

Ruimte voor ondernemen

Behoefteraming bedrijventerreinen

20 februari 2025

Gemeente Hof van Twente

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Leeswijzer 4

2. Conclusies en adviezen **5**
2.1 Conclusies 6
2.2 Adviezen 7

3. Ruimtelijk economische context **9**

4. Actualisatie en verdieping vraag **13**
4.1 Vertaling provinciale prognose Overijssel 14
4.2 Concrete vraag vanuit enquête 14

5. Aanbod bedrijventerreinen **17**
5.1 Actuele planvoorraad 18
5.2 Mogelijkheden binnen bestaande voorraad 18

Bijlagen **19**
Bijlage 1: Kenmerken bedrijventerreinen gemeente Hof van Twente 20
Bijlage 2: Uitkomsten enquête (op kernniveau) 21
2.1 Algemene resultaten ruimtebehoeftepeiling 21
2.2 Uitkomsten ruimtebehoeftepeiling op kernniveau 23





1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De bedrijfskavels in Hof van Twente zijn vrijwel uitverkocht. De gemeente vindt het echter belangrijk de huidige en toekomstige lokale ondernemers te (blijven) faciliteren in hun groei. Daarvoor is ruimte nodig. De gemeente kijkt daarom naar de mogelijkheden voor zowel het uitbreiden van het bedrijventerreinareaal, als het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast loopt de bedrijventerreinenvisie tegen het einde van zijn looptijd (tot en met 2026) en is deze door de hiervoor beschreven situatie, veranderende marktomstandigheden en nieuwe economische en maatschappelijke opgaven niet meer up-to-date. Dit behoefteonderzoek is daarom een bouwsteen voor de straks te actualiseren bedrijventerreinenvisie. Onderwerpen vanuit dit onderzoek zullen dan ook terugkomen in de visie.

Voordat het zover is, schetsen we in deze rapportage een actueel inzicht van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar ruimte op bedrijventerreinen in de gemeente Hof van Twente. Zoals genoemd dienen de resultaten als bouwsteen voor de actualisatie van de visie. Daarnaast helpt dit onderzoek bij het bepalen van de focus en biedt het houvast voor nieuwe gebiedsontwikkelingen die de gemeente mogelijk al eerder in gang wil zetten.

1.2 Leeswijzer

Het rapport begint met de conclusies en adviezen in hoofdstuk 2. Deze zijn gebaseerd op de hoofdstukken 3, 4 en 5. In hoofdstuk 3 beschrijven we de huidige situatie van de ruimtelijk economische context van de bedrijventerreinen in Hof van Twente. In hoofdstuk 4 gaan we in op de ruimtevraag naar bedrijventerreinen, onderverdeeld in de vraag vanuit de provinciale prognose en de vraag vanuit de ondernemersenquête. In hoofdstuk 5 brengen we het aanbod in beeld: welke harde en zachte plannen zijn er en wat zijn de mogelijkheden in de bestaande voorraad?





2. Conclusies en adviezen

2.1 Conclusies

Vraag naar maximaal 11,0 hectare netto bedrijventerrein vanuit provinciale prognose

Vanuit de vertaling van de provinciale behoefteraming naar Hof van Twente verwachten we een uitbreidingsvraag van 4,2 tot 11,0 hectare netto bedrijventerrein in de periode 2025 tot en met 2040. Deze vraag komt vrijwel geheel vanuit (boven)lokale bedrijvigheid van kleine tot middelgrote omvang. Tegenover deze geraamde ruimtevraag staat momenteel een hard planaanbod van 3,8 hectare netto. Dit aanbod is deels in particulier eigendom of in optie. Het is dus niet meer vrij beschikbaar op de markt voor eventuele andere geïnteresseerden. Dit betekent dat er aanvullend aanbod ontwikkeld moet worden als de gemeente Hof van Twente in deze uitbreidingsvraag wil voorzien.

Zachte plannen kunnen in potentie voorzien in geraamde behoefte

Op dit moment is er circa 6,5 hectare netto aan zachte plannen opgenomen in de Programmeringsafspraken Regio Twente van 2023. Hiervan staat 2,6 hectare (uitbreiding Hengevelde) als plan sinds de programmeringsafspraken uit 2019 op groen. Dat betekent dat het plan kwantitatief en kwalitatief bestuurlijke instemming heeft verkregen conform de programmeringsafspraken. De rest van de zachte plannen staat nog op geel. Deze plannen moeten kwalitatief nog bestuurlijk afgestemd worden, maar kwantitatief zijn de plannen goedgekeurd. De zachte plannen zouden in potentie (deels) in de ruimtebehoefte kunnen voorzien.

Lokale ondernemersenquête laat grotere ruimtevraag zien

Naast de top-down benadering geven we ook bottom-up inzicht in de ruimtevraag op basis van de lokale ondernemersenquête (zie paragraaf 4.2 en de bijlagen voor alle inzichten en onderbouwing). 136 ondernemers uit de gemeente Hof van Twente hebben verhuis- en/of uitbreidingsplannen. In totaal gaat het om circa maximaal 13,3 hectare netto ruimtevraag naar bedrijventerreinen die op dit moment concreet in beeld is. Ondernemers hebben voornamelijk voorkeur om binnen hun kern te verhuizen en/of uit te breiden. De grootste absolute ruimtevraag ligt in de kern Hengevelde met maximaal 6,3 hectare netto, gevolgd door de kern Delden met maximaal 4,5 hectare netto.

De ruimtevraag die rolt uit de ondernemersenquête gaat vooral om de urgente vraag, die nu en op korte termijn speelt waarvoor dus zonder al te grote risico's plannen ontwikkeld kunnen worden. Bijna 90% van de respondenten met een ruimtevraag op bedrijventerreinen verwacht dat deze ruimtevraag zich namelijk binnen vijf jaar voordoet. Uiteindelijk kunnen er natuurlijk altijd ondernemers zijn die hun plannen niet omzetten in daadwerkelijke actie en ruimtevraag.

Kwalitatief met name behoefte aan kavels met een omvang tot 5.000 m²

Ook zijn een aantal kwalitatieve kenmerken van de ruimtevraag van ondernemers via de enquête in beeld gebracht. Circa 38% van de totale vraag vanuit respondenten is naar kavels met een omvang tot 2.500 m² en nog eens 37% naar kavels tussen 2.500 m² en 5.000 m². Met het realiseren van deze typen kavels sluit je kwalitatief aan bij circa 75% van de totale ruimtevraag. Qua type vastgoed hebben respondenten voornamelijk behoefte aan een bedrijfshal (eventueel met bijbehorende kantoorruimte). Deze kwalitatieve kenmerken passen bij de aard en schaal van de huidige bedrijvigheid en bedrijventerreinen in de gemeente Hof van Twente.

2.2 Adviezen

Zorg dat zachte plannen hard worden en passen bij type vraag van ondernemers

Vanuit de provinciale prognose en de ondernemersenquête komt een ruimtebehoefte. De zachte plannen die zijn opgenomen in de Programmeringsafspraken Regio Twente van 2023 kunnen in potentie voorzien in de lokale behoefte. Zorg ervoor dat de zachte plannen hard worden. Hierbij is het belangrijk dat er een diversiteit in kavelomvang ontwikkeld wordt. Dit past bij de lokale vraag. Zet hierbij in op voornamelijk middelgrote kavels zodat ondernemers op bestaande bedrijventerreinen hiernaartoe kunnen verhuizen. Dit zorgt voor een verhuiscarrousel en ruimte voor ondernemers met een behoefte naar kleinere kavels op de bestaande terreinen.

Hanteer duurzame uitgiftevoorwaarden bij nieuwe ontwikkelingen

We adviseren om duurzame uitgiftevoorwaarden te hanteren bij de uitgifte van nieuw te ontwikkelen bedrijfskavels. Bij duurzame uitgiftevoorwaarden gaat het bijvoorbeeld om verplicht parkmanagement, duurzame mobiliteit (fietsvoorzieningen, elektrische laadpalen, deelfaciliteiten, et cetera), energie (groen, neutraal of zelfs opwekkend), circulair materiaalgebruik, klimaatadaptatie in de openbare ruimte om hittestress en wateroverlast tegen te gaan, meervoudig en gedeeld ruimtegebruik, een gezonde werkomgeving met ruimte voor een ommetje, recreatief groen en/of logische openingen om gebruik te maken van de recreatieve waarde van het omliggende landschap. De nieuwe ontwikkeling heeft dan écht meerwaarde: niet alleen economisch, maar ook ten opzichte van andere opgaven (ruimte, klimaat, et cetera).

Bestaande bedrijventerreinen van groot economisch en maatschappelijk belang: werk aan toekomstbestendigheid van deze locaties

De bedrijventerreinen zijn van belangrijke waarde voor de brede welvaart in Hof van Twente. De banen op de bedrijventerreinen zorgen voor identiteit, sociale contacten, (dagelijkse) structuur en ontwikkeling voor inwoners van de gemeente. De bedrijven zijn een fundament onder het maatschappelijk leven (sponsoring van lokale clubs, stage- en opleidingsplekken). De bedrijventerreinen zijn dynamische plekken die in de afgelopen tientallen jaren hun huidige vorm hebben gekregen. Daarmee zijn de terreinen niet uitontwikkeld of klaar. Juist nu is het zaak om alle terreinen klaar te maken voor de toekomst. Er komen immers veel ontwikkelingen op de bedrijven(terreinen) af. Denk aan verduurzaming, digitalisering en de omslag naar een circulaire economie. Maar ook het klimaatbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen (biodivers, groen, waterberging). Hiervoor zijn komende jaren investeringen nodig van zowel bedrijven als overheid (gemeente, provincie) en maatschappelijke partners zoals waterschappen en netbeheerders.

Programmeer adaptief om flexibiliteit te borgen

Momenteel is de markt voor bedrijventerreinen in Hof van Twente en de regio Twente gespannen. Er is beperkt beschikbaar aanbod, de leegstand op bedrijventerreinen is zeer laag en zoals het er nu naar uit ziet is sprake van een relatief hoge vraag komende tien tot vijftien jaar. Houd er rekening mee dat dit kan veranderen. De economische ontwikkeling, maar bijvoorbeeld ook de ontwikkelingen rondom netcongestie en stikstof, kunnen van invloed zijn op de daadwerkelijke vraag komende jaren. De vestigingseisen en -wensen van bedrijven kunnen veranderen onder invloed van trends, transities en opkomende sleuteltechnologieën. Het is daarom belangrijk om flexibiliteit in de lokale en regionale bedrijventerreinenprogrammering te hebben.



Blijf goed monitoren en gebruik dit als sturingsinstrument

Goede monitoring van de ruimtevraag van ondernemers in de gemeente Hof van Twente, de uitgifte en het beschikbare aanbod (onder andere leegstand) is belangrijk om snel in te kunnen spelen op veranderingen en helpt om ontwikkelingen te sturen. We raden aan op de volgende onderwerpen structureel te monitoren:

- courantheid vastgoedvoorraad
- leegstand
- het economisch presteren van de bedrijventerreinen (in termen van aantal banen, aantal vestigingen, verhuisdynamiek, transacties en type vestigers, waardeontwikkeling, investeringen)
- waar nu en in de nabije toekomst herontwikkelingsplekken zijn (voor revitalisering/ herstructurering of transformatie)
- het aantal SDE-aanvragen voor gas- en energieverbruik
- aantal en aandeel bedrijven dat circulair onderneemt

Denk breder dan bedrijventerreinen: wat draagt bij aan een sterke en robuuste kern?

Uitgifte en groei van bedrijventerreinen moeten nooit een doel op zichzelf zijn. Het is het resultaat van het willen faciliteren van groeiende/ vernieuwende economie, groeiende/vernieuwende bedrijven of verhuizende bedrijven. Vanuit de klassieke ruimtelijke ordening wordt dan snel naar bedrijventerreinen gekeken, maar er is geen regel die dat verplicht. Voor sommige “lichtere” functies, zoals kantoren, opslag of winkels, kan het juist ruimtelijk aantrekkelijk zijn om deze niet op een bedrijventerrein te hebben. Uiteraard enkel wanneer dit geen problemen veroorzaakt door hinder (bijvoorbeeld geluid). Door dergelijke functies niet op bedrijventerreinen te vestigen maar juist in een kern, draagt dit bij aan een levendige, vitale kern en helpt dit om zuinig om te gaan met de (schaarse) grond op bedrijventerreinen.



3. Ruimtelijke economische context

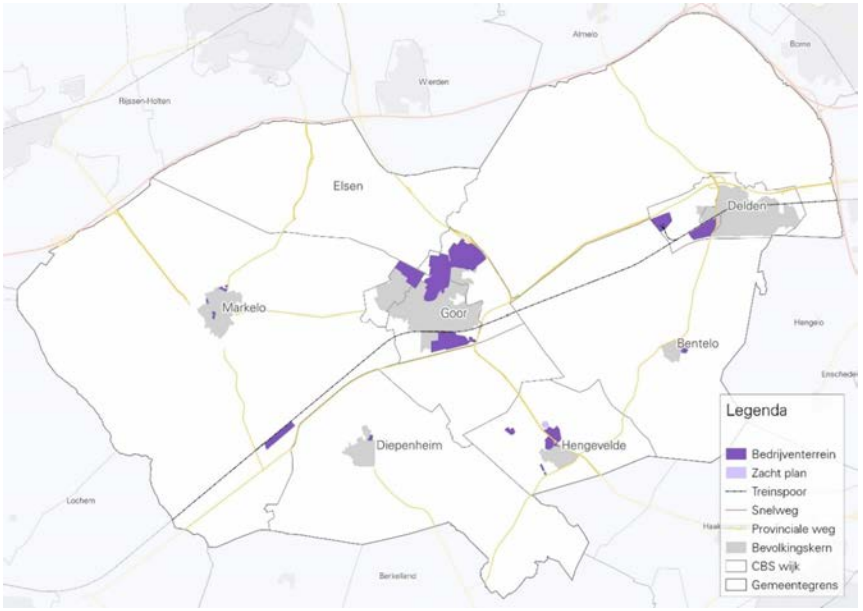
Circa 31% van totale werkgelegenheid in Hof van Twente op 17 bedrijventerreinen

Momenteel telt de gemeente Hof van Twente 17 bedrijventerreinen. Deze zijn verdeeld over zes kernen. Onderstaand figuur laat de ligging van deze terreinen in de gemeente zien. In tabel 1 geven we vervolgens de terreinnamen per kern weer.

Definitie van bedrijventerrein

In dit rapport hanteren we de bedrijventerreinen die benoemd zijn in IBIS en ook gehanteerd worden in provinciale monitor. Voor gemeente Hof van Twente geldt dat niet elk bedrijventerrein wordt herkend als bedrijventerrein, maar dat het in gevallen (zoals Janninksweg) gaat om boerenbedrijven. Om in lijn te blijven met de methodiek van de provinciale behoefteprognose Overijssel hanteren we echter wel de contouren van IBIS.

Figuur 1: Bedrijventerreinen in gemeente Hof van Twente



Bron: IBIS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 1: Bedrijventerreinen in gemeente Hof van Twente

Kern	Bedrijventerrein	Kern	Bedrijventerrein
Bentelo	Bentelo/ Gronthuttenweg	**Hengevelde**	Hengevelde Consolidatieplan
Delden	Langestraat (Elementis)	**Hengevelde**	Het Wegdam
Delden	Schneiderbos I en II	**Hengevelde**	Janninksweg
Diepenheim	Ruimersdijk	**Hengevelde**	Slotsweg
Goor	De Whee 1+2	**Markelo**	De Esch Rijssenseweg
Goor	Haven Twentekanaal	**Markelo**	Goorseweg (Arkervaart)
Goor	Spechthorst 1+2	**Markelo**	Noord Achteresch I
Goor	TSB Terrein	**Markelo**	Twentekanaal
Goor	Zenkeldams-hoek (Aan De Stegge en OMZ)		

Bron: IBIS (2023).

Op de huidige bedrijventerreinen zijn 380 bedrijven gevestigd. Dat is circa 9% van het totaal aantal bedrijfsvestigingen in de gemeente Hof van Twente. De bedrijven zorgen voor circa 5.370 banen en daarmee voor circa 31% van de totale werkgelegenheid binnen de gemeente. Dat is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde. Bij elkaar omvatten de bedrijventerreinen ongeveer 291 hectare

bruto. Dat is ongeveer 1% van het totale oppervlak van gemeente Hof van Twente. In totaal is er circa 245 hectare netto uitgeefbaar op de bedrijventerreinen. Het grootste bedrijventerrein is Zenkeldamshoek in Goor. In Goor zijn ook bedrijventerreinen Spechthorst en Haven Twentekanaal gevestigd. Daarmee heeft Goor het grootste aandeel oppervlakte bedrijventerreinen binnen de gemeente Hof van Twente. Verder zijn er ook bedrijventerreinen in de kernen Bentelo, Delden, Diepenheim, Hengevelde en Markelo aanwezig. In bijlage 1 gaan we dieper in op de specifieke kenmerken van de verschillende bedrijventerreinen.

Tabel 2: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen gemeente Hof van Twente

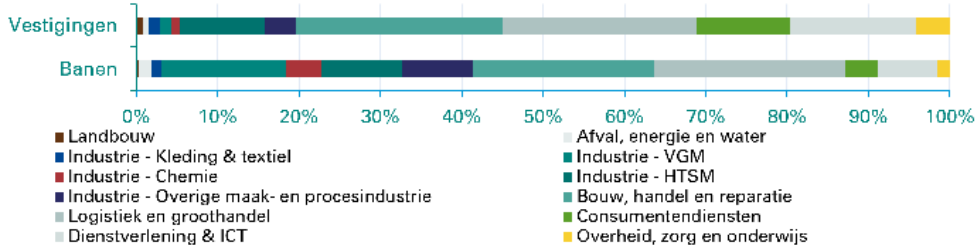
Kerncijfers bedrijventerreinen Hof van Twente	Aantal	% van totaal
Bedrijfsvestigingen	380	9%
Banen	5.370	31%
Bruto hectare	291	1%

Bron: IBIS (2023), BIRO (2023).

Grootste aandeel banen op bedrijventerreinen binnen sector industrie

In totaal zijn er ruim 2.100 banen binnen de sector industrie. Hiermee is het de grootste sector op de bedrijventerreinen in de gemeente. De industriesectoren zijn opgedeeld in subcategorieën zoals ze ook zijn gehanteerd in de provinciale behoefteraming voor Overijssel. Hierin is de voedings- en genotsmiddelenindustrie het grootst met circa 800 banen. In vergelijking is het aandeel banen binnen de voedings- en genotsmiddelen groter (15%) dan het aandeel van deze sector in de regio (4%). Met ruim 1.250 banen (24%) is de sector logistiek en groothandel ook een belangrijke sector op de bedrijventerreinen in Hof van Twente. Ook de sector bouw, handel en reparatie is met bijna 1.200 banen (22%) een relatief grote sector. Ook voor deze sector geldt dat dit aandeel groter is in de gemeente Hof van Twente dan in de regio. In gemeente Hof van Twente is het aandeel in banen binnen deze sector 22% van het totaal. In de regio zit dit aandeel op 16%. De sectoren HTSM (industrie) en dienstverlening & ICT zijn relatief kleiner in de gemeente dan op regionaal niveau.

Figuur 2: Verdeling sectoren o.b.v. banen en vestigingen op bedrijventerreinen



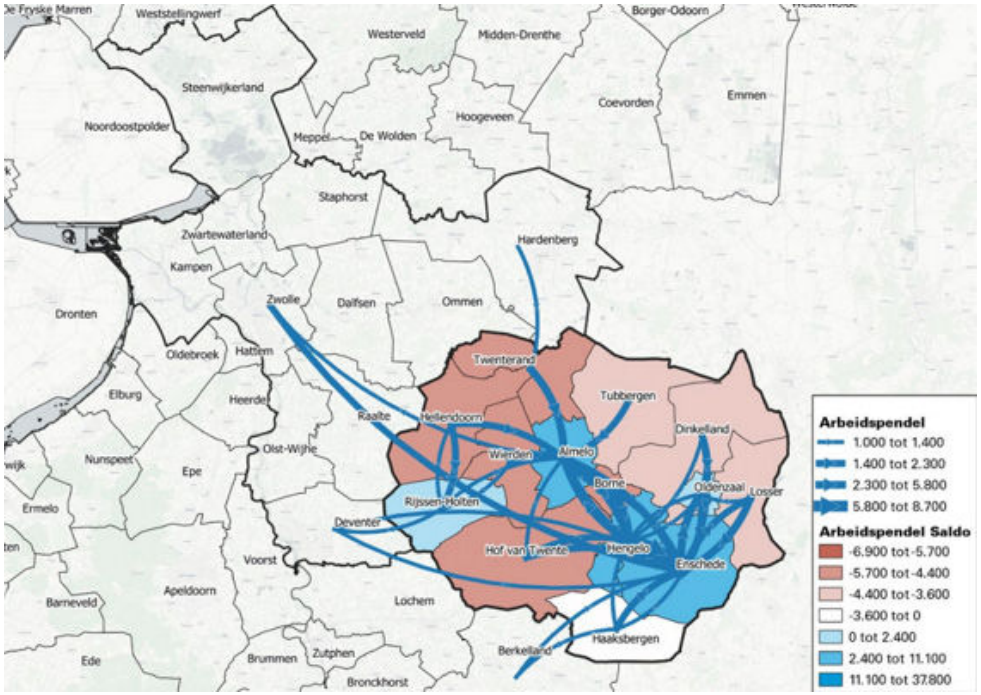
Bron: IBIS (2023), BIRO (2023).

Relatief sterke arbeidsrelatie met Twentse steden

Op onderstaande kaart zijn de dagelijkse arbeidspendelstromen van meer dan 1.000 personen weergegeven. Deze geven inzicht in de Daily Urban Systems van mensen en daarmee logische verbanden tussen gemeenten. Regio Twente heeft een relatief gesloten arbeidsmarkt. Er zijn slechts beperkt omvangrijke arbeidspendelstromen naar gemeenten buiten de regio. We zien hierin veel interactie in de stedenband: Almelo, Borne, Hengelo en Enschede. Deze gemeenten hebben een relatief sterke onderlinge arbeidsrelatie. Daarnaast zien we een tweedeling in de regio van gemeenten die een sterkere relatie hebben met Almelo óf gemeenten die een sterkere relatie hebben met Enschede en Hengelo. Voor gemeente Hof van Twente geldt dat er vooral een arbeidsrelatie is met Hengelo en Enschede. In iets mindere

mate met Almelo. Per kern zal de in- en uitstroom van werknemers door de ligging ten opzichte van andere gemeenten van elkaar verschillen. Overall reizen er dagelijks meer mensen uit de gemeente dan in de gemeente om te werken.

Figuur 3: Arbeidspendel regio Twente



Bron: Bouwstenennotitie Provinciale Prognose Overijssel 2023 (Stec Groep) op basis van CBS 2019.

Relatie Hof van Twente met gemeenten buiten regio

Gemeente Hof van Twente ligt aan de rand van regio Twente. Zo ligt de gemeente deels tegen de grens van provincie Gelderland (gemeenten Lochem en Berkelland). We zien dat er relatief veel dagelijkse instroom vanuit gemeente Berkelland komt. Daarbij gaan er absoluut gezien minder mensen dagelijks naar gemeente Berkelland om te werken. Dat wil zeggen dat er een positief arbeidspendelsaldo bestaat tussen deze gemeente en gemeente Hof van Twente. Er bestaat een negatief arbeidspendelsaldo tussen gemeente Hof van Twente en gemeente Deventer (regio West-Overijssel). Er reizen dagelijks meer mensen vanuit Hof van Twente naar Deventer om te werken dan andersom. Ten slotte bestaat er enige uitstroom naar gemeente Lochem.

Circa 239 van de 243 netto hectare uitgegeven, ruimte wordt relatief extensief gebruikt

In totaal is er circa 242,8 hectare netto uitgeefbaar op de bedrijventerreinen in de gemeente Hof van Twente. Tot 2023 (zoals in de programmeringsafspraken regio Twente wordt benoemd) was er ongeveer 230,9 hectare netto uitgegeven en nog 11,9 hard planaanbod. Sinds het opstellen van de programmeringsafspraken is het gros van dit aanbod uitgegeven. Op dit moment is circa 239 hectare netto uitgegeven.

De gemiddelde floor space index (FSI) op bedrijventerreinen in gemeente Hof van Twente is 30%. Dat betekent dat er op een kavel van 10.000 m² (1 hectare) gemiddeld 3.000 m² vastgoed staat. Dat is in vergelijking met andere regio's en provincies relatief laag. Ter vergelijking, het gemiddelde in regio Twente ligt op ongeveer 40%. In de provincies Gelderland en Noord-Brabant ligt de FSI op respectievelijk 45%.

De terreinquotiënt (TQ) is het gemiddeld aantal vierkante meters kavel per werkzaam persoon. Dat ligt in gemeente Hof van Twente gemiddeld op de bedrijventerreinen op 440 m2. De TQ is afhankelijk van de sectoren die actief zijn in de gemeente. Zo ligt een TQ binnen sectoren als afval, energie, water en industrie vaak hoger dan de gemiddelde TQ's in sectoren als dienstverlening & ICT en overheid, zorg en onderwijs. In bijlage 1 zijn de gegevens over uitgifte, FSI en TQ per terrein in de gemeente te vinden.



4. Actualisatie en verdieping vraag

We hebben in hoofdstuk 3 een actueel beeld en het belang geschetst van de bedrijventerreinen in gemeente Hof van Twente. In dit hoofdstuk gaan we verder in op de vraag naar ruimte voor bedrijventerreinen. Dit doen we zowel top-down als bottom-up. De eerste paragraaf begint bij top-down. Hierbij nemen we de provinciale prognose Overijssel (2023) als uitgangspunt en rekenen we deze door naar gemeentelijk niveau. Ook actualiseren we de ruimtevraag naar de periode vanaf 2025. Vervolgens gaan we in de tweede paragraaf de ruimtevraag bottom-up bepalen. Dit gebeurt aan de hand van de uitkomsten van de online vragenpeiling die in november 2024 is opgehaald.

4.1 Vertaling provinciale prognose Overijssel

Toelichting Behoefteraming Bedrijventerreinen Overijssel en Programmeringsafspraken Regio Twente

Provincie Overijssel liet in 2023 een nieuwe prognose opstellen door Stec Groep voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen in de provincie. De behoefteraming vormde de basis voor programmeringsafspraken voor de regio's Twente en West-Overijssel, waarin afspraken zijn gemaakt over ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen in de periode 2023 tot en met 2026. Twentse gemeenten en de provincie streven hierin naar balans in de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen. Daarmee dragen ze bij aan waardebehoud van bedrijventerreinen en een zuinig en zorgvuldig gebruik van kostbare ruimte in de regio. De provinciale behoefteraming vormt het uitgangspunt voor het kwantitatieve deel van de regionale afspraken. De behoefte is gedefinieerd als de totale ruimtevraag minus het netto harde planaanbod. Het harde planaanbod definiëren we als het totaal aan kavels dat over een bedrijfs- of bedrijventerreinenbestemming beschikt, maar nog niet in eigendom is van een eindgebruiker met concrete bouwplannen. In het volgende hoofdstuk gaan we in op het aanbod.

Uitbreidingsvraag in de regio Twente bestaat uit 181 tot 373 hectare netto in de periode 2025 t/m 2040

De uitbreidingsvraag in de regio Twente in de periode 2025 tot en met 2040 bestaat uit 181 (EIB laag) tot 373 (EIB hoog) hectare netto. In de eerste periode tot en met 2030 zal relatief de grootste ruimtevraag zijn met 122 tot 211 hectare netto. In de periode vanaf 2031 is er een ruimtevraag van in het lage scenario 59 hectare netto en in het hoge scenario 161 hectare netto.

Tabel 3: Uitbreidingsvraag in de regio Twente in netto hectare

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2025 tot en met 2030	3,5 ha	6,0 ha
2031 tot en met 2040	0,7 ha	5,0 ha
2025 tot en met 2040	4,2 ha	11,0 ha

Bron: Bedrijventerreinprognose Overijssel (2023). Afgerond op hele getallen.

4.2 Concrete vraag vanuit enquête

Om bovenstaande modelmatige raming te verrijken en inschatting te maken van de uitbreidingsvraag per kern, is een enquête verspreid onder de ondernemers in de gemeente. Hiermee krijgen we bottom-up inzicht in de actuele ruimtevraag. Een uitgebreide beschrijving van de binnengekomen respons en de kwalitatieve uitkomsten van de enquête zijn beschreven in bijlage 2.

Kwantitatieve ruimtevraag op basis vanuit drie perspectieven

Als eerste gaan we in op de kwantitatieve ruimtevraag die uit de enquête volgt. In de enquête is aan iedere respondent gevraagd of zij uitbreidings- en/of verhuisplannen

hebben, wat de huidige omvang van het bedrijf is, wat de beoogde omvang van het bedrijf is, hoe concreet deze plannen zijn en op welke termijn deze plannen zich naar verwachting vertalen in een concrete vraag. Op basis van deze informatie is een taxatie gemaakt van concrete ruimtevraag die voor de komende jaren al in beeld is. Deze informatie kan worden beschouwd als concretisering van de lange termijnprognose uit de vorige paragraaf. Het geeft voornamelijk inzicht in het deel van de ruimtevraag dat nu al concreet in beeld is en waar dus zonder al te grote risico's plannen voor ontwikkeld kunnen worden.

De resultaten van deze analyse presenteren we in drie perspectieven, die samen een compleet beeld geven van de omvang van de marktvraag voor de komende jaren. Hieronder een toelichting op de drie perspectieven.

1. Volledige nieuwbouw
Dit perspectief geeft een beeld van de volledige omvang van de ruimtevraag die op basis van de enquête nu in beeld is. Daarvoor rekenen we fictief met het scenario waarop alle ruimtevraag die zich voordoet op een nieuwbouwkavel wordt gefaciliteerd. Bestaand, vrijkomend vastgoed wordt niet opnieuw ingevuld en iedereen krijgt alle ruimte. Dat maakt dit perspectief ook direct niet realistisch. In de praktijk wil niet ieder bedrijf nieuwbouwen en is het vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') ook helemaal niet wenselijk en mogelijk dat iedereen nieuw gaat bouwen

2. Netto ontwikkeling
In dit perspectief kijken we alleen naar de netto groei van bedrijven, ofwel de ruimte die zij meer nodig hebben dan in de bestaande situatie. In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat vrijkomend vastgoed maximaal wordt ingevuld én/of geherstructureerd om tot een passende invulling te komen: volledig efficiënt ruimtegebruik dus. Van de drie perspectieven zijn de cijfers uit dit perspectief het beste één-op-één te vergelijken met de 'uitbreidingvraag' die in de vorige paragraaf modelmatig is berekend.

3. Maximaal benutten van vrijkomende bebouwing
In dit perspectief gaan we ervan uit dat vrijkomende bebouwing, mits kwalitatief ook passend (omvang, kern), opnieuw wordt ingevuld. Alleen dat deel van de bedrijven die kwalitatief geen geschikte ruimte kan vinden, worden gefaciliteerd op een nieuwbouwkavel. Dit perspectief is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') het meest wenselijk en geeft de meest realistische weergave van de benodigde ruimte om de initiatieven te kunnen faciliteren die op dit moment concreet zijn.

Check hardheid plannen

We hebben een aantal checks in onze methode ingebouwd. Uit ervaring weten we dat niet alle bedrijven met uitbreidings- en/of verhuisplannen deze plannen realiseren en omzetten in daadwerkelijke ruimtevraag. In de enquête wordt de hardheid van de plannen expliciet gecheckt. Er wordt daarom op basis van deze hardheid een correctie uitgevoerd op de geraamde uitbreidingsvraag op basis van ervaringsgetallen.

Concreet is er op korte termijn al zo'n 5 tot 13 hectare netto vraag in beeld

Voor een beeld van de huidige, concrete ruimtevraag gaan we primair uit van het derde perspectief om de hierboven genoemde reden. We constateren middels de enquête dat 4,9 à 13,3 hectare netto van de totale ruimtevraag op dit moment concreet in beeld is. Bijna 90% van deze respondenten verwacht dat deze ruimtevraag zich binnen vijf jaar voordoet.

Kernen	Volledige nieuwbouw min.	Volledige nieuwbouw max.	Netto ontwikkeling min.	Netto ontwikkeling max.	Maximaal benutten min.	Maximaal benutten max.
Bentelo	0,5 ha	1,2 ha	0,2 ha	0,3 ha	0,2 ha	0,4 ha
Delden	2,7 ha	7,1 ha	1,1 ha	3,1 ha	1,6 ha	4,5 ha
Goor	2,1 ha	5,1 ha	0,4 ha	5,1 ha	0,6 ha	1,4 ha
Markelo	1,7 ha	3,7 ha	0,6 ha	1,2 ha	0,6 ha	1,3 ha
Hengevelde	2,9 ha	7,3 ha	0,7 ha	2,7 ha	2,4 ha	6,3 ha
Diepenheim	1,0 ha	2,8 ha	0,8 ha	2,4 ha	0,8 ha	2,3 ha
Totaal	**10,7 ha**	**26,6 ha**	**0,8 ha**	**5,4 ha**	**4,9 ha**	**13,3 ha**

Let op: vraag per kern niet op te tellen tot totaal gemeente!

De onderste regel in tabel 5 geeft de boven- en onderkant van de bandbreedte van de ruimtevraag weer, uitgesplitst per perspectief voor gemeente Hof van Twente. De tabel geeft deze perspectieven ook weer specifiek vanuit de ondernemers die in een bepaalde kern gevestigd zijn. De cijfers per kern tellen niet op tot het totale gemeentelijke cijfer, omdat de respondenten de mogelijkheid hadden om meer dan één kern aan te vinken als vestigingskern. Alleen de ruimtevraag per perspectief wordt weergegeven voor kernen waar meer dan vijf respondenten met een ruimtevraag de enquête invulde.



5. Aanbod bedrijventerreinen

5.1 Actuele planvoorraad

Geen beschikbaar hard planaanbod in gemeente Hof van Twente

In gemeente Hof van Twente is er op dit moment geen beschikbaar hard planaanbod. Tot hard planaanbod behoren formeel gezien uitgeefbare gronden op bedrijventerreinen met een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan. In de regio Twente was er per 1-1-2023 nog 119,6 hectare aan hard planaanbod dat binnen de programmeringsafspraken uit 2023 viel. Hiervan was 18,04 hectare grootschalig (kavels groter dan 3 hectare) (XL Businesspark 2 in Almelo) en de rest kleinschalig (kavels tot 3 hectare). Zoomen we in op de gemeente Hof van Twente lag het harde planaanbod ten tijde van de programmeringsafspraken op 11,88 hectare. Sinds het opstellen van de programmeringsafspraken is dit aanbod uitgegeven. Formeel gezien resteert er nog 3,8 hectare netto. Hiervan bevindt zich 2,3 hectare op bedrijventerrein Langestraat (gronden in particulier eigendom) en 1,5 hectare op Zenkeldamshoek (in optie). De uitgifte op Zenkeldamshoek is zodanig ver in procedure dat deze kavels niet meer beschikbaar zijn voor ondernemers.

Zacht planaanbod in gemeente Hof van Twente bestaat uit circa 6,5 hectare netto

Er zijn drie zachte plannen benoemd in de programmeringsafspraken. Samen goed voor circa 6,5 hectare netto. Een van deze zachte plannen is “Uitbreiding Hengevelde” met een omvang van 2,6 hectare netto. Dit plan staat op groen (zie kader). Het plan “Industrieterrein Twentekanaal” in Markelo heeft een omvang van 1,9 hectare netto. Dit plan staat op geel. Ten slotte heeft het plan “Zenkeldamshoek Noord” een omvang van 2,0 hectare netto. Dit plan staat ook nog op geel.

Betekenis kleurenstatus zachte plannen

De provinciale programmeringsafspraken hanteren een kleurenstatus voor de zachte plannen. Hiervoor hanteert de provincie de volgende definities.

- Groen: het plan heeft kwantitatief en kwalitatief bestuurlijke instemming verkregen conform de programmeringsafspraken, de betreffende gemeente voldoet daarmee aan het onderdeel programmering binnen de ruimtelijk en juridisch planologische procedures;
- Geel: het plan heeft (eventueel onder voorwaarden) kwantitatief bestuurlijke instemming verkregen conform de programmeringsafspraken, maar de invulling van de kwalitatieve afspraken moeten nog bestuurlijk regionaal afgestemd worden;
- Oranje: het plan is nog niet akkoord en moet zowel kwantitatief als kwalitatief nog regionaal afgestemd worden.

5.2 Mogelijkheden binnen bestaande voorraad

Leegstand op bedrijventerreinen bedraagt circa 1,5%
In totaal worden er in december 2024 in de gemeente Hof van Twente op bedrijventerreinen elf panden aangeboden. Deze hebben een totale omvang van ruim 22.000 m² (Funda in Business). Circa 14.000 m² hiervan wordt opgeleverd in 2025. Deze nemen we daarom niet mee in het leegstandspercentage. Hierdoor blijft er circa 8.000 m² aanbod over. Dat betekent dat het leegstandspercentage uitkomt op circa 1,5% en ligt daarmee ver onder frictieniveau (5%). Een gezond leegstandsniveau is belangrijk voor het behouden van voldoende schuifruimte voor bedrijven. Het geeft bedrijven bijvoorbeeld ruimte om te groeien binnen de het bestaande vastgoed en helpt daarmee de markt in beweging te houden. Met een combinatie van zowel weinig aanbod van bouwgrond als weinig aanbod in het bestaande vastgoed, komt de markt op slot te zitten.



Bijlagen

Bijlage 1: Kenmerken bedrijventerreinen gemeente Hof van Twente

Bedrijventerrein	Kern	Oppervlakte in hectare (bruto)	Oppervlakte in hectare (netto)	Oppervlakte in hectare (uitgegeven*)	Banen**	FSI	TQ**
Bentelo/ Gronthuttenweg	Bentelo	3,0	3,0	3,0	20	0,19	1.655
De Esch Rijssenseweg	Markelo	2,0	1,3	1,3	25	0,34	560
De Whee 1+2	Goor	28,2	24,9	24,7	625	0,30	395
Goorseweg (Arkervaart)	Markelo	1,5	1,3	1,3	35	0,56	380
Haven Twentekanaal	Goor	40,7	35,0	35,0	175	0,17	2.015
Hengevelde Consolidatieplan	Hengevelde	7,9	6,9	6,9	370	0,43	185
Het Wegdam	Hengevelde	12,0	9,4	9,3	355	0,48	260
Janninksweg	Hengevelde	1,6	1,6	1,6	105	0,19	150
Langestraat (Elementis)	Delden	18,3	17,1	14,9	220	0,17	670
Noord Achteresch I	Markelo	0,7	0,7	0,7	25	0,48	315
Ruimersdijk	Diepenheim	1,7	1,07	1,1	35	0,54	315
Schneiderbos I en II	Delden	24,0	18,7	18,7	625	0,42	300
Slotsweg	Hengevelde	3,7	2,4	2,4	60	0,29	415
Spechthorst 1+2	Goor	57,4	46,7	48,2	1.520	0,31	315
TSB Terrein	Goor	11,4	11,1	11,5	55	0,31	2.045
Twentekanaal	Markelo	17,1	12,8	12,8	95	0,44	1.330
Zenkeldamshoek	Goor	60,1	48,9	43,8	1.030	0,26	425

*Bron: BAG (2025), IBIS (2023), BIRO (2024). *Uitgifte tot en met 2022. ** Banen en terreinquotiënt afgerond op vijftallen.*

Bijlage 2: Uitkomsten enquête (op kernniveau)

De ondernemersenquête heeft geleid tot een bruikbare respons *2 van 408 ondernemers. Hiervan zijn 98 ondernemers op dit moment gevestigd op een bedrijventerrein. In totaal zijn er circa 380 bedrijven gevestigd op de bedrijventerreinen in de gemeente. Deze resultaten geven dus een representatief beeld van de huidige situatie, wensen en plannen van ondernemers in Hof van Twente. De resultaten van de enquête kunnen niet geëxtrapoleerd worden. Omdat de enquête door de respondenten op eigen initiatief wordt ingevuld (de steekproef is niet willekeurig verspreid over de populatie) zal er altijd sprake zijn van een zogeheten selectie bias. Ondernemers die een ruimtevraag hebben zijn sneller geneigd de enquête in te vullen dan een ondernemer die dat niet heeft.

In dit bijlagehoofdstuk geven we eerst een algemeen beeld van de enquêteresultaten op gemeenteniveau. Vervolgens zoomen we in op de kernen Goor, Delden, Markelo, Diepenheim, Hengevelde en Bentelo.

**2 Dit zijn enquêtes waarbij deelnemers ten minste zijn gekomen tot de vraag of zij een verhuis-/ of uitbreidingswens hebben.*

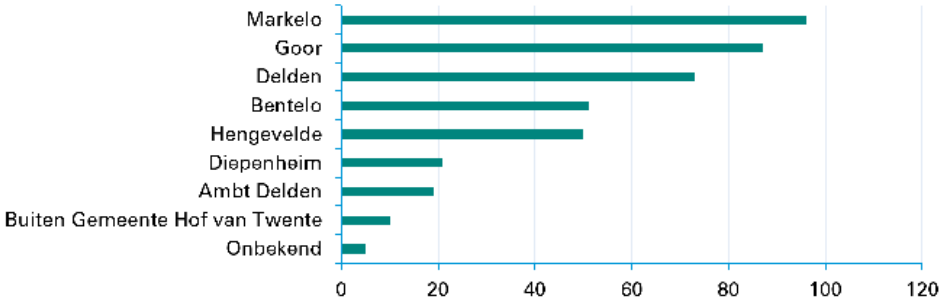
2.1 Algemene resultaten ruimtebehoeftepeiling

In totaal 408 bruikbare enquêtes

Van de 408 bruikbare enquêtes zijn de meeste respondenten gevestigd in Markelo, Goor en Delden. Van de respondenten is circa 24% gevestigd op een bedrijventerrein. Daarnaast is ongeveer 38% van de respondenten gevestigd binnen de bebouwde kom maar niet op een bedrijventerrein. Verder is 33% van de respondenten gevestigd in het buitengebied van de gemeente Hof van Twente. De overige respondenten (circa 5%) konden niet ingedeeld worden in de bovengenoemde categorieën.

Wat betreft het vastgoedtype geeft 33% van de respondenten aan (onder andere) gevestigd te zijn in een bedrijfshal met eventuele kantoorruimte. Circa 10% is gevestigd in een showroom/winkelruimte. De rest van de ondernemers is gevestigd in een kantoorpand (8%) of bedrijfsverzamelgebouw (8%). Ook geeft een groot deel van de respondenten aan gevestigd te zijn in huis, dit gaat om circa 30%.

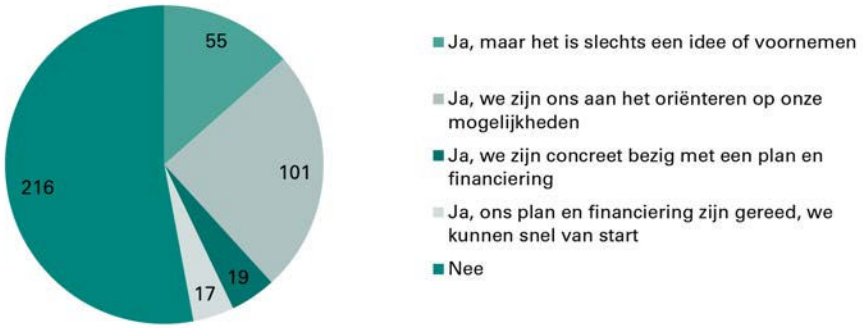
Figuur 4: Waar is uw bedrijf op dit moment gevestigd?



Circa de helft van de respondenten heeft verhuis-/ uitbreidingsplannen

Ongeveer de helft van de respondenten (ruim 190) geeft aan verhuis- of uitbreidingsplannen te hebben. Een groot deel van de deze ondernemers geeft aan dat het slechts een idee of voornemen is of dat ze zich in de oriënterende fase bevinden. Voor 36 respondenten daarentegen is het al een concreet plan of kunnen ze snel van start. Respondenten in de kernen Goor (32%) en Markelo (37%) hebben in verhouding de minste verhuisplannen. In Delden (60%), Bentelo (62%) en Hengevelde (63%) hebben respondenten naar verhouding de meeste verhuisplannen.

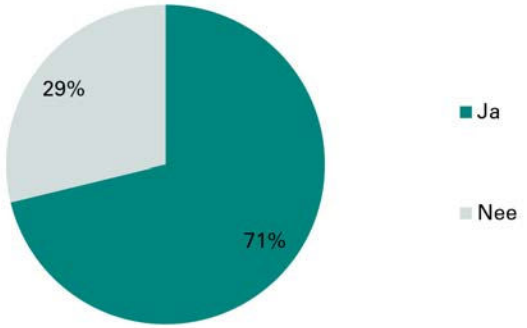
Figuur 5: Heeft u verhuisplannen, en zo ja, hoe concreet zijn deze plannen?



Relatief veel vraag naar ruimte op een bedrijventerrein

Van de 191 respondenten met verhuisplannen overweegt circa 71% (136 respondenten) een kavel of pand op een bedrijventerrein in Hof van Twente. De bottom-up ruimtevraag op bedrijventerreinen wordt gebaseerd op deze 136 respondenten. Van de 136 respondenten die een kavel of pand op een bedrijventerrein overwegen is twee derde deel momenteel nog niet op een bedrijventerrein gevestigd. Daarnaast is 36% van de ondernemers nu gevestigd in de bebouwde kom, maar niet op een bedrijventerrein en 23% is gevestigd in het buitengebied. Bij elkaar opgeteld zijn dit 81 respondenten. Onder deze groep bevinden zich ruim 20 ondernemers die een kantoorpand, bedrijfsverzamelgebouw, showroom of winkel wensen, en dus niet noodzakelijk op een bedrijventerrein hoeven te vestigen. De rest wenst een bedrijfshal met of zonder kantoorruimte.

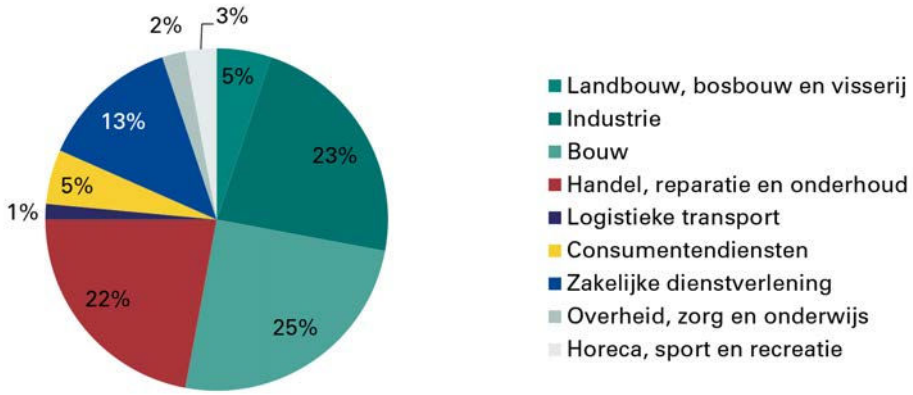
Figuur 6: Overweegt u onder andere een kavel/pand op een bedrijventerrein?



Ruimtevraag vooral vanuit reguliere bedrijventerreinsectoren

Van de respondenten met uitbreidings-/verhuisplannen die een bedrijventerrein in de gemeente als vestigingslocatie overwegen, is circa een kwart actief. Daarnaast zijn relatief veel respondenten actief in de industriële sector, circa 23%. Ook relatief veel respondenten bevinden zich in de handel, reparatie en opslag, circa 22% van het totaal aantal respondenten.

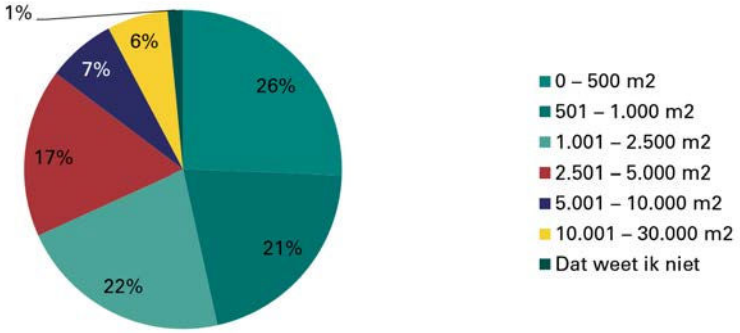
Figuur 7: In welke sector bent u actief?



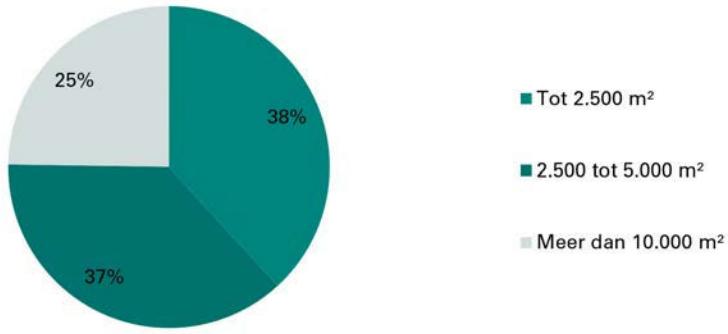
Bijna 70% van de respondenten heeft behoefte aan een kavel tot 2.500 m²

Bijna 70% van de respondenten met ruimtebehoefte op bedrijventerrein hebben een voorkeur voor een kavel tot 2.500 m². Nog eens 17% van de respondenten hebben behoefte aan een kavel tussen de 2.500 m² en 5.000 m². Circa 13% van de respondenten heeft behoefte aan een kavel van groter dan 5.000 m². Verdelen we de totale ruimtevraag naar kavelomvang dan zien we dat de een kwart van de ruimtevraag komt vanuit ondernemers met een behoefte naar een kavel van meer dan 10.000 m². De rest van de ruimtevraag (circa driekwart) komt vanuit de behoefte naar een kavel tot 5.000 m².

Figuur 8: Hoeveel kavelruimte hebt u in totaal nodig? (naar aantal respondenten)



Figuur 9: Hoeveel kavelruimte hebt u in totaal nodig? (naar totale omvang ruimtevraag)



2.2 Uitkomsten ruimtebehoeftepeiling op kernniveau

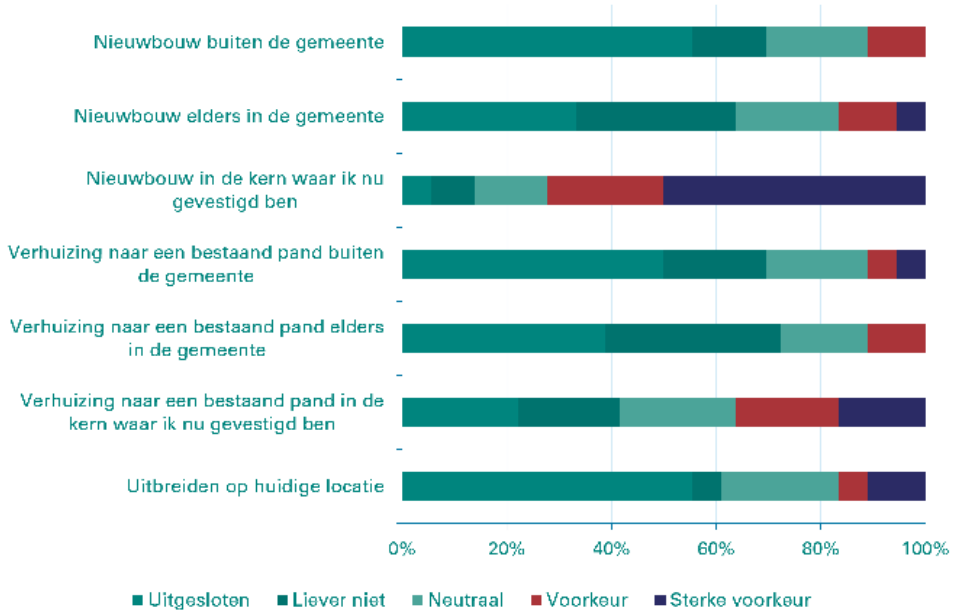
In deze paragraaf zoomen we per kern in op de kwalitatieve aspecten van de ruimtevraag. In het bijzonder kijken we per kern naar de locatievoorkeuren, beweegredenen voor de uitbreidings- of verhuisplannen en de beoogde bedrijfsomvang en vastgoedtype.

Resultaten ondernemersenquête kern Delden

1. Locatievoorkeuren

In totaal zijn er in Delden 36 respondenten met uitbreidings-/ verhuisplannen die een bedrijventerrein overwegen. Uit de enquête komt naar voren dat deze ondernemers een sterke voorkeur hebben voor nieuwbouw boven bestaand vastgoed. Daarnaast zien we een sterke voorkeur voor locatie in eigen kern boven een andere kern.

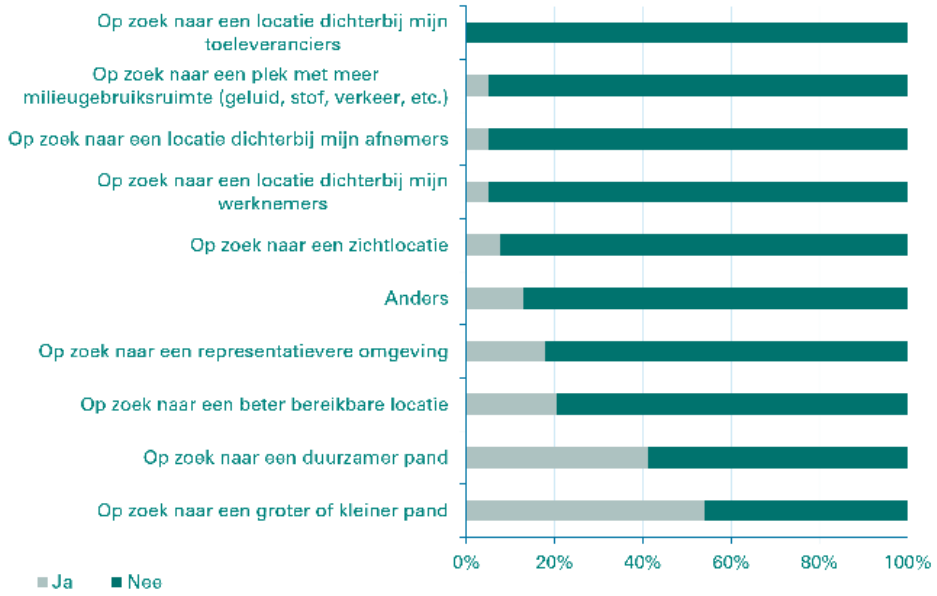
Figuur 10: Welke locaties overweegt u bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



2. Belangrijkste beweegredenen

Onder de Deldense respondenten met een ruimtevraag naar bedrijventerrein is een groter of kleiner pand de meest gekozen reden, maar er zijn ook andere belangrijke beweegredenen. Het deel ondernemers waarbij een groter/kleiner pand niet de belangrijkste beweegreden is (45%), geeft alsnog aan behoefte te hebben aan meer ruimte. Verder geldt voor circa 40% van de respondenten uit Delden dat een duurzaam pand een belangrijke beweegreden is voor verhuizing/ uitbreiding van het bedrijf.

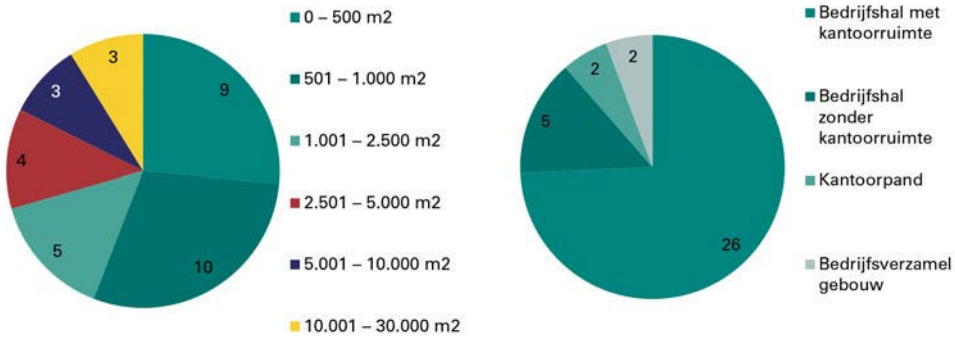
Figuur 11: Wat zijn de belangrijkste beweegredenen voor verhuizing/ uitbreiding van uw bedrijf?



3. Voorkeur kavelomvang en vastgoedtype

Circa twee derde van de respondenten heeft voorkeur voor kavels met een omvang tot 1.000 m2. We constateren daarnaast dat een relatief groot gedeelte van de totale ruimtevraag afkomstig is uit het grotere segment (> 10.000 m² kavelomvang). Drie ondernemers zijn verantwoordelijk voor 45% tot 55% van de totale ruimtevraag voor Delden. De drie ondernemers in het grotere segment in Delden wensen een bedrijfshal met kantoorruimte.

Figuur 12: Gewenste kavelsomvang en vastgoedtype



4. Totale ruimtevraag in hectare

Delden toont vergeleken met andere kernen in de gemeente Hof van Twente een relatief grote ruimtevraag. Zoals genoemd is in Delden een relatief groot gedeelte van de ruimtevraag afkomstig uit het grotere segment (>10.000 m² kavelomvang). In het derde perspectief 'Maximaal benutten' zien we een concrete ruimtevraag 1,6 tot 4,5 hectare.

Tabel 7: Ruimtevraag o.b.v. de enquête aan de hand van 3 perspectieven

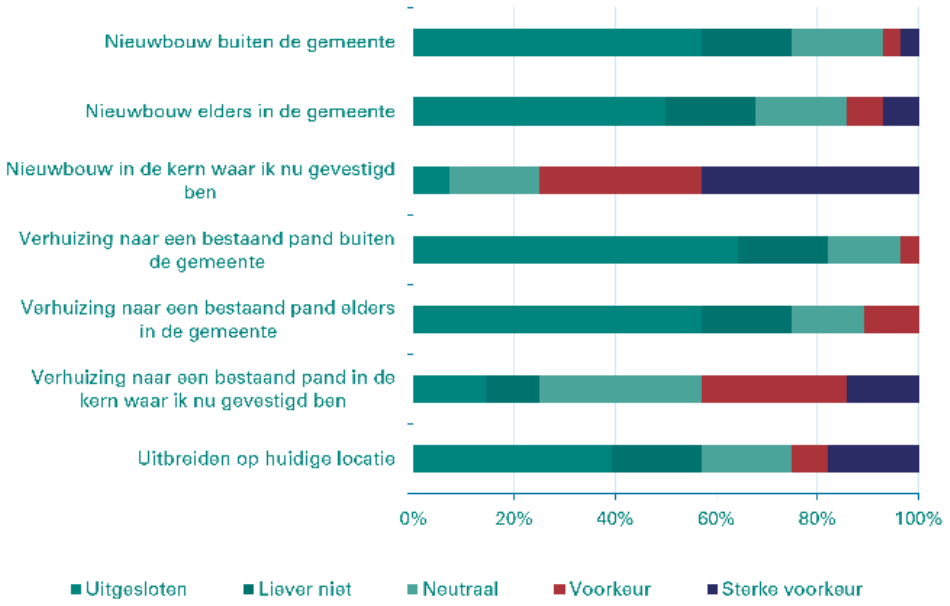
Perspectief	Kwantitatieve ruimtevraag o.b.v. enquête (min.)	" (max.)	Niet gecorrigeerd naar concreetheid (min.)	" (max.)
1. Volledige nieuwbouw	2,7 ha	7,1 ha	6,5 ha	16,7 ha
2. Netto ontwikkeling	1,1 ha	3,1 ha	2,6 ha	7,6 ha
3. Maximaal benutten	1,6 ha	4,5 ha	3,7 ha	10,3 ha



Resultaten ondernemersenquête kern Markelo

1. Locatievoorkeuren

In totaal zijn er in Markelo 28 ondernemers met uitbreidings-/verhuisplannen die een bedrijventerrein overwegen. Deze ondernemers geven overwegend aan voorkeur te hebben voor nieuwbouw boven bestaand vastgoed. Verder is er ook een relatief sterke voorkeur voor locatie in eigen kern boven andere kern. Uit de enquête komt dus naar voren dat respondenten uit Markelo slechts beperkt voorkeur hebben voor verhuizen naar een andere kern, maar dat deze ondernemers voornamelijk aangeven voorkeur te hebben voor een locatie in Markelo.

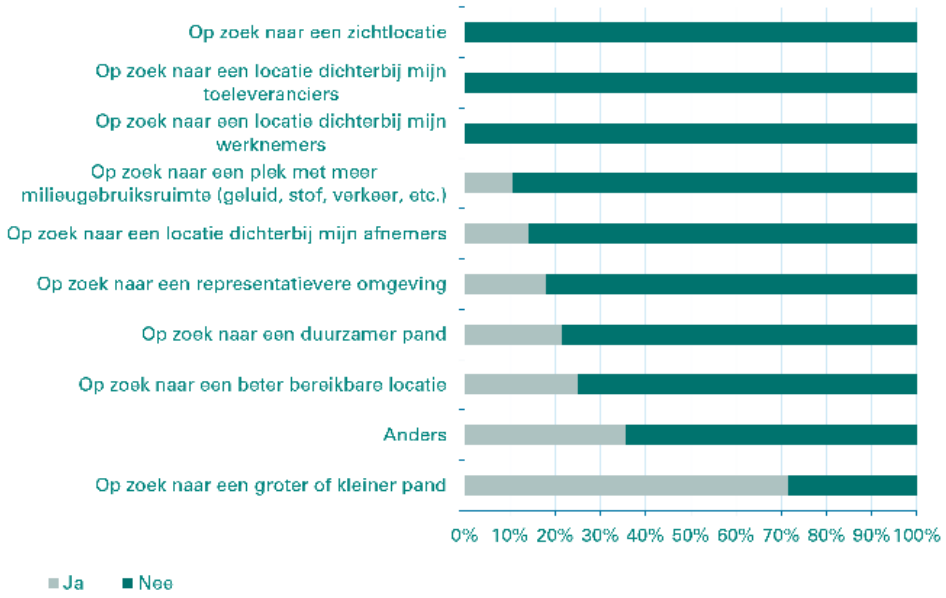


2. Belangrijkste beweegredenen

De belangrijkste beweegreden voor ondernemers in Markelo voor uitbreiding en/of verhuizing is de behoefte aan een groter of kleiner pand. Acht ondernemers waarbij een groter/kleiner pand niet de belangrijkste beweegreden is (30%), zijn verantwoordelijk voor circa 30% van de ruimtevraag. Overige belangrijke

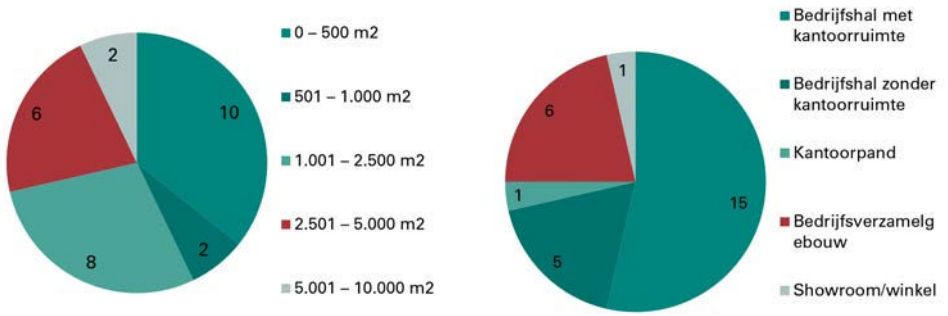
beweegreden (antwoord 'Anders') zijn: zelf een pand willen kopen, behoefte aan meer buitenterrein en behoefte aan betere logistiek op eigen kavel.

Figuur 14: Wat zijn de belangrijkste beweegredenen voor verhuizing/ uitbreiding van uw bedrijf?



3. Voorkeur kavelomvang en vastgoedtype

Circa 75% van de respondenten in Markelo heeft voorkeur voor bedrijfskavels tot 2.500 m². Hier komt circa 35% van de totale ruimtevraag vandaan. Verder zijn twee ondernemers (5.001 m² – 10.000 m²) verantwoordelijk voor een kwart van de ruimtevraag in Markelo. Voor 20 ondernemers is een bedrijfshal met/zonder kantoorruimte het meest gewenste vastgoed. 13 van de 20 respondenten geven aan binnen Markelo te willen uitbreiden en/of verhuizen.



4. Totale ruimtevraag in hectare

In het derde perspectief 'maximaal benutten' bedraagt de concrete ruimtevraag 0,6 tot 1,3 hectare. Hierbij wordt het meest zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte in de gemeente.

Tabel 8: Ruimtevraag o.b.v. de enquête aan de hand van 3 perspectieven

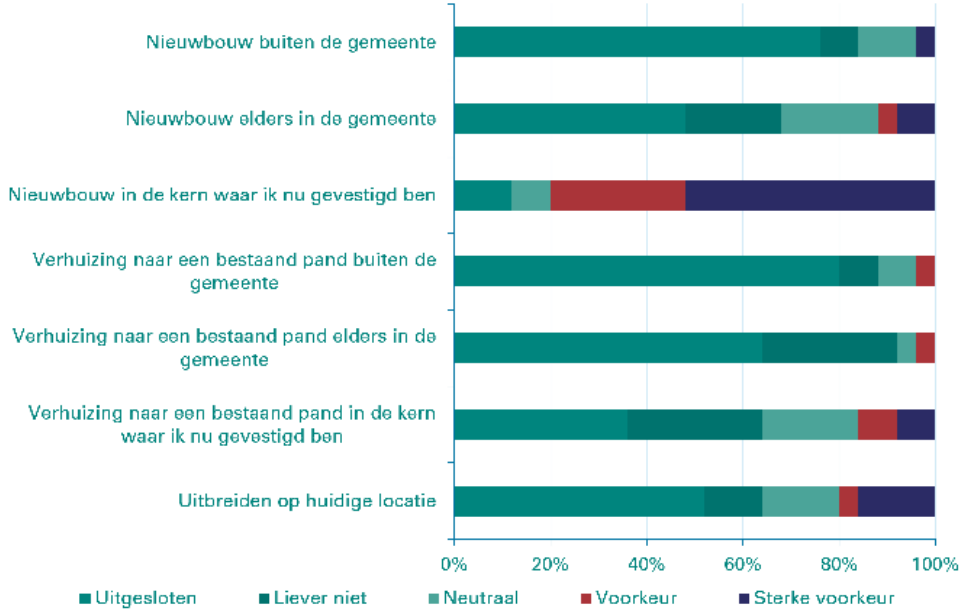
Perspectief	Kwantitatieve ruimtevraag o.b.v. enquête (min.)	" (max.)	Niet gecorrigeerd naar concreetheid (min.)	" (max.)
1. Volledige nieuwbouw	1,7 ha	3,7 ha	3,4 ha	7,7 ha
2. Netto ontwikkeling	0,6 ha	1,2 ha	1,2 ha	2,5 ha
3. Maximaal benutten	0,6 ha	1,3 ha	1,2 ha	2,6 ha

Resultaten ondernemersenquête kern Hengevelde

1. Locatievoorkeuren

In totaal zijn er in Hengevelde 25 ondernemers met uitbreidings-/verhuisplannen die een bedrijventerrein overwegen. Respondenten in Hengevelde hebben een voorkeur voor nieuwbouw boven bestaand vastgoed. Daarnaast hebben deze ondernemers ook een relatief sterke voorkeur voor locatie in eigen kern boven een andere kern.

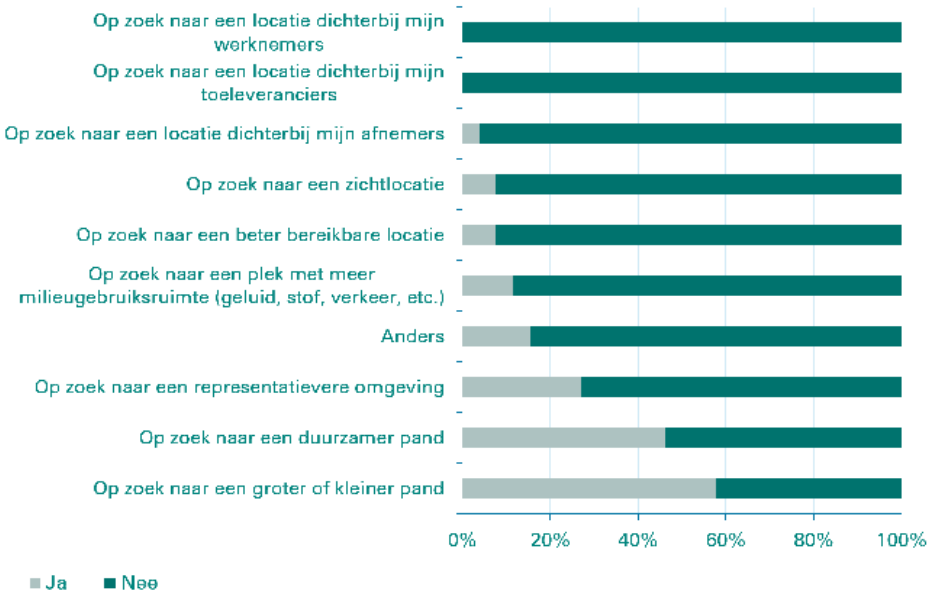
Figuur 16: Welke locaties overweegt u bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



2. Belangrijkste beweegredenen

De belangrijkste beweegreden voor respondenten uit Hengevelde voor uitbreiding en/of verhuizing is de behoefte aan een groter of kleiner pand. Verder zijn 11 ondernemers waarbij een groter/kleiner pand niet de belangrijkste beweegreden is, verantwoordelijk voor circa 24% van de ruimtevraag. Een duurzamer pand is voor meer dan 40% een beweegreden. Een andere belangrijke beweegreden (antwoord 'Anders') is: zelf een pand willen kopen.

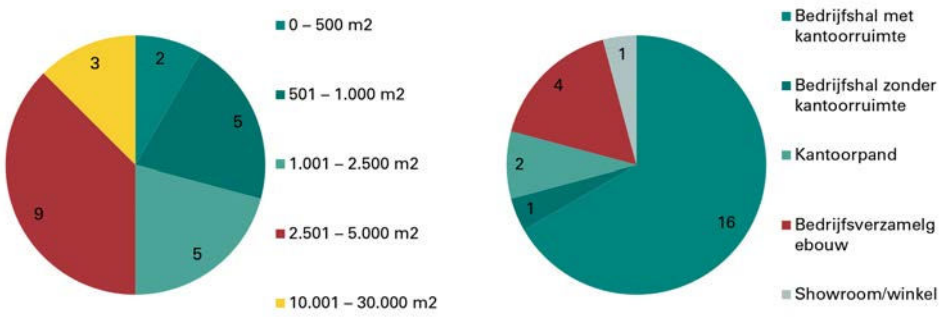
Figuur 17: Wat zijn de belangrijkste beweegredenen voor verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



3. Voorkeur kavelomvang en vastgoedtype

Relatief veel ondernemers hebben voorkeur voor bedrijfskavels tussen de 2.500 m² en 5.000 m². Hier komt bijna 30% van de totale ruimtevraag vandaan. Daarnaast zijn drie ondernemers (met behoefte aan een bedrijfskavels tussen 10.000 en 30.000 m2) verantwoordelijk voor circa 60% van de ruimtevraag in Hengevelde. Twee van deze ondernemers geven aan de voorkeur te hebben om buiten de gemeente te willen verhuizen/uitbreiden (Haaksbergen). In Hengevelde is een bedrijfshal met of zonder kantoorruimte het meest gewenste vastgoedtype.

Figuur 18: Gewenste kavelomvang en vastgoedtype



4. Totale ruimtevraag in hectare

Hengevelde toont vergeleken met andere kernen in de gemeente Hof van Twente relatief de grootste ruimtevraag. In Hengevelde zijn er dan ook relatief veel ondernemers met een ruimtevraag in het grotere segment (>10.000 m²). In het derde perspectief 'maximaal benutten' bedraagt de concrete ruimtevraag 1,6 tot 4,5 hectare.

Tabel 9: Ruimtevraag o.b.v. de enquête aan de hand van 3 perspectieven

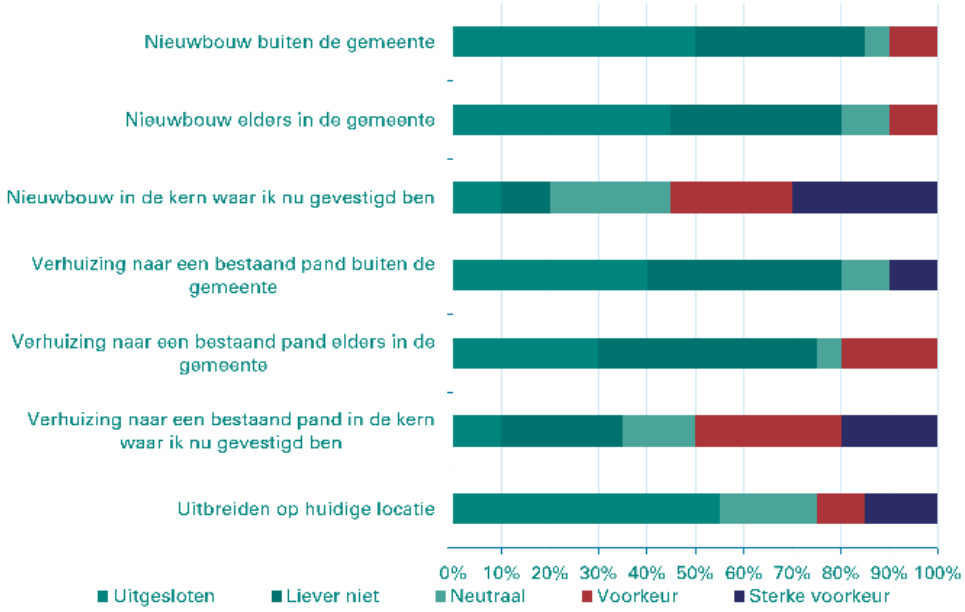
Perspectief	Kwantitatieve ruimtevraag o.b.v. enquête (min.)	" (max.)	Niet gecorrigeerd naar concreetheid (min.)	" (max.)
1. Volledige nieuwbouw	2,9 ha	7,3 ha	6,0 ha	15,4 ha
2. Netto ontwikkeling	0,7 ha	2,7 ha	2,0 ha	6,5 ha
3. Maximaal benutten	2,4 ha	6,3 ha	4,7 ha	12,3 ha

Resultaten ondernemersenquête kern Goor

1. Locatievoorkeuren

In totaal zijn er in Goor 20 respondenten met uitbreidings-/verhuisplannen die een bedrijventerrein overwegen. Deze ondernemers in Goor hebben een voorkeur voor nieuwbouw boven bestaand vastgoed. Daarnaast hebben de respondenten ook een relatief sterke voorkeur voor locatie in eigen kern boven andere kern.

Figuur 19: Welke locaties overweegt u bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?

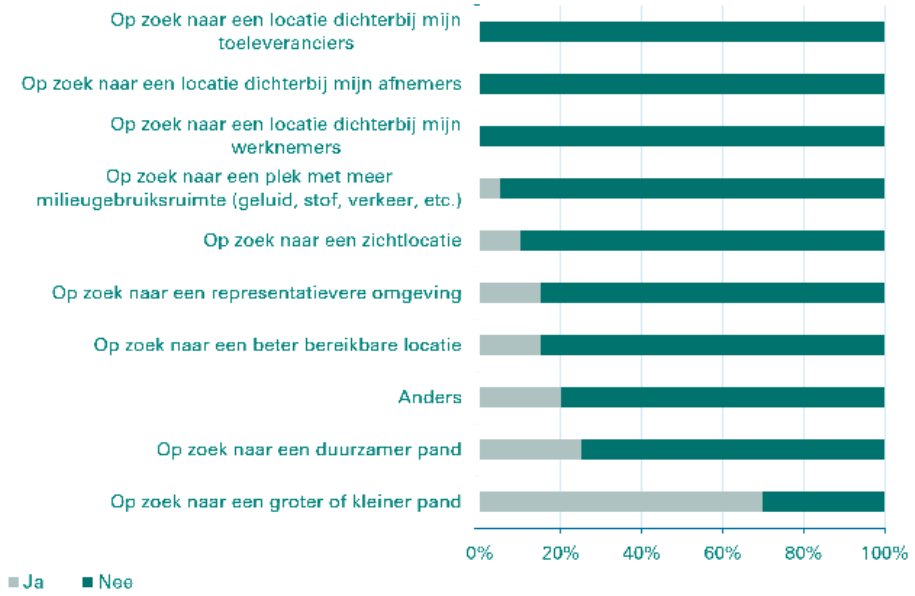


2. Belangrijkste beweegredenen

Respondenten in Goor geven aan dat de behoefte aan een groter of kleiner pand de voornaamste reden is voor verhuizing/uitbreiding van hun bedrijf. Een duurzamer pand is ook een belangrijke beweegreden voor een kwart van de ondernemers. Het deel van de ondernemers waar een groter of kleiner pand niet de belangrijkste beweegreden is (30%), is verantwoordelijk voor circa

10% van de ruimtevraag. Overige belangrijke beweegreden (antwoord ‘Anders’) zijn: zelf een pand willen kopen en de huidige locatie kunnen uitbreiden.

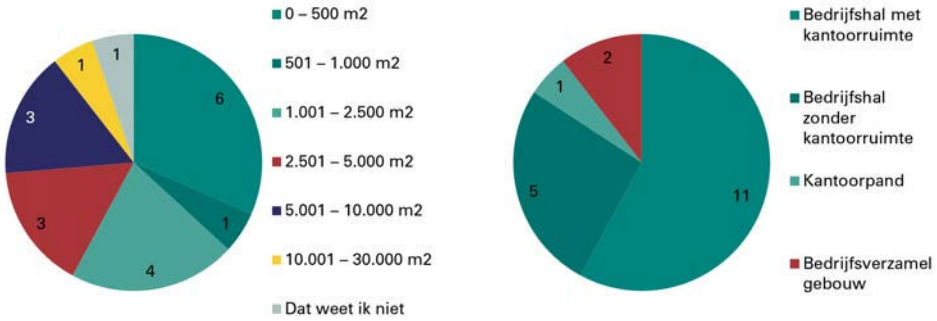
Figuur 20: Wat zijn de belangrijkste beweegredenen voor verhuizing/ uitbreiding van uw bedrijf?



3. Voorkeur kavelomvang en vastgoedtype

Respondenten verschillen in Goor wat betreft de voorkeur in kavelomvang. Ruim de helft van het aantal respondenten in Goor heeft behoefte aan een kavel tot 2.500 m2. Kijken we naar de totale ruimtevraag dan constateren we dat twee ondernemers verantwoordelijk zijn voor 25% tot 35% van de totale ruimtevraag voor Goor. Een bedrijfshal met of zonder kantoorruimte is het meest gewenste vastgoed.

Figuur 21: Gewenste kavelsomvang en vastgoedtype



4. Totale ruimtevraag in hectare

In het derde perspectief ‘maximaal benutten’ bedraagt de concrete ruimtevraag 0,6 tot 1,4 hectare. Hierbij wordt het meest zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte in de kern. Ondanks het feit dat Goor qua inwoneraantal en bruto bedrijfsoppervlakte de grootste kern in de gemeente is, hebben de respondenten in Goor een lagere ruimtevraag dan Delden, Markelo en Diepenheim.

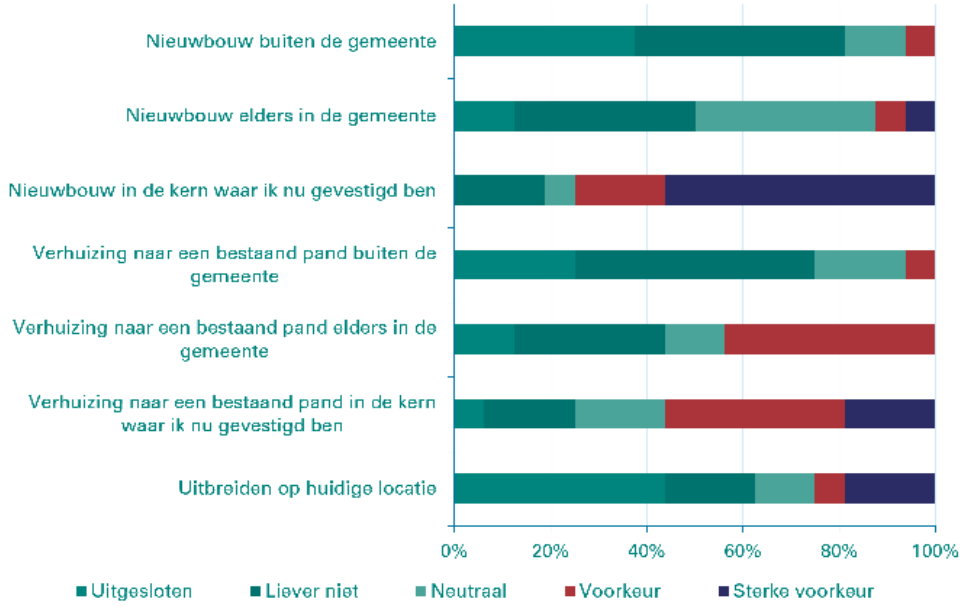
Perspectief	Kwantitatieve ruimtevraag o.b.v. enquête (min.)	“ (max.)	Niet gecorrigeerd naar concreetheid (min.)	“ (max.)
1. Volledige nieuwbouw	2,1 ha	5,2 ha	4,7 ha	11,9 ha
2. Netto ontwikkeling	0,4 ha	1,0 ha	1,3 ha	3,7 ha
3. Maximaal benutten	0,6 ha	1,4 ha	1,8 ha	4,8 ha

Resultaten ondernemersenquête kern Bentelo

1. Locatievoorkeuren

In totaal zijn er in Bentelo 16 respondenten met uitbreidings-/ verhuisplannen die een bedrijventerrein overwegen. Deze ondernemers in Bentelo hebben een voorkeur voor nieuwbouw boven bestaand vastgoed. Daarnaast hebben ondernemers ook een relatief sterke voorkeur voor locatie in eigen kern boven andere kern.

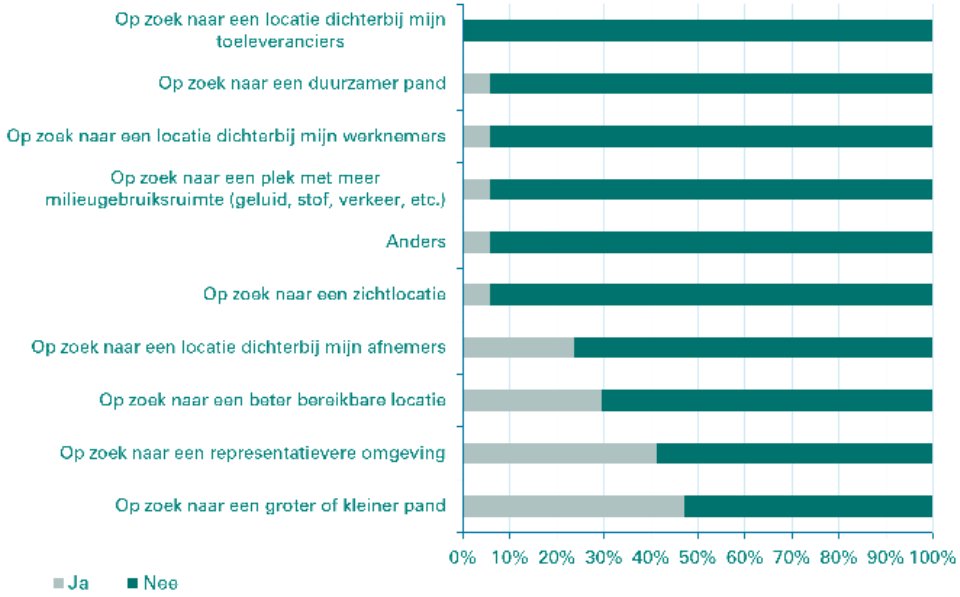
Figuur 22: Welke locaties overweegt u bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



2. Belangrijkste beweegredenen

De voornaamste beweegreden voor respondenten uit Bentelo voor uitbreiding/ verhuizing is de behoefte aan een groter of kleiner pand. De negen ondernemers waarbij een groter/kleiner pand niet de belangrijkste beweegreden is, zijn verantwoordelijk voor ruim 40% van de ruimtevraag. Een locatie dichterbij afnemers is voor meer dan 20% een belangrijke beweegreden. Opvallend is dat dit percentage relatief lager is in andere kernen. Een overige beweegreden (antwoord 'Anders') is: zelf een pand willen kopen.

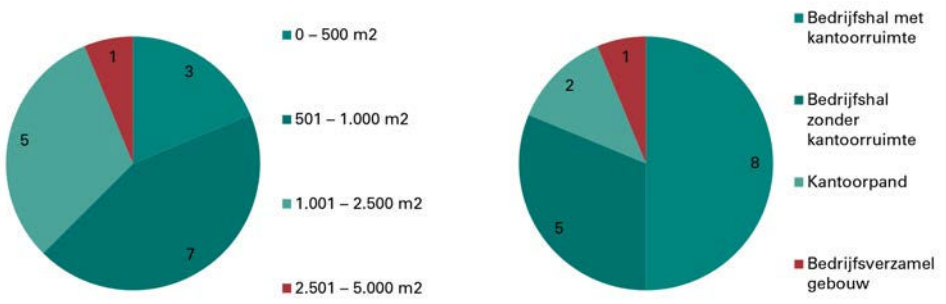
Figuur 23: Wat zijn de belangrijkste beweegredenen voor verhuizing/ uitbreiding van uw bedrijf?



3. Voorkeur kavelomvang en vastgoedtype

De meeste respondenten in Bentelo hebben een voorkeur voor een bedrijfskavel tussen de 500 m² en 1.000 m². Hier komt circa 27% van de totale ruimtevraag vandaan. In totaal zien we relatief veel ruimtevraag vanuit het kleinere segment (< 2.500 m²). Slechts één respondent geeft aan behoefte te hebben aan een kavel groter dan 2.500 m². Een bedrijfshal met of zonder kantoorruimte is het meest gewenste vastgoed voor ondernemers in Bentelo.

Figuur 24: Gewenste kavelsomvang en vastgoedtype



4. Totale ruimtevraag in hectare

In het derde perspectief 'maximaal benutten' bedraagt de concrete ruimtevraag 0,2 tot 0,4 hectare. Hierbij wordt het meest zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte in de gemeente. De ruimtevraag van ondernemers in Bentelo is in vergelijking met andere kernen in gemeente Hof van Twente het laagst.

Tabel 11: Ruimtevraag o.b.v. de enquête aan de hand van 3 perspectieven

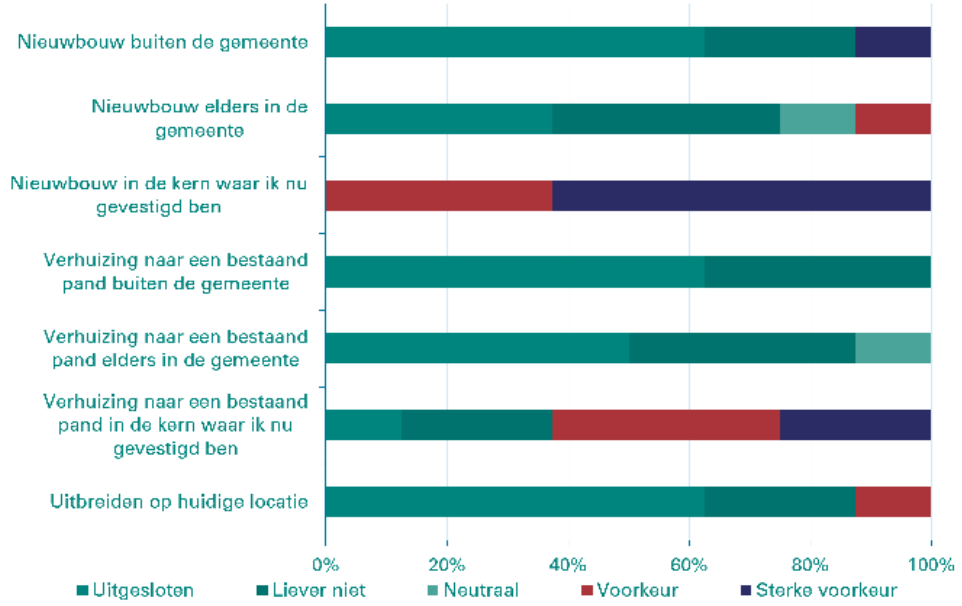
Perspectief	Kwantitatieve ruimtevraag o.b.v. enquête (min.)	" (max.)	Niet gecorrigeerd naar concreetheid (min.)	" (max.)
1. Volledige nieuwbouw	0,5 ha	1,2 ha	1,1 ha	2,6 ha
2. Netto ontwikkeling	0,2 ha	0,3 ha	0,5 ha	0,7 ha
3. Maximaal benutten	0,2 ha	0,4 ha	0,5 ha	1,0 ha

Resultaten ondernemersenquête kern Diepenheim

1. Locatievoorkeuren

In totaal zijn er in Diepenheim 8 respondenten met uitbreidings-/ verhuisplannen die een bedrijventerrein overwegen. Deze ondernemers in Diepenheim hebben een voorkeur voor nieuwbouw boven bestaand vastgoed. Ook hebben zij een relatief sterke voorkeur voor locatie in eigen kern boven een andere kern.

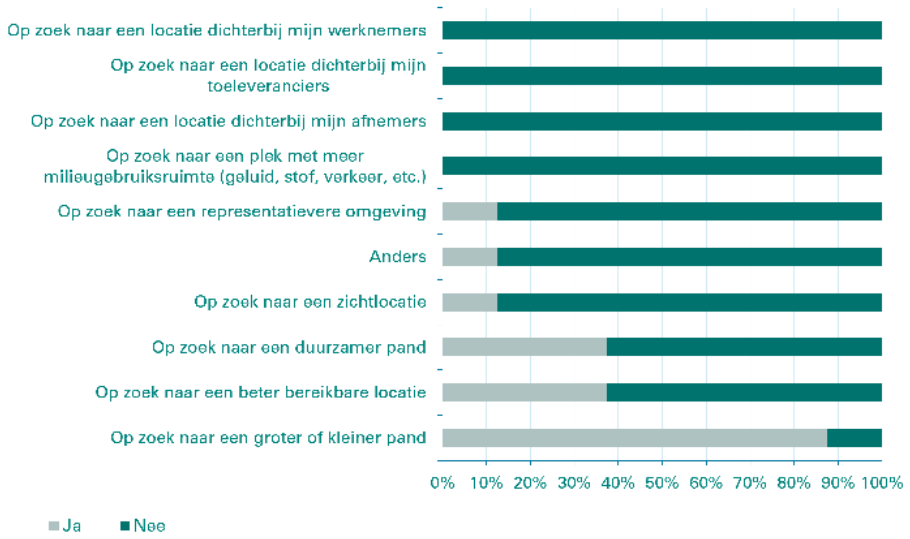
Figuur 25: Welke locaties overweegt u bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?



2. Belangrijkste beweegredenen

De belangrijkste beweegreden voor uitbreiding/ verhuizing in Diepenheim is de behoefte aan een groter of kleiner pand. Daarnaast is een duurzamer pand en een beter bereikbaardere locatie voor drie ondernemers een beweegreden. Een respondent geeft aan dat parkeergelegenheid een belangrijke beweegreden is.

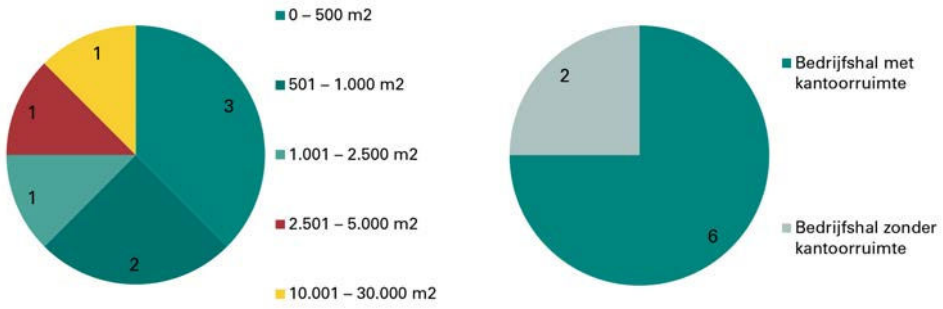
Figuur 26: Wat is de belangrijkste beweegreden voor verhuizing/ uitbreiding van uw bedrijf?



3. Voorkeur kavelomvang en vastgoedtype

Meeste ondernemers in Diepenheim hebben ruimtevraag naar lager segment (< 2.500 m² kavelomvang). Verder is één ondernemer verantwoordelijk voor circa 75% van de ruimtevraag in Diepenheim. Deze ondernemer heeft aangegeven naar Almelo te willen verhuizen, door gebrek aan mogelijkheden Diepenheim/Hof van Twente. Respondenten hebben behoefte aan een bedrijfshal met of zonder kantoorruimte.

Figuur 27: Gewenste kavelsomvang en vastgoedtype



4. Totale ruimtevraag in hectare

In het derde perspectief 'maximaal benutten' bedraagt de concrete ruimtevraag 0,8 tot 2,4 hectare. Hierbij wordt het meest zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte in de gemeente. De ruimtevraag van ondernemers in Diepenheim is in vergelijking met andere kernen in de gemeente Hof van Twente relatief hoog. Dit wordt verklaard door de ruimtevraag van één ondernemer. Deze ondernemer heeft al grond aangekocht in de gemeente Almelo. Wanneer we deze ruimtevraag buiten beschouwing laten, komen we in Diepenheim op een ruimtevraag van 0,2 tot 0,4 hectare in het perspectief maximaal benutten.

Tabel 12: Ruimtevraag o.b.v. de enquête aan de hand van 3 perspectieven

Perspectief	Kwantitatieve ruimtevraag o.b.v. enquête (min.)	" (max.)	Niet gecorrigeerd naar concreetheid (min.)	" (max.)
1. Volledige nieuwbouw	1,0 ha	2,8 ha	1,5 ha	4,1 ha
2. Netto ontwikkeling	0,8 ha	2,3 ha	1,2 ha	3,3 ha
3. Maximaal benutten	0,8 ha	2,4 ha	1,2 ha	3,4 ha



Gemeente Hof van Twente
De Höfte 7, 7471 DK Goor
Postbus 54, 7470 AB Goor

0547 – 85 85 85
info@hofvantwente.nl

Gemeente
Hof van
Twente