

Gemeente Hof van Twente

Nulmeting bedrijventerreinen

4 juli 2025

Gemeente Hof van Twente

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Beleidscontext 4
1.3 Leeswijzer 5

2. Uitgangssituatie **6**
2.1 Ligging van de bedrijventerreinen 7
2.2 Werkgelegenheid en sectoren 8
2.3 De terreinen in een breder perspectief 9
2.4 Ruimtegebruik op de bedrijventerreinen 10

3. Vraag en aanbod **11**
3.1 Vraag 12
3.2 Aanbod 13

4. Trends en ontwikkelingen **15**

Bijlagen **18**
Bijlage 1: Locatiepaspoorten 19





1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bedrijventerreinen in Hof van Twente van groot economisch en maatschappelijk belang

De bedrijventerreinen in gemeente Hof van Twente zijn van groot economisch en maatschappelijk belang. Meer dan 30% van de banen in de gemeente zijn er te vinden en de terreinen omvatten bijna 300 hectare.

De huidige bedrijventerreinenvisie is niet meer up-to-date

De bedrijventerreinenvisie loopt tegen het einde van zijn looptijd (tot en met 2026) en is door veranderende marktomstandigheden en nieuwe economische en maatschappelijke opgaven niet meer up-to-date. Uit de recent opgestelde behoefteraming voor de gemeente Hof van Twente blijkt dat er aanvullend aanbod ontwikkeld moet worden om in de vraag naar bedrijfsruimte in de gemeente te voorzien. Naast het uitbreiden van de huidige voorraad aan bedrijventerreinen, is ook de wens ontstaan om in te zetten op het beter benutten van de bestaande voorraad en het toekomstbestendig maken van deze terreinen.

Een nieuwe visie mét uitvoeringsagenda richting toekomstbestendige werklocaties

De gemeente heeft door een lokale behoefteraming op te stellen een belangrijke eerste stap gezet. Nu wil de gemeente met die bouwsteen op zak werken aan een duidelijke visie mét uitvoeringsagenda op de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in Hof van Twente. Dit creëert houvast en concrete acties voor het ontwikkelen van nieuw areaal en het verbeteren van bestaande terreinen. Ook heeft de gemeente hiermee input om binnen de regio Twente en de provincie een duidelijke positie in te nemen tijdens afstemming van regionale vraagstukken omtrent bedrijventerreinen.

1.2 Beleidscontext

Omgevingsverordening provincie Overijssel 2023

In de omgevingsverordening stelt de provincie Overijssel dat vraag naar bedrijfsruimte vanuit ondernemers in eerste plaats binnen het bestaande aanbod aan werklocaties moet worden opgevangen. Gemeentes voorzien in principe alleen in de lokale behoefte aan bedrijventerreinen. Als een gemeente haar behoefte in wil laten vullen door een andere gemeente, kan dit als onderdeel van de regionale programmering. De provincie gaat er van uit dat gemeenten de bedrijventerreinenprogrammering afstemmen op basis van regionale afstemming.

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 waarde behoud 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.

Concept omgevingsvisie gemeente Hof van Twente

In de concept omgevingsvisie staan onder het thema 'Ondernemend Hof van Twente' de grootste opgaven en visie voor 2040 op de lokale economie geformuleerd. De gemeente

wil de bedrijventerreinen optimaal inrichten om gebruik te maken van de milieuruimte en watergebonden kavels. Onder het thema ‘Duurzaam Hof van Twente’ worden de verschillende opgaven op het gebied van klimaatverandering benoemt. De gemeente streeft naar toekomstbestendige werklocaties in brede zin.

1.3 Leeswijzer

In dit document beschrijven we op hoofdlijnen een nulmeting voor de bedrijventerreinportefeuille van de gemeente Hof van Twente. Allereerst beschrijven we in hoofdstuk twee waar we het over hebben en waar de terreinen precies liggen. Vervolgens beschrijven we de bedrijven (sectoren en banen) op de bedrijventerreinen. We zetten de terreinen vervolgens in een breder perspectief en kijken naar het ruimtegebruik. Daarna kijken we in hoofdstuk drie naar de markt rondom de bedrijventerreinen. In hoofdstuk vier beschrijven we relevante trends en ontwikkelingen en in hoeverre de terreinen in de gemeente hier de juiste randvoorwaarden voor in huis hebben.



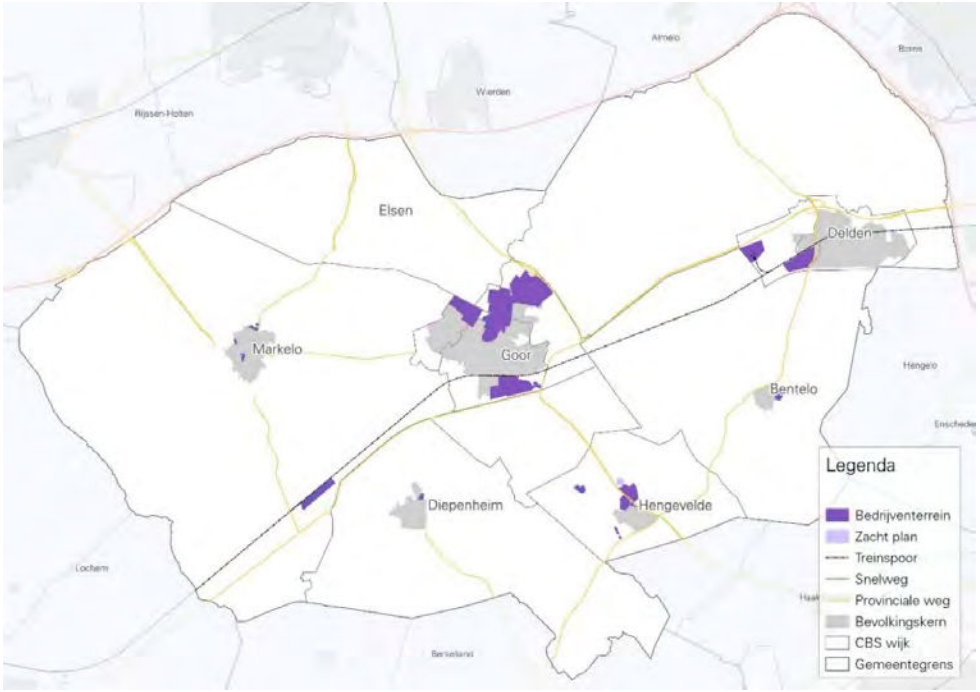


2. Uitgangssituatie

2.1 Ligging van de bedrijventerreinen

Gemeente Hof van Twente telt zeventien bedrijventerreinen, verspreid over zes kernen: Goor, Hengevelde, Markelo, Delden, Diepenheim en Bentelo. Op onderstaande kaart is de ligging van de bedrijventerreinen te zien.

Figuur 1: Bedrijventerreinen in gemeente Hof van Twente



Bron: IBIS (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Samen beslaan deze terreinen circa 291 hectare bruto. Dat is ongeveer 1% van het totale oppervlak van gemeente Hof van Twente. Daarvan is ongeveer 237 hectare netto uitgegeven, dat zijn de bedrijfskavels. Op de terreinen zijn in totaal 381 bedrijfsvestigingen te vinden. Die zijn samen voor circa 5.350 banen goed, ongeveer 31 procent van de totale werkgelegenheid in de gemeente. Dat aandeel van de banen op de terreinen ligt rond het landelijke gemiddelde.

Tabel 1: Kerncijfers bedrijventerreinen gemeente Hof van Twente

Kerncijfers bedrijventerreinen Hof van Twente	Aantal	% van totaal
Bedrijfsbevestigingen	361	9%
Banen	5.350	31%
Bruto hectare	291	1%

Bron: IBIS (2023), BIRO (2024).

Tabel 2: 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).

Het grootste deel van het bedrijventerreinareaal in de gemeente ligt in Goor

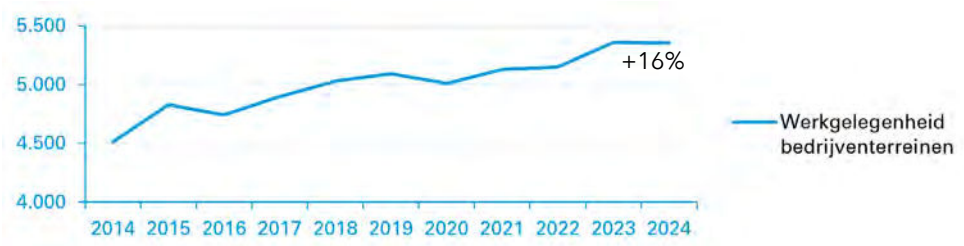
Zenkeldamshoek in Goor is het grootste terrein. Samen met Spechthorst 1 en 2, de Whee 1 en 2v en Haven Twentekanaal maakt dit Goor tot de kern met het grootste aandeel bedrijventerreinoppervlak. Ook in Bentelo, Delden, Diepenheim, Hengevelde en Markelo liggen bedrijventerreinen. In bijlage 1 lichten we de zeven grootste bedrijventerreinenterreinen(clusters) in de gemeente Hof van Twente toe. Per terrein geven we een overzicht van de belangrijkste kenmerken in een locatiepaspoort. Ook is in deze bijlage een tabel met een aantal kerncijfers over de bedrijventerreinen in de gemeente opgenomen.

2.2 Werkgelegenheid en sectoren

Bijna 1 op de 3 banen in de gemeente is te vinden op een bedrijventerrein

De bedrijventerreinen zijn een belangrijke economische motor voor gemeente Hof van Twente. Ze zorgen voor werkgelegenheid en houden de regio vitaal. Al sinds 2015 is ongeveer 30% van alle banen in de gemeente te vinden op één van de bedrijventerreinen. De indirecte werkgelegenheid die is verbonden aan de terreinen is nog groter, denk aan leveranciers, dienstverlening en afnemers. De bedrijventerreinen vormen dus al jaren een robuuste pijler onder de lokale economie. Het aantal banen op de bedrijventerreinen in Hof van Twente is sinds 2014 met circa 16% gegroeid.

Figuur 2: Ontwikkeling aantal banen op bedrijventerreinen Hof van Twente



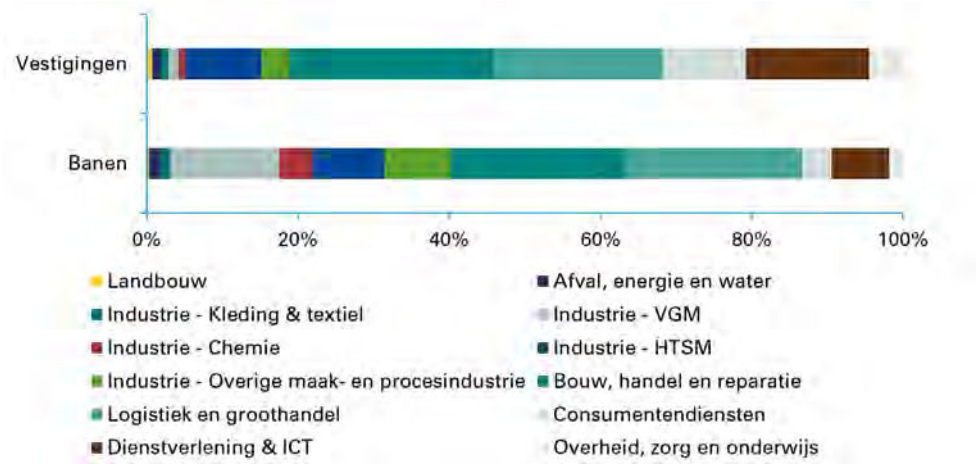
Bron: BIRO (2014 t/m 2024)

Grootste aandeel banen op bedrijventerreinen binnen sector industrie

Van de in totaal circa 5.350 banen op de bedrijventerreinen in de gemeente zijn er ruim 2.000 banen binnen de brede industriële sector te vinden. 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 (VGM) het grootst met circa 780 banen. In vergelijking is het aandeel banen binnen de voedings- en genotsmiddelen groter (14%) dan het aandeel van deze sector in de regio (4%). Dit komt doordat er een aantal grote werkgevers in deze sector op de terreinen te vinden zijn, het gaat bijvoorbeeld op pluimveeslachterij Plukon BV in Goor en Bakkerij Nollen in Hengevelde.

Met ruim 1.250 banen (23%) is ook de sector logistiek en groothandel een belangrijk op de bedrijventerreinen in Hof van Twente. Ook de sector bouw, handel en reparatie is met bijna 1.250 banen (23%) een grote sector. Ook voor deze sector geldt dat dit aandeel groter is in de gemeente Hof van Twente dan in de regio. In de regio ligt dit aandeel namelijk op 16%. De sectoren HTSM (industrie) en dienstverlening & ICT zijn in verhouding kleiner in de gemeente dan op regionaal niveau.

Figuur 3: Verdeling sectoren op bedrijventerreinen in de gemeente



Bron: IBIS (2023), BIRO (2024).

Grotere terreinen hebben een bouw, handel, reparatie of logistiek profiel

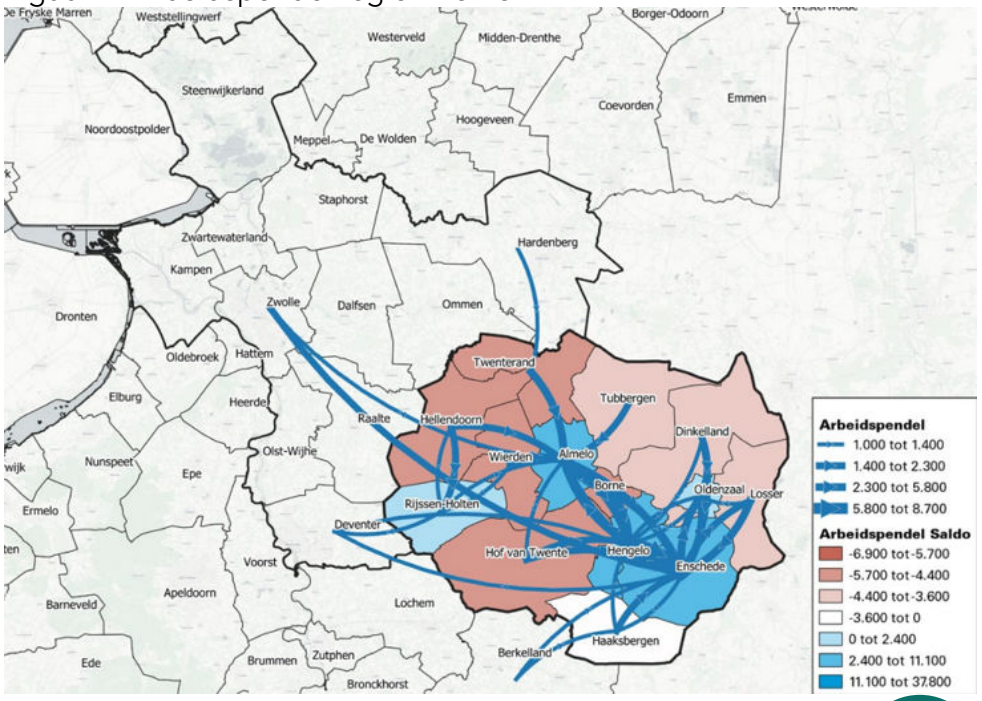
De terreinen met de grootste werkgeversfunctie zijn Spechthorst (ruim 1.4000 banen), Zenkeldamshoek aan de Stegge en Omz (samen bijna 1.100 banen) en De Whee (ruim 500 banen). Op de Spechthorst zijn de banen verdeeld over verschillende bedrijfssectoren. Op Zenkeldamshoek is ongeveer 4 op de 10 banen aanwezig in de Bouw, handel en reparatie sector. Op De Whee zien we een duidelijk Logistiek en groothandel profiel, de helft van de banen op het terrein bevinden zich in deze sector.

2.3 De terreinen in een breder perspectief

Er pendelen dagelijks meer mensen vanuit de gemeente dan naar de gemeente

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 arbeidspendelstromen van meer dan 1.000 personen naar gemeenten buiten de regio. We zien hierin veel interactie in de stedenband: Almelo, Borne, Hengelo en Enschede. Deze gemeenten hebben een 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 4: Arbeidspendel regio Twente



Bron: Bedrijventerreinenprognose Overijssel 2023 (Stec Groep)

Maatschappelijk belang van de terreinen

Bedrijventerreinen bieden meer dan economische waarde. Ze huisvesten bedrijven die stageplekken en leerwerktrajecten aanbieden, lokale verenigingen sponsoren en bijdragen aan sociale cohesie. Een goede aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt is essentieel voor sociale stabiliteit en gelijke kansen. Er zijn op de terreinen in de gemeente meerdere bedrijven te vinden die stageplekken bieden.

2.4 Ruimtegebruik op de bedrijventerreinen

Op hoofdlijnen wordt de intensiteit van het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen in beeld gebracht. Dit doen we aan de hand van drie maatstaven, de verhouding tussen het vastgoed en de kavel, het aantal vierkante meters per werknemer en de bruto-netto verhouding.

Verhouding bebouwing tot het netto kaveloppervlakte

De gemiddelde floor space index (FSI) op de bedrijventerreinen in de gemeente Hof van Twente is 0,31. De FSI is de verhouding tussen het bruto oppervlakte van het vastgoed en het netto oppervlakte van de kavel. Dat betekent dus dat er op een netto 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 bijlage 1 is de FSI per terrein te vinden.

Vierkante meter per werknemer

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 circa 445 m². Dat is relatief hoog als we kijken naar de gemiddelde terreinquotiënt van circa 250 m² in Overijssel. De TQ schommelt sterk afhankelijk van de sectoren die actief zijn op het bedrijventerrein. 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 is de TQ per terrein te vinden.

Bruto-netto verhouding

De verhouding tussen het bruto oppervlakte en het netto oppervlakte van de bedrijventerreinen zegt iets over de ruimtelijke opzet van de terreinen. Een hoge verhouding (bijv. 80–90%) betekent dat een groot deel van het terrein daadwerkelijk wordt benut voor economische functies. Dit wijst op intensief ruimtegebruik, dit zien we vaker bij oudere terreinen met een hoge mate van verstening. Soms kan de bruto-netto verhouding oplopen tot 100% wanneer het terrein dusdanig klein is dat het gehele terrein een uitgeefbare kavel betreft. Een lage verhouding (bijv. 50–60%) betekent dat relatief veel ruimte wordt ingenomen door infrastructuur of groen. Dit wijst op minder intensief ruimtegebruik, dit zien we vaker bij nieuwe terreinen met een betere klimaat adaptieve inrichting. De terreinen in de gemeente Hof van Twente hebben een gemiddelde bruto-netto verhouding van 83%. In bijlage 1 is de bruto-netto verhouding per terrein te vinden.

Al met al zien we op basis van deze drie indicatoren van het ruimtegebruik een lage ruimtelijke intensiteit. De kavels zijn veelal breed opgezet, er is in verhouding weinig openbare ruimte. Toch zijn de kavels intensief bebouwd, er is veel vastgoed met slechts één bouwlaag op de terreinen te vinden. Hierdoor is de ruimtelijke intensiteit op de terreinen relatief laag.



3. Vraag en aanbod

In dit hoofdstuk staat de verwachte uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Hof van Twente centraal. De analyse is gebaseerd op eerder onderzoek, waaronder de behoefteraming naar bedrijventerreinen in gemeente Hof van Twente uit 2025.

3.1 Vraag

Uitbreidingsvraag in de regio Twente bestaat uit 181 tot 373 hectare netto in de periode 2025 t/m 2040 *1

De prognose bedrijventerreinen Overijssel 2023 is opgesteld op regionaal niveau (Twente en West-Overijssel). De regio Twente heeft tussen 2025 en 2040 een verwachte uitbreidingsvraag van 181 tot 373 hectare netto aan bedrijventerreinen. De precieze behoefte hangt af van het scenario (EIB-laag of EIB-hoog). De grootste ruimtevraag ligt in de eerste periode, tot 2030:

- 2025 – 2030: 122 hectare (laag) tot 211 hectare (hoog)
- 2031 – 2040: 59 hectare (laag) tot 161 hectare (hoog)

De prognose is opgesteld op regionaal niveau, omdat de beschikbare data op dat schaalniveau voldoende robuust zijn voor langjarige voorspellingen. Voor de vertaalslag van de regio Twente naar de gemeente Hof van Twente is gebruikgemaakt van marktaandelen (banen op bedrijventerreinen, historische uitgifte en sectorverdeling), gebaseerd op historische gegevens. Deze verdeling dient als indicatie, aangezien lokale uitschieters en incidenten de betrouwbaarheid van voorspellingen op gemeenteniveau kunnen beïnvloeden.

Voor gemeente Hof van Twente komt de vertaling uit op een vraag van zo'n 4,2 tot 11,0 hectare netto in de periode t/m 2040.

Let op: dit gaat enkel om de uitbreidingsvraag vanuit ondernemers die een kavel zoeken met een omvang tot 3 hectare netto. Doorgaans hebben partijen die een kavel zoeken met een omvang van meer dan 3 hectare netto een groter zoekgebied en zijn zij bereid verder te verplaatsen voor vestiging op een kavel die bij diens wensen aansluit. De methode waarop de prognose is gebaseerd, staat beschreven in hoofdstuk vier in de Prognose Bedrijventerreinen provincie Overijssel 2023, klik hier om dit document te openen.

Tabel 3: Uitbreidingsvraag in gemeente Hof van 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: Behoefteraming bedrijventerreinen Hof van Twente (2025).

Bottom-up verrijking van de modelmatige vraagraming

Om bovenstaande modelmatige raming te verrijken en een inschatting te maken van de uitbreidingsvraag per kern die op dit moment al 'boven de markt hangt', is in het begin van 2025 een enquête verspreid onder de ondernemers in de gemeente. Hiermee is bottom-up inzicht in de actuele ruimtevraag ontstaan.

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

Middels de enquête is geconstateerd dat 4,9 à 13,3 hectare netto van de totale ruimtevraag op dit moment concreet in beeld is. Bijna 90% van

*1 De uitbreidingsvraag vanuit de provinciale behoefteraming is in periode gecorrigeerd van 2023 t/m 2040 naar 2025 t/m 2040.

deze respondenten verwacht dat deze ruimtevraag zich binnen vijf jaar voordoet. In onderstaande tabel is een verdeling van deze ruimte vraag weergegeven per kern.

De onderste regel in tabel 4 geeft de boven- en onderkant van de bandbreedte van de ruimtevraag weer. 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 wordt weergegeven voor kernen waar meer dan vijf respondenten met een ruimtevraag de enquête invulde.

Tabel 4: Ruimtevraag op basis van de enquête

Kern	Ruimtevraag (netto) min.	Ruimtevraag (netto) max.
Bentelo	0,2 ha	0,4 ha
Delden	1,6 ha	4,5 ha
Goor	0,6 ha	1,4 ha
Markelo	0,6 ha	1,3 ha
Hengevelde	2,4 ha	6,3 ha
Diepenheim	0,8 ha	2,3 ha
Totaal	**4,9 ha**	**13,3 ha**

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Hof van Twente (2025).

3.2 Aanbod

Geen direct beschikbaar hard planaanbod in gemeente Hof van Twente

In de gemeente Hof van Twente is 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 gemeente Hof van Twente lag het harde planaanbod ten tijde van de programmeringsafspraken op 11,9 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 andere 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. Het plan “Industrieterrein Twentekanaal” in Markelo heeft een omvang van 1,9 hectare netto. Ten slotte heeft het plan “Zenkeldamshoek Noord” een omvang van 2,0 hectare netto.

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.



Resterende behoefte naar maximaal 11,0 hectare bedrijventerrein

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 gemeente Hof van Twente in deze uitbreidingsvraag wil voorzien. De zachte plannen (Uitbreiding Hengevelde, Industrieterrein Twentekanaal en Zenkeldamshoek Noord) zouden in potentie (deels) in de ruimtebehoefte kunnen voorzien.

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 driekwart 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 gemeente Hof van Twente.



4. Trends en ontwikkelingen

Wanneer we vooruit kijken en willen inschatten in hoeverre de bedrijventerreinen in de gemeente klaar zijn voor de toekomst kijken we naar de opgaven en kansen die op hen afkomen. Verschillende trends en ontwikkelingen zijn van invloed op de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen. Voor welke ontwikkelingen zijn de terreinen klaar, voor welke nog niet? We gaan in op de transitie naar een circulaire economie, de energietransitie, verduurzaming en werkgeverschap van de toekomst.

Circulaire economie als ruimtelijke transitie

In 2050 moet de economie van Nederland circulair zijn. Dit houdt in grondstoffen, materialen en onderdelen worden opnieuw gebruikt, al dan niet in een andere vorm. Bedrijventerreinen spelen een sleutelrol in deze transitie, omdat veel circulaire activiteiten – zoals demontage, recycling, hergebruik, revisie en verwerking van grondstoffen – zich hier concentreren. Sectoren als de maakindustrie, bouw, logistiek en afvalverwerking ondergaan een forse transformatie in hun bedrijfsprocessen, met directe gevolgen voor ruimtegebruik, milieuhinder en infrastructuur. De ruimtevraag verandert: er is behoefte aan ruimte waar milieuhinder (denk aan geluid, geur, stof) plaats kan vinden, het liefst in combinatie met multimodale bereikbaarheid.

Op de bedrijventerreinen in de gemeente Hof van Twente zijn deze twee belangrijke locatie-eisen vanuit de circulaire economie aanwezig. Op bedrijventerrein Zenkeldamshoek in Goor is op een deel van de kavels een maximale milieucategorie van 4.1 toegestaan. Ook zijn er in de gemeente maar liefst drie bedrijfshavens aanwezig, in Goor, bij Markelo en in Delden. De kadefaciliteiten op de zogenaamde ‘natte’ kavels worden alleen niet altijd benut.

Energietransitie en netcongestie

De energietransitie is een van de meest ingrijpende ontwikkelingen voor bedrijventerreinen. De overstap naar duurzame energiebronnen zoals zon en wind vraagt om een fundamentele herinrichting van de energie-infrastructuur. Tegelijkertijd zorgt netcongestie – het overbelaste elektriciteitsnet – voor grote uitdagingen: bedrijven kunnen niet altijd uitbreiden of elektrificeren zoals gewenst. Dit leidt tot een groeiende behoefte aan lokale energieopslag, slimme netwerken en collectieve oplossingen zoals smart energiehubs. Bedrijventerreinen worden zo steeds vaker proeftuinen voor innovatieve energieoplossingen, waarbij samenwerking tussen bedrijven, netbeheerders en overheden cruciaal is voor succes.

Op de bedrijventerreinen in de gemeente Hof van Twente zijn verschillende tekenen aanwezig van inzet op de energietransitie. Zo zijn er bij de bedrijventerreinen rondom Goor een aantal grootschalige zonnevelden te vinden. Een voorbeeld van een bedrijf dat actief is in de energietransitie is Reterra op Zenkeldamshoek. Dit bedrijf produceert biobrandstoffen en grondstoffen afkomstig uit met name groenafval en afvalhout.

Verduurzaming en klimaatadaptatie

De energietransitie en klimaatverandering zetten bedrijventerreinen onder druk om te verduurzamen. Denk aan netcongestie die uitbreiding belemmert, maar ook aan de noodzaak om hittestress, wateroverlast en biodiversiteitsverlies tegen te gaan. Bedrijventerreinen worden steeds vaker vergroend met wadi’s, groene daken en gevels, en er is groeiende aandacht voor duurzame energie-infrastructuur zoals batterijopslag. Deze aanpassingen zijn niet alleen vanuit duurzaamheidsperspectief noodzakelijk, maar versterken ook de economische waarde en aantrekkelijkheid van terreinen voor bedrijven en werknemers.

Op de bedrijventerreinen in gemeente Hof van Twente is ook winst te behalen op het gebied van vergroening en klimaatadaptatie. Een groot deel van de terreinen is sterk versteend. Ook zijn er veel buitenopslag locaties op de terreinen aanwezig, deze zijn bijna altijd volledig geasfalteerd.

Werkgeverschap van de toekomst

Tot slot verandert ook het werkgeverschap. Duurzame, gezonde, veilige en aantrekkelijke werkomgevingen worden steeds belangrijker om talent aan te trekken en te behouden. Groene, goed bereikbare en sociaal veilige bedrijventerreinen dragen bij aan het welzijn van werknemers en versterken de concurrentiekracht van bedrijven. Banken en investeerders stellen bovendien steeds strengere eisen aan duurzaamheid voor de verstrekkingen van leningen, wat bedrijven stimuleert om te investeren in toekomstbestendige huisvesting en bedrijfsvoering.

Op de bedrijventerreinen in gemeente Hof van Twente is zoals beschreven winst te behalen in het vergroenen van de terreinen. Hiermee worden de terreinen aantrekkelijkere plekken om te werken. Er is weinig sprake van ondermijning op de bedrijventerreinen.

Discussievragen bedrijventerreinenvisie

- Hoe ziet de economie van de gemeente eruit in 2030 en in 2040; en welke bedrijfsdoelgroepen en ontwikkelingen wil de gemeente faciliteren?
- Hoe en waar biedt de gemeente ruimte voor ondernemers, en onder welke voorwaarden?
- Hoe en in hoeverre kunnen we de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen beter benutten?
- Hoe werken we aan het toekomstbestendig maken van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen?
- Enzovoort





Bijlagen

Bijlage 1 Locatiepaspoorten

Zenkeldamshoek (Aan De Stegge en OMZ)

Impressie en locatie





Locatiekenmerken		
Omvang	Bruto oppervlakte	60,1 hectare
	Netto oppervlakte	48,9 hectare
	Netto uitgegeven	41,5 hectare
Bereikbaarheid	Auto	N346 & N347 (binnen 5 minuten)
	Multimodaliteit	-
	Openbaar vervoer	Bushaltes
Vastgoed	Omvang voorraad (2025)	137.200 m2
	Leegstand (2025)	8.500 m2
Banen en vestigingen *2	Aantal werkzame personen (2024)	1.095
	Aantal bedrijfs-vestigingen (2024)	95
Drie grootste bedrijven	ADS Groep	ca. 200 werknemers
	KSO Logistics Twente B.V.	ca. 75 werknemers
	Baktotaal Bouwhuis B.V.	ca. 70 werknemers
Omgevingsplan mogelijkheden	Milieucategorie	t/m 4.1 (overwegend 3.1 t/m 4.1)
	Bouwhoogte	8 t/m 23 meter (overwegend 15 & 23 meter)
	Bebouwingspercentage	Overwegend 80% en 100%

*2 Vestigingenregister provincie Overijssel (peildatum 2024)

Spechthorst & TSB terrein

Impressie en locatie





Locatiekenmerken		
Omvang	Bruto oppervlakte	68,8 hectare
	Netto oppervlakte	57,8 hectare
	Netto uitgegeven	57,8 hectare
Bereikbaarheid	Auto	N346 & N347 (binnen 5 minuten)
	Multimodaliteit	-
	Openbaar vervoer	Bushaltes
Vastgoed	Omvang voorraad (2025)	147.900 m2
	Leegstand (2025)	3.990 m2
Banen en vestigingen *3	Aantal werkzame personen (2024)	1.490
	Aantal bedrijfs-vestigingen (2024)	80

Drie grootste bedrijven	Plukon Goor B.V.	ca. 450 werknemers
	Aqua+ Sprinklersystemen B.V.	ca. 270 werknemers
	AGC Nederland Groothandel B.V.	ca. 70 werknemers
Omgevingsplan mogelijkheden	Milieucategorie	2 t/m 3.2 (overwegend 3.2)
	Bouwhoogte	10 t/m 15 meter (overwegend 11 meter)
	Bebouwingspercentage	Overwegend 80%

*3 Vestigingenregister provincie Overijssel (peildatum 2024)

‘t Wegdam & Hengevelde consolidatieplan

Impressie en locatie





Locatiekenmerken		
Omvang	Bruto oppervlakte	19,9 hectare
	Netto oppervlakte	16,3 hectare
	Netto uitgegeven	16,2 hectare
Bereikbaarheid	Auto	N347 (binnen 5 minuten)
	Multimodaliteit	-
	Openbaar vervoer	-
Vastgoed	Omvang voorraad (2025)	66.000 m2
	Leegstand (2025)	- m2
Banen en vestigingen *4	Aantal werkzame personen (2024)	770
	Aantal bedrijfs-vestigingen (2024)	35

Drie grootste bedrijven	Hebo Kozijnen B.V.	ca. 250 werknemers
	Bakkerij Nollen	ca. 190 werknemers
	Tuinte supplying B.V.	ca. 60 werknemers
Omgevingsplan mogelijkheden	Milieucategorie	t/m 3.2
	Bouwhoogte	Overwegend 10 meter
	Bebouwingspercentage	80%

*4 Vestigingenregister provincie Overijssel (peildatum 2024)

Schneiderbos I en II

Impressie en locatie





Locatiekenmerken		
Omvang	Bruto oppervlakte	24,0 hectare
	Netto oppervlakte	18,7 hectare
	Netto uitgegeven	18,7 hectare
Bereikbaarheid	Auto	N346, N740 & N741 (binnen 5 minuten)
	Multimodaliteit	Kades aanwezig
	Openbaar vervoer	Bushaltes
Vastgoed	Omvang voorraad (2025)	67.500 m2
	Leegstand (2025)	- m2
Banen en vestigingen *5	Aantal werkzame personen (2024)	635
	Aantal bedrijfs-vestigingen (2024)	65
Drie grootste bedrijven	ForFarmers Nederland B.V.	ca. 90 werknemers
	Watson-Marlow Bredel B.V.	ca. 70 werknemers
	SES International B.V.	ca. 60 werknemers
Omgevingsplan mogelijkheden	Milieucategorie	t/m 4.1
	Bouwhoogte	Overwegend 11 meter
	Bebouwingspercentage	Overwegend 80%

*5 Vestigingenregister provincie Overijssel (peildatum 2024)

Twentekanaal

Impressie en locatie





Locatiekenmerken		
Omvang	Bruto oppervlakte	17,1 hectare
	Netto oppervlakte	12,8 hectare
	Netto uitgegeven	12,8 hectare
Bereikbaarheid	Auto	N346 & N754 (binnen 5 minuten)
	Multimodaliteit	Kades aanwezig
	Openbaar vervoer	-
Vastgoed	Omvang voorraad (2025)	6.500 m2
	Leegstand (2025)	- m2
Banen en vestigingen *6	Aantal werkzame personen (2024)	100
	Aantal bedrijfs-vestigingen (2024)	10
Drie grootste bedrijven	Holterman Montage 2 B.V.	ca. 25 werknemers
	Holterman Laswerken III B.V.	ca. 20 werknemers
	Holterman Interim B.V.	ca. 20 werknemers
Omgevingsplan mogelijkheden	Milieucategorie	2 t/m 3.2 (Overwegend 3.2)
	Bouwhoogte	Overwegend 12 meter
	Bebouwingspercentage	Overwegend 75%

*6 Vestigingenregister provincie Overijssel (peildatum 2024)

Haven Twentekanaal

Impressie en locatie





Locatiekenmerken		
Omvang	Bruto oppervlakte	40,7 hectare
	Netto oppervlakte	35,0 hectare
	Netto uitgegeven	35,0 hectare
Bereikbaarheid	Auto	A2 & A79 (binnen 5 minuten)
	Multimodaliteit	Kades aanwezig
	Openbaar vervoer	Treinstation Goor (binnen 15 minuten lopen)
Vastgoed	Omvang voorraad (2025)	36.600 m2
	Leegstand (2025)	- m2
Banen en vestigingen *7	Aantal werkzame personen (2024)	180
	Aantal bedrijfs-vestigingen (2024)	7
Drie grootste bedrijven	Eternit B.V.	ca. 130 werknemers
	Agrowin B.V.	ca. 15 werknemers
	Triferto B.V.	ca. 15 werknemers
Omgevingsplan mogelijkheden	Milieucategorie	2 t/m 3.2 (Overwegend 3.2)
	Bouwhoogte	Overwegend 10 meter
	Bebouwingspercentage	100%

*7 Vestigingenregister provincie Overijssel (peildatum 2024)

De Whee 1 + 2

Impressie en locatie





Locatiekenmerken		
Omvang	Bruto oppervlakte	28,2 hectare
	Netto oppervlakte	24,9 hectare
	Netto uitgegeven	24,7 hectare
Bereikbaarheid	Auto	N346 & N347 (binnen 5 minuten)
	Multimodaliteit	-
	Openbaar vervoer	-
Vastgoed	Omvang voorraad (2025)	62.900 m2
	Leegstand (2025)	540 m2
Banen en vestigingen *8	Aantal werkzame personen (2024)	550
	Aantal bedrijfs-vestigingen (2024)	45
Drie grootste bedrijven	Aannemersbedrijf W.J. Haafkes Zn B.V.	ca. 90 werknemers
	Schouten Twente B.V.	ca. 80 werknemers
	Poeliersbedrijf Cuno Moormann & Zn B.V.	ca. 60 werknemers
Omgevingsplan mogelijkheden	Milieucategorie	2 t/m 3.2 (Overwegend 3.2)
	Bouwhoogte	Overwegend 11 meter
	Bebouwingspercentage	80%

*8 Vestigingenregister provincie Overijssel (peildatum 2024)

Tabel 5: Kenmerken bedrijventerreinen gemeente Hof van Twente

Bedrijventerrein	Kern	Oppervlakte in hectare (bruto)	Oppervlakte in hectare (netto)	Oppervlakte in hectare (bruto-netto verhouding)	Oppervlakte in hectare (uitgegeven*)	Banen**	FSI	TQ**
Bentelo/ Gronthutten-weg	Bentelo	3,0	3,0	100%	3,0	25	0,18	1.145
De Esch Rijssenseweg	Markelo	2,0	1,3	65%	1,3	30	0,28	460
De Whee 1+2	Goor	28,2	24,9	88%	24,7	55	0,31	445
Goorseweg (Arkervaart)	Markelo	1,5	1,3	87%	1,3	45	0,56	280
Haven Twentekanaal	Goor	40,7	35,0	86%	35,0	180	0,16	1.955
Hengevelde Consolidatie-plan	Hengevelde	7,9	6,9	87%	6,9	400	0,41	170
Het Wegdam	Hengevelde	12,0	9,4	78%	9,3	370	0,51	250
Janninksweg	Hengevelde	1,6	1,6	100%	1,6	100	0,19	165
Langestraat (Elementis)	Delden	18,3	17,1	93%	14,9	225	0,17	665
Noord Achteresch I	Markelo	0,7	0,7	100%	0,7	15	0,37	430
Ruimersdijk	Diepenheim	1,7	1,1	65%	1,1	35	0,55	290

Bedrijventerrein	Kern	Oppervlakte in hectare (bruto)	Oppervlakte in hectare (netto)	Oppervlakte in hectare (bruto-netto verhouding)	Oppervlakte in hectare (uitgegeven*)	Banen**	FSI	TQ**
Schneiderbos I en II	Delden	24,0	18,7	78%	18,7	635	0,44	295
Slotsweg	Hengevelde	3,7	2,4	65%	2,4	60	0,30	410
Spechthorst 1+2	Goor	57,4	46,7	81%	48,2	1.435	0,31	335
TSB Terrein	Goor	11,4	11,1	97%	11,5	55	0,30	2.160
Twentekanaal	Markelo	17,1	12,8	75%	12,8	100	0,44	1.300
Zenkeldams-hoek	Goor	60,1	48,9	81%	43,8	1.095	0,33	400

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



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