4.1 of 4.2 is toegestaan de ruimte wordt gebruikt door bedrijvigheid met een maximale milieucategorie van 3.2. In totaal is zo'n 4,2 hectare waar milieucategorie 4.1 of 4.2 is toegestaan in gebruik door bedrijvigheid t/m milieucategorie 3.2. Dit is ongeveer een kwart van de totale netto uitgegeven oppervlakte waar 4.1 of 4.2 is toegestaan.

- In totaal is zo'n 5,2 hectare waar milieucategorie 3.2 of hoger is toegestaan in gebruik door bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2. Dit is 15% van de totale netto uitgegeven oppervlakte.

- Hiervan is zo'n 0,5 hectare in gebruik door bedrijvigheid t/m milieucategorie 2. Circa 3,7 hectare is in gebruik door bedrijvigheid in categorie 3.1 of 3.2.

Sector	SBI-afdeling	Niet passend op een bedrijventerrein		Passendheid afhankelijk van type terrein	
		Aantal vestigingen	Aantal banen	Aantal vestigingen	Aantal banen
Consumentendiensten	Detailhandel (niet in auto's e.d)			3	4
	Wellness			1	5
Dienstverlening en ICT	Dienstverlening			3	5
	ICT			1	1
Overheid zorg en onderwijs	Zorg			1	1

Duurzame dimensie – groene en klimaatadaptieve omgeving

Leeftijd vastgoed en energielabels



- Het vastgoed op een deel van het terrein is verouderd. Het gros van de panden op het terrein heeft een bouwjaar van tussen 1940 en 1975. Het gemiddeld gewogen bouwjaar op het terrein is 1976.

Groenkaart



- Op het terrein zien we op een aantal plekken boomstructuren maar vooral een aantal plekken met lage vegetatie.

Waterdiepte bij piekbui (70 mm in 2 uur)



- Met name in het meest oostelijke deel van het terrein (langs het kanaal) zien we een aantal plekken oplichten met een relatief grote waterdiepte bij een piekbui.

Hittestress – gevoelstemperatuur (PET) bij zomerse dag



- Vrijwel het hele terrein is relatief gevoelig voor hittestress.

Aanwezigheid zonnepanelen



- Op het terrein bevinden zich slechts een beperkt aantal panden waar (een gedeelte van) het dak wordt benut voor zonnepanelen. In totaal gaat het om zo'n 6 bedrijfspanden (circa 3% van het totaal aantal panden).

11.2 Resultaten MEERwaarde-analyse

Om de toekomstbestendigheid van bedrijventerrein Dollegoor te beoordelen brengen we de huidige en toekomstige waarde van het bedrijventerrein in beeld. Hieronder gaan we in op de belangrijkste uitkomsten van de MEERwaarde-analyse.

Hoofdpijler	Sub-indicatoren	-	0	+	Score MEER-waarde	Toekomst-potentie
Economie	Ontwikkeling banen				62%	
	Toegevoegde waarde					
	Innovatie					
	Marktdynamiek					
Ruimte	Ruimtegebruik				62%	
	Vastgoed en private kavels					
	Bereikbaarheid en infrastructuur					
	Openbare ruimte					
Klimaat en energie	Energie				59%	
	Klimaatadaptatie					
	Circulariteit					
Sociaal en maatschappelijk	Onderwijs & arbeidsmarkt				58%	
	Veiligheid en gezond					
	Werkomgeving					
	Organisatiegraad					

Hoofdpijler	Wat valt daarbij op?
Economie	- Het terrein laat een bovengemiddelde zien in toegevoegde waarde per FTE met een verwachte groei van 17% naar 2032. - Het innovatieve karakter van het terrein blijkt uit de aanwezigheid van 7 innovatieve bedrijven, wat neerkomt op ongeveer 3% van de in totaal 241 innovatieve bedrijven op bedrijventerreinen in Almelo. Kwalitatief zijn er een aantal zeer innovatieve bedrijven gevestigd op het terrein zoals Malvern Panalytical en Benchmark. - Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Dit komt door de verwachte groei in zowel toegevoegde waarde als arbeidsvolume binnen de sectoren gevestigd op het terrein.
Ruimte	Het ruimtegebruik op Dollegoor is gemiddeld voor het type terrein. Het terrein heeft een FSI van 0,37 en is daarmee redelijk extensief. Met name rondom Malvern Panalytical is het ruimtegebruik extensief door parkeren en onbebouwde lage vegetatie.

- Het terrein is goed bereikbaar over de weg. Ook beschikt het over enkele kades zoals bij Betoncentrale Twenthe en v.d. Bosch Beton.
- Het terrein kent een ongezond lage leegstand (0,4%). Dit kan een negatief effect hebben op de doorstroom op het terrein.
- Sommige delen van het terrein hebben een wat rommelige uitstraling en er zijn nauwelijks voet- en fietspaden. Hierdoor scoort het terrein op de indicator openbare ruimte ondergemiddeld.
- Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Dit komt door het relatieve jonge vastgoed en de marktconforme planologische mogelijkheden.

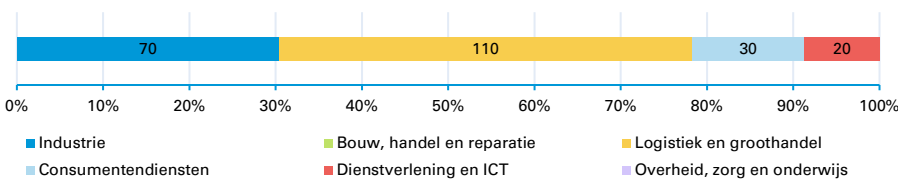
Klimaat en energie

- Het aardgasverbruik per hectare is gemiddeld 30% hoger dan het provinciaal gemiddelde. Het elektriciteitsverbruik is dan wel weer een stuk lager. Op een aantal panden liggen zonnepanelen, maar voornamelijk op de grotere bedrijfspanden ligt nog potentie voor zonnepanelen. Wel liggen er tijdelijke zonnepanelen op een onbebouwd terrein bij Malvern Panalytical. Er bevinden zich geen laadpalen op het terrein.
- Het terrein scoort bovengemiddeld op klimaatadaptatie. Het aandeel groen is op delen van het terrein relatief hoog, waardoor met name wateroverlast bij piekbuien beperkt is. Het groen is echter niet overal van even goede kwaliteit.
- Op Dollegoor bevinden zich relatief veel bedrijven met circulaire bedrijfsactiviteiten. Ook is bevindt zich op het terrein veel bedrijvigheid die in de toekomst veel met de circulaire transitie te maken zal hebben. Op het terrein liggen aanknopingspunten om actief aan de slag te gaan met circulaire economie – zeker door de kwalitatieve kenmerken van het terrein (o.a. watergebonden kavels).
- Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Het terrein heeft een hoog aantal circulaire banen en heeft redelijke groenstructuren.

Sociaal en maatschappelijk

- Dollegoor heeft een belangrijk werkgelegenheidsfunctie en biedt werk aan mbo-opgeleiden. Er bevinden zich ruim 30 erkende leerbedrijven (SBB) op het terrein die stageplekken bieden voor mbo'ers.
- Op dit moment heeft bedrijventerrein Dollegoor geen ondernemersvereniging, BIZ of parkmanagement.
- Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Ondanks dat het terrein niet verenigd is biedt het veel werkgelegenheid aan praktisch geschoolde werknemers.

12. Noordbroek

Locatie																
Impressie																
Profielschets																
Profiel	Bedrijventerrein Noordbroek bevindt zich aan de noordwestkant van Almelo. Het terrein huisvest met name bedrijvigheid in de logistieke en groothandelssector. Ook zijn er een aantal industriële en dienstverlenende bedrijven gevestigd.															
Locatiekenmerken																
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte		Netto uitgegeven													
	14,6 hectare		14,0 hectare													
Bereikbaarheid	Auto	Multimodaliteit	Openbaar vervoer													
	Lokale weg	Geen	Geen													
Vastgoed	Omvang voorraad (2024) 69.800 m² bvo		Leegstand (december 2024) 0 m² bvo (0%)													
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2023) 200	Aantal bedrijfsvestigingen (2023) 25	Toegevoegde waarde (2023) €18.900.000													
	 <table><thead><tr><th>Sector</th><th>Aantal</th></tr></thead><tbody><tr><td>Industrie</td><td>70</td></tr><tr><td>Bouw, handel en reparatie</td><td>110</td></tr><tr><td>Logistiek en groothandel</td><td>30</td></tr><tr><td>Consumentendiensten</td><td>20</td></tr><tr><td>Dienstverlening en ICT</td><td></td></tr><tr><td>Overheid, zorg en onderwijs</td><td></td></tr></tbody></table>			Sector	Aantal	Industrie	70	Bouw, handel en reparatie	110	Logistiek en groothandel	30	Consumentendiensten	20	Dienstverlening en ICT		Overheid, zorg en onderwijs
Sector	Aantal															
Industrie	70															
Bouw, handel en reparatie	110															
Logistiek en groothandel	30															
Consumentendiensten	20															
Dienstverlening en ICT																
Overheid, zorg en onderwijs																
Omgevingsplan mogelijkheden																
	Milieucategorie	Bouwhoogte	Bebouwingspercentage													
	2 tot 3.2	15 meter	70%													

12.1 Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)

Ruimtelijke dimensie – intensief en meervoudig ruimtegebruik

Benutting bebouwingspercentage



- De bouwvlakken op Noordbroek worden relatief intensief benut. De potentie voor het intensiveren van het bouwvlak is dus relatief beperkt. Er is één volledig onbebouwde kavel op het terrein.
- Op Noordbroek schatten we in dat de potentiële ruimtewinst door het optimaler benutten van de bouwvlakken beperkt is. Het gaat om circa 1.300 m² - 1.700 m².

Benutting bouwhoogte



- We constateren dat vrijwel alle panden op het terrein minimaal 6 meter verschillen tussen de huidige hoogte en de maximale mogelijkheden (15 meter). Deze panden zijn dus allemaal lager dan 9 meter.
- Qua indicatieve potentiële ruimtewinst door het optimaler benutten van de bouwhoogte constateren we dat er in totaal 18 panden met 52.400 m² begane grondoppervlakte waar het verschil tussen de actuele bouwhoogte en de maximale bouwhoogte minimaal 6 meter bedraagt.

Economische dimensie – juiste bedrijf op de juiste plek

Benutting milieuruimte



- We zien dat een deel van de kavels waar ook milieucategorie 3.2 is toegestaan, wordt gebruikt door bedrijven met een milieucategorie tot 2. We verwachten dat een deel van deze bedrijvigheid zich mogelijk ook elders in het stedelijk weefsel kan vestigen waardoor ruimte ontstaat voor bedrijven die deze milieuruimte wel nodig hebben.

Sector	SBI-afdeling	Niet passend op een bedrijventerrein		Passendheid afhankelijk van type terrein	
		Aantal vestigingen	Aantal banen	Aantal vestigingen	Aantal banen
Consumentendiensten	Detailhandel (niet in auto's e.d)			4	23
	Sport, recreatie en kunst	1	1		
Dienstverlening en ICT	Dienstverlening			2	3
	ICT			3	5

Duurzame dimensie – groene en klimaatadaptieve omgeving

Leeftijd vastgoed en energielabels



- De bouwjaren van het vastgoed op het terrein variëren van circa 1975 tot 2015. Het gemiddeld gewogen bouwjaar op het terrein is 1986.

Groenkaart



- Met name op en rondom de kavel van Otto Simon zien we een duidelijke groenstructuur.

Waterdiepte bij piekbui (70 mm in 2 uur)



- Met name bij de westelijke loadingdocks van Otto Simon zien we een zone oplichten met een relatief grote waterdiepte bij een piekbui. Dit gebied is vrij versteend en er bevindt zich niet-waterdoorlatende verharding.

Hittestress – gevoelstemperatuur (PET) bij zomerse dag



- Vrijwel het hele terrein is relatief gevoelig voor hittestress.

Aanwezigheid zonnepanelen



- Op het terrein bevinden zich twee panden waar (een gedeelte van) het dak wordt benut voor zonnepanelen.

12.2 Resultaten MEERwaarde-analyse

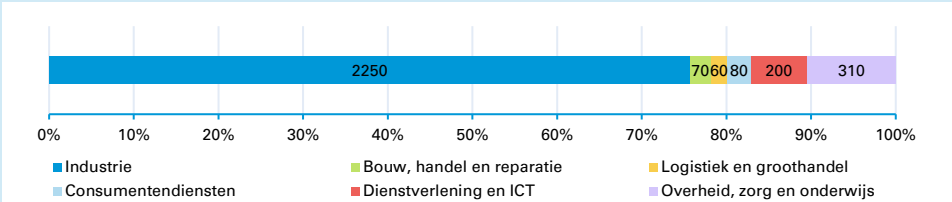
Om de toekomstbestendigheid van bedrijventerrein Noordbroek te beoordelen brengen we de huidige en toekomstige waarde van het bedrijventerrein in beeld. Hieronder gaan we in op de belangrijkste uitkomsten van de MEERwaarde-analyse.

Hoofdpijler	Sub-indicatoren	-	0	+	Score MEER-waarde	Toekomst-potentie
Economie	Ontwikkeling banen				54%	
	Toegevoegde waarde					
	Innovatie					
	Marktdynamiek					
Ruimte	Ruimtegebruik				48%	
	Vastgoed en private kavels					
	Bereikbaarheid en infrastructuur					
	Openbare ruimte					
Klimaat en energie	Energie				52%	
	Klimaatadaptatie					
	Circulariteit					
Sociaal en maatschappelijk	Onderwijs & arbeidsmarkt				57%	
	Veiligheid en gezond					
	Werkomgeving					
	Organisatiegraad					

Hoofdpijler	Wat valt daarbij op?
Economie	- Vrijwel alle banen op het terrein bevinden zich in de sectoren handel (122) en industrie (65). Deze traditionele bedrijventerrein sectoren zijn belangrijk voor de economische vitaliteit van Noordbroek. - De toegevoegde waarde per hectare ligt net onder het gemiddelde voor dit type terrein. De indirecte werkgelegenheid is gemiddeld. Voor elke baan op het terrein wordt er 0,41 banen elders gecreëerd. Dit ligt rond het landelijk gemiddelde van 0,39. - Op het terrein zijn een beperkt aantal innovatieve bedrijven gevestigd, waaronder Wessels Op- & Overslag en Duzz ICT. - Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Dit komt door de verwachte groei in zowel toegevoegde waarde als arbeidsvolume binnen de sectoren gevestigd op het terrein.

Ruimte	• De planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn marktconform en passend voor dit type bedrijventerrein. Er is een bouwhoogte van 15 meter toegestaan. De meeste panden zijn echter lager dan 9 meter. De mogelijkheden in het omgevingsplan worden hier onderbenut. • Ruim 60% van het vastgoed op het terrein is 35 jaar of ouder. Bedrijfsvastgoed heeft meestal een levenscyclus van 30 jaar. Het is daarom waarschijnlijk dat vastgoedeigenaren op den duur willen en moeten investeren. Het benutten van koppelkansen, zoals het intensiveren van het gebruik door het benutten van de bouwhoogte, biedt dan goede mogelijkheden. • De leegstand op het terrein is (te) laag. Geen vastgoed wordt actief aangeboden. Te lage leegstand heeft een negatief effect op de doorstroom op het terrein. • Het terrein zal naar verwachting neutraal ontwikkelen op dit thema. Het vastgoed is verouderd en de planologische mogelijkheden zijn marktconform maar bieden beperkte mogelijkheden.
Klimaat en energie	• Op klimaatadaptatie scoort het terrein voldoende. Het terrein wordt omringd door groen waardoor het hevige regenbuien kan verwerken en waardoor de hittestress beperkt blijft. Het terrein zelf is echter vrij versteend, wat lokaal voor problemen kan zorgen. • Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Het terrein heeft een hoog aandeel banen met betrekking tot de circulaire transitie.
Sociaal en maatschappelijk	• Ongeveer de helft van de bedrijven is een erkend leerbedrijf bij het SBB en biedt stageplekken aan mbo'ers. • Noordbroek heeft een functionele werkomgeving. De kwaliteit van de openbare ruimte is relatief laag. • Op dit moment heeft bedrijventerrein Noordbroek geen ondernemersvereniging, BIZ of parkmanagement. • Het terrein zal naar verwachting neutraal ontwikkelen op dit thema. Ondanks het terrein niet verenigd is, is het een functies terrein.

13. Bornsestraat

Locatie			
Impressie			
Profielschets			
Profiel	Bedrijventerrein Bornsestraat bevindt zich aan de zuidkant van Almelo. Het gros van de bedrijvigheid bevindt zich in de industriële sector. Op het terrein zijn meerdere hightech bedrijven gevestigd.		
Locatiekenmerken			
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte		Netto uitgegeven
	81,4 hectare		70,6 hectare
Bereikbaarheid	Auto	Multimodaliteit	Openbaar vervoer
	N-weg	Geen	Bushalte
Vastgoed	Omvang voorraad (2024) 344.100 m² bvo		Leegstand (december 2024) 3.300 m² bvo (1,0%)
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2023) 2.950	Aantal bedrijfsvestigingen (2023) 65	Toegevoegde waarde (2023) €330.000.000
			
Omgevingsplan mogelijkheden			
	Milieucategorie	Bouwhoogte	Bebouwingspercentage
	3.2 tot 4.1	10 tot 20 meter	70%
Op het terrein bevindt zich een justitiële inrichting.			

13.1 Resultaten Beter Benutten Indicator (BBI)

Ruimtelijke dimensie – intensief en meervoudig ruimtegebruik

Benutting bebouwingspercentage



- Het bouwvlak wordt voor vrijwel alle kavels relatief intensief benut. We constateren drie kavels met een verschil van meer dan 40%-punt. Dit betreft in volgorde van grootte; de penitentiare inrichting, een parkeerplaats en (passend bij de bedrijfsvoering) extensief ruimtegebruik van een afvalverwerker. Op het terrein is één volledig onbebouwde kavel (in particulier eigendom) te vinden met een totale omvang van 11.800 m². Voor deze kavel zijn plannen voor een parkeervoorziening.
- Indicatief schatten we de potentiële ruimtewinst door het optimaler benutten van het bouwvlak op 5.900 m² – 8.300 m².

Benutting bouwhoogte



- Met name voor de panden op het terrein waar een maximale bouwhoogte van 20 meter is toegestaan, kan in potentie de bouwhoogte optimaler benut worden. Het is uiteraard passend van het type bedrijf een hoogte van 20 meter ook past bij de bedrijfsvoering.
- Qua indicatieve potentiële ruimtewinst door het optimaler benutten van de bouwhoogte constateren we dat er in totaal 60 panden met 225.200 m² begane grondoppervlakte waar het verschil tussen de actuele bouwhoogte en de maximale bouwhoogte minimaal 6 meter bedraagt.

Economische dimensie – juiste bedrijf op de juiste plek

Benutting milieuruimte (1 & 2)



- De milieuruimte wordt redelijk goed benut. Voor een aantal kavels is er een milieucategorie tot 2 gevestigd waar 3.2 of 4.1 bedrijvigheid mogelijk is. Het grootste paarse vlak betreft de penitentiare inrichting. Verder zien we enige detailhandel

Benutting milieuruimte – HMC



- We constateren dat op een gedeelte van de kavels waar 4.1 is toegestaan de ruimte wordt gebruikt door bedrijvigheid met een maximale milieucategorie van 3.2. In totaal is zo'n 6,2 hectare waar milieucategorie 4.1 is toegestaan in gebruik

op het terrein. Met name voor deze bedrijven geldt dat we verwachten dat een deel zich mogelijk ook elders in het stedelijk weefsel kan vestigen waardoor ruimte ontstaat voor bedrijven die deze milieuruimte wel nodig hebben.

- In totaal is zo'n 4,7 hectare waar milieucategorie 3.2 of 4.1 is toegestaan in gebruik door bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2. Dit is 7% van de totale netto uitgegeven oppervlakte.

door bedrijvigheid t/m milieucategorie 3.2. Dit is ongeveer een kwart van de totale netto uitgegeven oppervlakte waar 4.1 is toegestaan.

- Hiervan is zo'n 1,1 hectare in gebruik door bedrijvigheid t/m milieucategorie 2. Circa 5,1 hectare is in gebruik door bedrijvigheid in categorie 3.1 of 3.2.

Sector	SBI-afdeling	Niet passend op een bedrijventerrein		Passendheid afhankelijk van type terrein	
		Aantal vestigingen	Aantal banen	Aantal vestigingen	Aantal banen
Consumentendiensten	Detailhandel (niet in auto's e.d)			2	8
	Horeca			1	72
Dienstverlening en ICT	Dienstverlening			12	180
	ICT			2	6
Overheid, zorg en onderwijs	Overheid			1	284
	Zorg	1	9		
	Onderwijs	1	2	1	10

Duurzame dimensie – groene en klimaatadaptieve omgeving

Leeftijd vastgoed en energielabels



Het gros van het vastgoed heeft een bouwjaar van 1990 of later. Het gemiddeld gewogen bouwjaar op het terrein is 1989. Het pand van VDL (het lichtrode vlak) is recentelijk (gedeeltelijk) herontwikkeld en gerenoveerd.

Groenkaart



- Op het terrein zien we op verschillende plekken (waaronder langs de randen van het terrein, rondom Urenco en rondom de wadi) duidelijke groenstructuren.

Waterdiepte bij piekbui (70 mm in 2 uur)



- Met name in de parkeerplaats aan de Planthofseweg ligt op als locatie met een relatief grote waterdiepte bij een piekbui. Dit gebied is vrij versteend en de parkeerplaatsen bevinden zich op niet-waterdoorlatende verharding.

Hittestress – gevoelstemperatuur (PET) bij zomerse dag



- Op vrijwel het hele terrein zien we gevoelige gebieden voor hittestress. De groene zone aan de Edisonstraat laat duidelijk een koelere zone zien.

Aanwezigheid zonnepanelen



- Op het terrein bevinden zich een aantal panden waar (een gedeelte van) het dak wordt benut voor zonnepanelen. In totaal gaat het om zo'n 15 bedrijfspanden (circa 14% van het totaal aantal panden).

13.2 Resultaten MEERwaarde-analyse

Om de toekomstbestendigheid van bedrijventerrein Bornsestraat te beoordelen brengen we de huidige en toekomstige waarde van het bedrijventerrein in beeld. Hieronder gaan we in op de belangrijkste uitkomsten van de MEERwaarde-analyse.

Hoofdpijler	Sub-indicatoren	-	0	+	Score MEER-waarde	Toekomst-potentie
Economie	Ontwikkeling banen				69%	
	Toegevoegde waarde					
	Innovatie					
	Marktdynamiek					
Ruimte	Ruimtegebruik				51%	
	Vastgoed en private kavels					
	Bereikbaarheid en infrastructuur					
	Openbare ruimte					
Klimaat en energie	Energie				55%	
	Klimaatadaptatie					
	Circulariteit					
Sociaal en maatschappelijk	Onderwijs & arbeidsmarkt				58%	
	Veiligheid en gezond					
	Werkomgeving					
	Organisatiegraad					

Hoofdpijler	Wat valt daarbij op?
Economie	- Bornsestraat is met circa 2.950 werknemers een belangrijke werklocaties in de gemeente Almelo. De afgelopen vijf jaar is de werkgelegenheid met 34% toegenomen (+750 banen). - De toegevoegde waarde per fte is hoog. Ook per hectare is de toegevoegde waarde hoger dan gemiddeld voor dit type terrein - Het innovatief vermogen op Bornsestraat is hoger dan het gemiddelde van Almelo, met 24% van de bedrijven tegenover 19% gemiddeld in de gemeente. Op het terrein bevinden zich een aantal toonaangevende innovatieve bedrijven zoals Urenco, ETC en VDL. - Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Dit komt door de verwachte groei in zowel toegevoegde waarde als arbeidsvolume binnen de sectoren gevestigd op het terrein.
Ruimte	Het ruimtegebruik is gemiddeld voor dit type terrein met een FSI van 0,47. De percelen worden voor een groot deel intensief bebouwd. Wel zijn er een aantal

kavels die een stuk extensiever ingericht zijn (bijvoorbeeld de gevangenis). Dit type bedrijvigheid heeft te maken met bepaalde veiligheidsnormen waardoor de ruimte niet optimaal benut mag worden.

- Meer dan 30% van het vastgoed is ouder dan 30 jaar. Hier zullen op korte termijn investeringen gedaan moeten worden om het vastgoed courant te houden.
- De leegstand op het terrein is (te) laag. Circa 1% van het vastgoed wordt actief aangeboden. Te lage leegstand heeft een negatief effect op de doorstroom op het terrein.
- Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Het vastgoed is courant en de planologische mogelijkheden zijn marktconform.

Klimaat en energie

- Het gezamenlijk energieverbruik is bovengemiddeld voor dit type bedrijventerrein. Met name het aardgasverbruik ligt hoger dan gemiddeld. Het past in zekere zin bij het type bedrijvigheid dat op het terrein gevestigd is. Er wordt relatief veel energie opgewekt met zonnepanelen (bijvoorbeeld op een aantal panden van Urenco).
- De Bornsestraat is een klimaatadaptief bedrijventerrein. Er is relatief veel groen op het terrein waardoor het relatief goed hevige regenbuien kan verwerken. In het midden van het terrein is het echter wel meer versteend, wat lokaal voor problemen kan zorgen.
- Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Op het terrein is veel bedrijvigheid gevestigd die in de toekomst veel te maken zal krijgen met de circulaire transitie.

Sociaal en maatschappelijk

- De Bornsestraat is een belangrijke motor voor de economie in Almelo.
- De ondernemers op het terrein zijn sinds november 2021 verenigd middels een BIZ. Jaarlijks komt er vanuit de BIZ een geldbedrag vrij voor verschillende initiatieven. Zo heeft het terrein collectieve camerabeveiliging en heeft het terrein het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) behaald. Verder wordt er samengewerkt aan de openbare uitstraling.
- Bornsestraat is een grotendeels veilige en gezonde werkomgeving. Het terrein heeft een acceptabele verblijfskwaliteit en er zijn weinig tot geen gevallen van misdrijven of ongelukken geregistreerd op het terrein.
- Het terrein zal naar verwachting positief ontwikkelen op dit thema. Het terrein is verenigd en biedt veel werk aan praktisch geschoolde werknemers.

Bijlage A – Verdieping methodes

A.1 Overzicht (sub)indicatoren Beter Benutten

Dimensie	Indicator	Toelichting subindicator	Bron
Intensief en meervoudig ruimtegebruik	Benutting bouwvlak	Benutting van maximaal toegestaan bebouwingspercentage	BAG, Kadaster en regelsopdekaart.nl
	Benutting bouwhoogte	Actuele bouwhoogte ten opzichte van maximaal toegestane bouwhoogte	BAG, AHN en regelsopdekaart.nl
Juiste bedrijf op de juiste plek	Benutting milieuruimte – 1 & 2 bedrijvigheid	Inschatting van benutting planologische mogelijkheden van bedrijvigheid op basis van activiteit (SBI en omvang) en daarmee inzicht van noodzaak voor vestiging op een bedrijventerrein.	BIRO, regelsopdekaart.nl, BAG, input gemeente en VNG-lijst
	Benutting milieuruimte – HMC bedrijvigheid	Inschatting van benutting planologische mogelijkheden van vestiging hoge milieucategorie bedrijvigheid (minimaal categorie 4) op basis van activiteit (SBI en omvang).	BIRO, regelsopdekaart.nl, BAG, input gemeente en VNG-lijst
Duurzaam ruimtegebruik	Leeftijd vastgoed en energielabels	Bouwjaar vastgoed en energielabels voor indicatie duurzaamheid vastgoed	BAG
	Groenkaart	Aanwezigheid groen (bomen, struiken en lage vegetatie)	Atlas Natuurlijk Kapitaal op basis van RIVM, GIS-analyse Stec Groep
	Waterdiepte bij piekbui	Waterdiepte op het terrein bij een piekbui (70 mm in 2 uur)	Klimaat-effectatlas (zie ook link), GIS-analyse Stec Groep
	Hittestress – gevoels-temperatuur (PET)	Hittestress op zomerse dagen – inzicht in de Physical Equivalent Temperature (PET/Gevoelstemperatuur) op een warme dag die 1 keer per 1000 zomerdagen voorkomt in het huidige klimaat.	Twents Waternetwerk (zie ook link), GIS-analyse Stec Groep
	Aanwezigheid zonnepanelen	Vastgoed waarvan (een gedeelte van) het dak wordt gebruikt voor zonnepanelen	NEO Zonnepanelen, luchtfoto's gemeente Almelo, GIS-analyse Stec Groep

A.2 Overzicht (sub)indicatoren MEERwaarde model

Economie

Onderdeel	Indicator	Bron
Banen	Totaal aantal en ontwikkeling banen	Vestigingenregister, EIB
	Banen per hectare (TQ)	Vestigingenregister, IBIS
	Sectorale structuur	Vestigingenregister, schouw
	Indirecte werkgelegenheid	Vestigingenregister, CBS
Toegevoegde waarde	Totale toegevoegde waarde	Vestigingenregister, EIB
	Toegevoegde waarde per hectare	Vestigingenregister, EIB
Innovatie	Digitale bereikbaarheid (glasvezel op het terrein)	Glasvezelkaart ACM
	Innovatieve bedrijven & werkgelegenheid	Vestigingenregister, innovatiespotter
Marktdynamiek	Verhuisdynamiek	Vestigingenregister, Vastgoeddata
	Oprichtingen/opheffingen	Vestigingenregister, Vastgoeddata
	Opnamecijfers	Vestigingenregister, Vastgoeddata, DLN

Ruimte

Onderdeel	Indicator	Bron
Vastgoed en private kavel	Floor Space Index (FSI)	BAG, IBIS
	Ground Space Index (GSI)	BAG, IBIS
	Functiemenging (BAG)	BAG
	Ruimte omgevingsplan	Omgevingsplan
Ruimtegebruik	Bouwjaren vastgoed	BAG
	Leegstand	Aanbodmonitor Stec Groep / BAG
	Kwaliteit private kavels	Schouw
Bereikbaarheid en infrastructuur	OV-bereikbaarheid	Schouw / Google Maps
	Autobereikbaarheid	Schouw / Google Maps
	Multimodaliteit	Schouw / Google Maps
	Parkeren in interne bereikbaarheid	Schouw / Google Maps
	Fietsbereikbaarheid /voetpaden	Schouw / Google Maps
	Verkeersintensiteit	Rijkswaterstraat/ Wegenwiki
Openbare ruimte	Kwaliteit openbare ruimte	Schouw
	Bruto-netto verhouding	IBIS
	Verblijfskwaliteit	Schouw

Klimaat en energie

Onderdeel	Indicator	Bron
-----------	-----------	------

Energie	Energieverbruik bedrijven	CBS, Schouw, IBIS
	Potentie daken zonnepanelen	BAG, Schouw / Google maps
	Laadpalen	Oplaadpalen.nl
	SDE subsidies	CBS, SDE-viewer
Natuur en klimaatadaptatie	Aandeel en kwaliteit groen en blauw	BAG, IBIS (intern), BGT
	Hittestress	Klimaatatlas
	Wateroverlast	Klimaatatlas
Circulaire economie	Circulaire bedrijven en banen	Vestigingenregister, LMA, PBL, New Economy, Schouw, Innovatiespotter

Sociaal en maatschappelijk

Onderdeel	Indicator	Bron
Onderwijs & arbeidsmarkt	Stageplekken / leerplekken	Stagemarkt / IBIS
	Spanning arbeidsmarkt	UWV
	Bereikbaarheid arbeid	CBS, Schouw, Google Maps
	Opleidingsniveau en arbeidsmarkt	Vestigingenregister, CBS
Veiligheid en gezondheid	Geregistreerde misdrijven en overlast	Politie, CBS
	Aantal verkeersongevallen	STAR verkeersongevallen
Werkomgeving	Verblijfskwaliteit werkomgeving	Schouw
	Horecagelegenheid	Schouw
Organisatie-graad	Aanwezigheid collectief of ondernemersvereniging	Schouw, KVO B
	Aanwezigheid BIZ	Schouw

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