

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage

Hoofdrapport: *Naar ruimtewinst door beter benutten Almeloze bedrijventerreinen*
Bijlagerapport

Datum

17 maart 2026

Onderwerp

Raadsbrief Intensiveren Bedrijventerreinen Almelo

Geachte leden van de raad,

Inleiding

De gemeente Almelo staat de komende jaren voor een aanzienlijke ruimtelijk-economische opgave. Tot 2040 is circa 70 hectare extra ruimte nodig voor ondernemerschap en bedrijvigheid, naast de ontwikkeling van XL Businesspark 2. In de door u vastgestelde Economisch-Ruimtelijke Visie (ERV, 2024) is opgenomen dat ten minste 35 hectare van deze ruimte vraag binnen de bestaande bedrijventerreinen moet worden gerealiseerd. Dat betekent dat het beter benutten en intensiveren van onze huidige bedrijventerreinen niet slechts een strategische keuze is, maar een randvoorwaarde om de beschikbare ruimte duurzaam, doelmatig en toekomstgericht in te zetten.

Analyse locatiepaspooten

Om deze opgave in beeld te brengen hebben wij voor negen bedrijventerreinen een verdiepende analyse uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er op deze terreinen potentie is voor zowel ruimtelijke als economische intensivering. Door slimmer gebruik te maken van bouwvlakken, bouwhoogte, milieuruimte, kavelstructuur en watergebonden functies kan mogelijk tientallen hectares ruimtewinst worden gerealiseerd. De grootste kansen liggen op Bedrijvenpark Twente, Turfkade/Dollegoor. Hier kunnen concrete stappen worden gezet door herstructurering, optimalisatie van bouwhoogte en betere clustering van functies.

Tegelijkertijd laat de analyse zien dat het huidige beleid van bedrijventerreinen te veel ruimte laat voor functies die de intensiveringsambitie juist afremmen. Op meerdere terreinen ontbreken heldere kaders voor functietoedeling, regulering van lichte bedrijfsactiviteiten en begrenzing van opslagvormen. Daardoor worden schaarse milieuruimte en strategische kavels regelmatig ingevuld door activiteiten die onvoldoende bijdragen aan de gewenste verdichting. Ook constateren wij dat onderbenutte kavels, versnippering van functies en langdurig braakliggende percelen kansen voor ontwikkeling blokkeren. De bevindingen uit veldonderzoek onder ondernemers bevestigen deze constatering: er wordt behoefte uitgesproken aan meer regie, duidelijkheid en handhaafbare spelregels.

Het verzilveren van de aanwezige potentie vraagt daarom om een lange adem en een projectmatige aanpak. Het college stelt voor om te komen tot een project 'Intensiveren Bedrijventerreinen Almelo'. Dit project vormt de centrale kapstok voor beleid, uitvoering en

Vervolg

Bijlage 1 - Beantwoording motie 'Inzicht in de praktijk van inbreiding'

Inleiding

Op 23 april 2024 heeft uw raad de motie aangenomen waarin het college wordt verzocht om, aan de hand van een praktijkvoorbeeld, inzichtelijk te maken wat er vanuit de gemeente komt kijken bij het mogelijk maken van een bedrijf van minimaal 2 hectare op een bestaande werklocatie. Wij geven met deze brief uitvoering aan deze motie.

Allereerst is het belangrijk om te constateren dat zich in Almelo op dit moment nog geen concreet initiatief heeft aangediend van een bedrijf met een uitbreidingsvraag van minimaal 2 hectare op een bestaand bedrijventerrein. Hierdoor kunnen wij geen uitgewerkt praktijkvoorbeeld leveren zoals in de motie gevraagd. De werkwijze die wij hieronder beschrijven is daarom een algemene weergave van het proces dat wij volgen wanneer bedrijven zich met een ruimtevraag tot de gemeente wenden.

Proces

Tijdens de totstandkoming van de Economisch Ruimtelijke Visie (ERV) zijn ondernemersverenigingen en individuele ondernemers intensief betrokken. Inmiddels is in het bedrijfsleven bekend welke richting de gemeente met de economische ontwikkeling op wil. Ook is breed bekend dat de gemeente geen vrije bedrijfskavels meer beschikbaar heeft. De meeste ondernemers bevinden zich nog in een oriënterende fase, mede doordat de ERV nog niet volledig is uitgerold en de locatiepaspoorten voor de bedrijventerreinen nog worden uitgewerkt. Daardoor ontstaat op dit moment vooral een latente ruimtevraag: ondernemers die wel degelijk uitbreidingswensen hebben, maar deze nog niet formeel indienen of die binnen hun huidige kavel vastlopen.

Wanneer een ondernemer met een uitbreidingswens zich meldt bij het Ondernemersloket of de accountmanager Economische Zaken, staat de gemeente hen als eerste stap te woord over de schaarste aan onbebouwde kavels. Voor veel ondernemers is intensivering op de bestaande locatie nog een relatief nieuw begrip; daarom informeren wij hen over de mogelijkheden. Vervolgens vragen wij naar een eerste schets of idee van het gewenste bouwplan, en gaan wij met de ondernemer in gesprek om samen te verkennen wat ruimtelijk mogelijk is binnen de bestaande kavel. Deze verkenningen worden besproken in de zogenoemde Intaketafel, een multidisciplinair overleg dat wekelijks bijeenkomt. Daar toetsen wij initiatieven aan het Omgevingsplan en aan het bredere gemeentelijk beleid. De ERV en de daarin opgenomen intensiveringsopgave vormen het uitgangspunt. Wanneer een plan niet geheel binnen de bestaande beleidskaders past, hanteren wij het ja, mits-principe. We onderzoeken dan of medewerking toch mogelijk kan zijn door bijvoorbeeld aanpassingen in de infrastructuur of door andere ruimtelijke oplossingen. Tot op heden is er nog geen casus geweest waarin deze afweging heeft geleid tot een collegevoorstel om af te wijken van het bestaande beleid.

Casus

Momenteel is er één uitbreidingsplan in voorbereiding dat uitgaat van een bouwhoogte van 27 meter. Deze casus vormde voor zowel de ondernemer als de ambtelijke organisatie een zoektocht, omdat dergelijke hoogtes tot voor kort niet in beeld waren. Hoog bouwen vraagt om andere ontwerpprincipes en brengt aanvullende eisen met zich mee, onder andere op het gebied van brandveiligheid. In dit geval hebben gemeente en ondernemer gezamenlijk onderzocht wat mogelijk is. Dit heeft geleid tot een concreet plan dat binnenkort wordt ingediend als Omgevingsvergunning onder de Omgevingswet (BOPA).

De ervaring met dergelijke uitbreidingswensen laat zien dat verdere versterking van dienstverlening noodzakelijk is. Te denken valt aan een meer projectmatige aanpak van intensiveringsopgaven, het inzetten van een ontwerperspool, een versterkt communicatietraject

richting ondernemers en een integrale werkwijze binnen de ambtelijke organisatie. Voor bedrijven vraagt intensivering eveneens een andere manier van denken: kan de productie op een verdieping worden ondergebracht, is parkeren op het dak mogelijk, en past een hogere bouwvorm bij het bedrijfsproces?

Het college heeft inmiddels ingestemd met de locatiepaspoorten. In de uitwerking daarvan pakken wij veel van de hierboven genoemde verbeterpunten op, zodat het voor ondernemers zo aantrekkelijk en toegankelijk mogelijk wordt om met intensivering aan de slag te gaan.