

Programma Bedrijventerreinen

# Ondernemend Hof van Twente

2026 - 2040

Gemeente Hof van Twente

# Inhoudsopgave


**Voorwoord** **3**

**Samenvatting** **4**

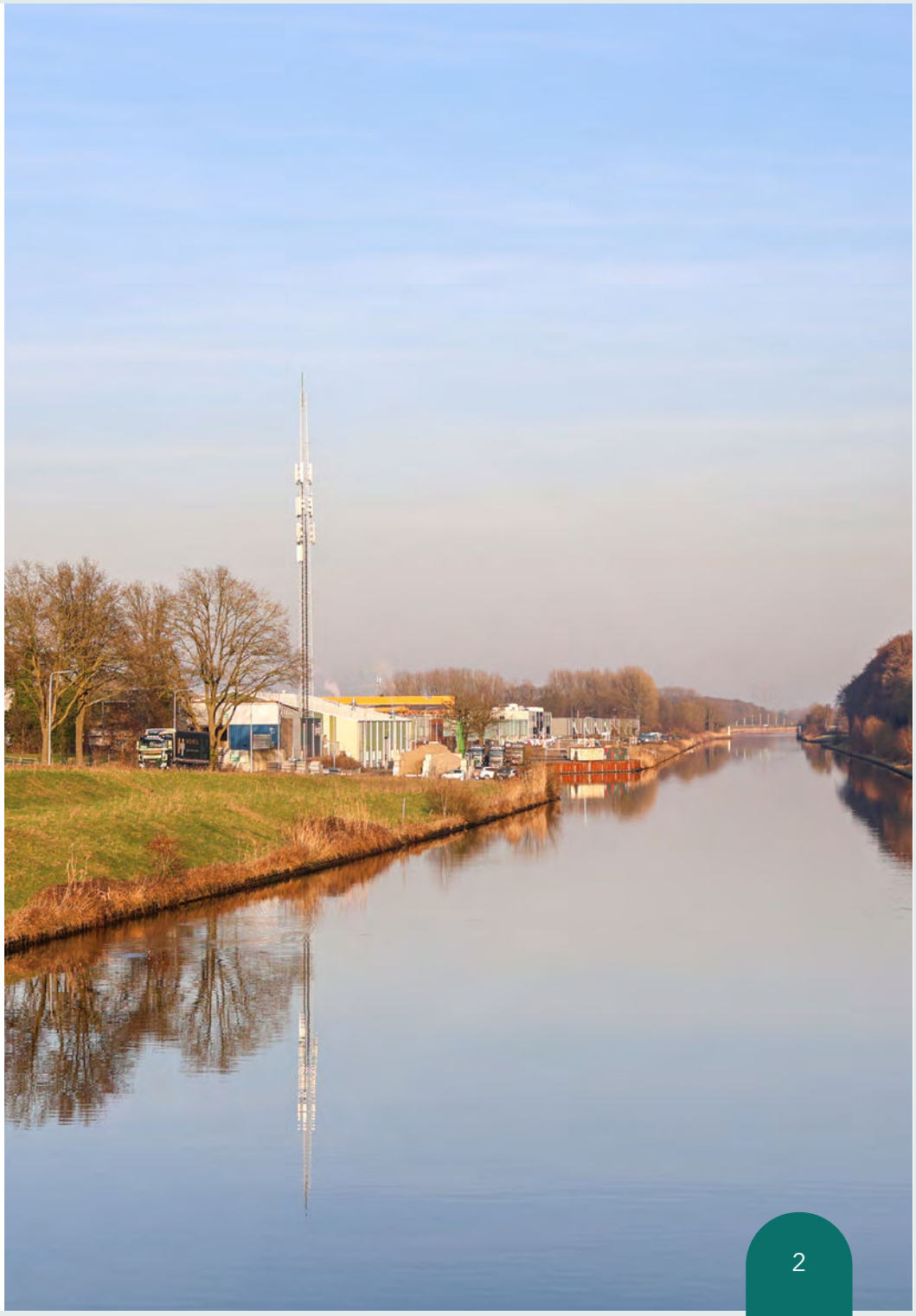
**1. Inleiding** **5**
1.1 Waarom dit Omgevingsprogramma? 6
1.2 Hoe is het Omgevingsprogramma tot stand gekomen? 6

**2. Basis voor het Omgevingsprogramma** **7**
2.1 Huidige situatie en ontwikkelingen 8
2.2 Belangrijke knelpunten en opgaven 9

**3. Ambities en maatregelen** **10**
3.1 Ambitie 1: Ruimte om te ondernemen 11
3.2 Ambitie 2: Aantrekkelijk ondernemersklimaat 14
3.3 Ambitie 3: Samenwerken en lokale aanpak 16

**4. Uitvoeringsstrategie** **18**
4.1 Investeringsgerichte houding en aanpak 19
4.2 Uitgiftebeleid kavels op bedrijventerreinen 19
4.3 Gemeentebrede acties 23
4.4 Aanpalende acties 28
4.5 Toekomstperspectief per kern 28

**Bijlagen** **36**
Bijlage 1: Overzicht terreinen 37
Bijlage 2: Participatie 38

# Voorwoord

Voor u ligt het Programma Bedrijventerreinen Hof van Twente. Een programma waarin we richting geven aan de toekomst van onze bedrijventerreinen en daarmee aan een belangrijk deel van onze lokale economie. Want onze bedrijventerreinen zijn veel meer dan plekken waar bedrijven gevestigd zijn. Het zijn plekken waar ondernemers investeren, vakmensen werken, jongeren kennismaken met techniek en innovatie en waar dagelijks wordt bijgedragen aan de brede welvaart van onze gemeente.

Hof van Twente is een ondernemende gemeente. In de dorpen en steden vinden we bedrijven die sterk geworteld zijn in onze lokale gemeenschappen en tegelijk verbonden zijn met regionale, nationale en internationale markten. Zij zorgen voor werkgelegenheid, innovatiekracht en levendige kernen. Dat willen we behouden en versterken.

Tegelijkertijd zien we dat de ruimte schaars is en dat ondernemers behoefte hebben aan duidelijkheid over ontwikkelmogelijkheden. Ook komen grote opgaven op onze bedrijventerreinen af, zoals de energietransitie, netcongestie, klimaatadaptatie, verduurzaming van vastgoed en mobiliteit en de blijvende behoefte aan voldoende vakmensen.

Met dit programma kiezen we voor een koers die zowel realistisch als ambitieus is. We zetten in op voldoende ruimte om te ondernemen, op een aantrekkelijk ondernemersklimaat en op samenwerking met een lokale aanpak. Dat betekent dat we nieuwe ruimte zorgvuldig onderzoeken en ontwikkelen waar dat nodig en mogelijk is.

Tegelijkertijd willen we de bestaande bedrijventerreinen beter benutten, verduurzamen en toekomstbestendig maken. Daarbij houden we rekening met de eigen identiteit en opgaven van iedere kern. Wat in Hengevelde nodig is, kan anders zijn dan in Markelo, Goor of Bentelo. Juist dat maatwerk past bij Hof van Twente.

De totstandkoming van dit programma is zorgvuldig en interactief verlopen. Ondernemers, ondernemersverenigingen, vastgoedeigenaren, ambtelijke collega's en andere betrokken partijen hebben hun kennis, zorgen en ideeën ingebracht. Die inbreng is waardevol geweest. Dit laat zien dat er grote betrokkenheid is bij de toekomst van onze bedrijventerreinen en dat de opgaven alleen samen kunnen worden opgepakt.

Als gemeente nemen we daarbij verschillende rollen in: soms kaderstellend, soms aanjagend, netwerkend of faciliterend. Maar altijd met hetzelfde doel: zorgen voor goede randvoorwaarden waarbinnen ondernemers duurzaam, veilig en succesvol kunnen ondernemen.

Dit programma is geen eindpunt, maar een startpunt. De komende jaren werken we stap voor stap aan de uitvoering. We blijven in gesprek met ondernemers en partners, volgen ontwikkelingen op de voet en sturen bij wanneer dat nodig is. Zo bouwen we samen aan toekomstbestendige bedrijventerreinen: plekken waar ruimte is voor ondernemerschap, innovatie, werkgelegenheid en samenwerking. Daarmee blijft Hof van Twente ook in de toekomst een krachtige en ondernemende gemeente.

*Het college van burgemeester en wethouders van Hof van Twente*

# Samenvatting

## Ondernemend Hof van Twente

De bedrijventerreinen in Hof van Twente zijn essentieel voor de lokale economie, beslaan 1% van het landoppervlakte en bieden ruim 30% van de werkgelegenheid, verspreid over zes kernen.

Door veranderende economische en maatschappelijke ontwikkelingen is een nieuw programma opgesteld, gericht op uitbreiding, verduurzaming en het optimaal benutten van bestaande terreinen, met oog voor lokale verschillen.

De strategie rust op drie pijlers: ruimte om te ondernemen, een aantrekkelijk ondernemersklimaat en samenwerking met een lokale aanpak.

De uitvoeringsstrategie bevat concrete acties zoals intensiever accountmanagement, onderzoek naar uitbreiding, vergroening, verduurzaming van mobiliteit en het faciliteren van slimme energieoplossingen.

Per kern is het toekomstperspectief uitgewerkt, waarbij optimalisatie van bestaande terreinen en ontwikkeling van nieuwe locaties afhankelijk is van de lokale behoefte en commitment vanuit het bedrijfsleven.




**Onze strategie voor toekomstbestendige bedrijventerreinen in gemeente Hof van Twente berust op drie pijlers.**

**Ruimte om te ondernemen**

**Aantrekkelijk ondernemers-klimaat**

**Samenwerken en lokale aanpak**




# 1. Inleiding

## 1.1 Waarom dit Omgevingsprogramma?

### Bedrijventerreinen zijn van groot belang voor de lokale economie

In Hof van Twente vervullen bedrijventerreinen een belangrijke economische sleutelrol. Ze beslaan bruto 291 hectare (1% van de gemeente) en zijn goed voor ruim 30% van de banen. Verspreid over zes kernen, Goor, Delden, Markelo, Bentelo, Diepenheim en Hengevelde, zijn ze van groot ruimtelijk, economisch en maatschappelijk belang.

### Tijd voor een hernieuwde koers

De huidige bedrijventerreinenvisie loopt tot eind 2026 en sluit steeds minder aan op de actuele trends en ontwikkelingen. Nieuwe economische en maatschappelijke opgaven vragen om een frisse blik. We formuleren daarom in dit programma onze ambities voor 2040 en koppelen dit aan acties voor de kortere termijn.

Er is behoefte aan voldoende, en dus extra ruimte, voor bedrijventerreinen. Tegelijkertijd is ook betere benutting en verduurzaming van de bestaande bedrijventerreinen nodig. Dit blijkt onder andere uit de behoefteraming die in 2025 is opgeleverd.

### Een gemeentebreed programma met oog voor lokale verschillen

Met de behoefteraming als fundament ligt hier een nieuw programma en bijbehorende uitvoeringsstrategie voor de bedrijventerreinen voor u. De meeste acties zijn gemeentebreed, maar we houden nadrukkelijk rekening met de lokale context van elke kern. Zo ontstaat een duidelijke koers met concrete acties voor uitbreiding, verbetering en positionering binnen de regio Twente en provincie Overijssel. Samen zorgen we ervoor dat de bedrijventerreinen in Hof van Twente klaar zijn voor de toekomst: in elke kern én als geheel.

### Samenhang: Omgevingsvisie en Regionaal Programma Werklocaties

Zowel lokaal, regionaal, provinciaal en landelijk wordt er steeds meer aandacht besteed aan het belang van (kwantitatief en kwalitatief) ruimte voor economie. In de omgevingsvisie van de gemeente Hof van Twente genaamd ‘De Hof in 2040’ heeft ondernemerschap een prominente plaats door te zorgen voor voldoende fysieke ruimte, een aantrekkelijk ondernemersklimaat en toekomstbestendige werklocaties. Doel is dat Hof van Twente ook in 2040 een ondernemende gemeente blijft. In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) van de regio Twente hebben gemeenten naast een programmering van de bedrijventerreinen afspraken gemaakt over het toekomstbestendig maken en houden van de bedrijventerreinen in de regiogemeenten.

## 1.2 Hoe is het Omgevingsprogramma tot stand gekomen?

Het opstellen van het programma en de uitvoeringsstrategie is tot stand gekomen via een zorgvuldig en interactief proces. In bijlage 2 wordt het participatieproces beschreven. In nauwe samenwerking binnen de gemeente, met ondernemers en andere stakeholders is een breed gedragen en toekomstbestendig plan ontstaan voor de bedrijventerreinen in Hof van Twente.




# 2. Basis voor het Omgevingsprogramma

## 2.1 Huidige situatie en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk schetsen we de huidige situatie van de bedrijventerreinen in Hof van Twente. Wat is het belang van de bedrijventerreinen binnen de gemeente en hoe staan ze er nu voor? Welke trends en ontwikkelingen verwachten we in de toekomst? Het is een samenvatting van de eerder opgestelde nulmeting.

### Zestien bedrijventerreinen verdeeld over zes kernen

De gemeente Hof van Twente telt zestien bedrijventerreinen, verspreid over zes kernen: Goor, Hengevelde, Markelo, Delden, Diepenheim en Bentelo. In bijlage 1 staat een tabel met de namen van de verschillende bedrijventerreinen opgenomen. Het grootste deel van de terreinen ligt in de kern Goor.

Het treinspoor langs Delden en Goor en de A1 en A35 en verschillende N-wegen verbinden de verschillende kernen met omliggende gemeenten. Er geldt een sterke arbeidspendelrelatie met de steden Hengelo, Almelo en Enschede. Dat betekent in dit geval dat er meer mensen dagelijks uit de gemeente reizen om te werken in een van deze steden dan dat er binnen komen.

### Bedrijventerreinen van groot ruimtelijk-economisch belang

Samen beslaan de terreinen circa 291 hectare bruto, hiervan is ongeveer 242 hectare netto uitgegeven of netto uitgeefbaar. Dat bruto oppervlak is ongeveer 1% van het totale oppervlak van de gemeente Hof van Twente. Op de terreinen zijn in totaal 381 bedrijfsvestigingen te vinden, 9% van alle vestigingen in de gemeente. Die zijn samen voor circa 5.350 banen goed, ongeveer 31 procent van de totale werkgelegenheid in de gemeente.

Tabel 1: Kerncijfers bedrijventerreinen Hof van Twente

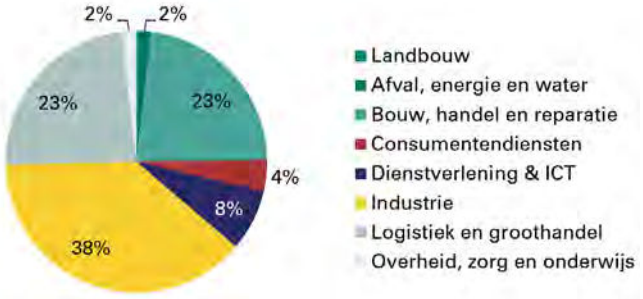
| Kerncijfers bedrijventerreinen Hof van Twente | Aantal | % van totaal |
|---|---|---|
| Bedrijfsvestigingen | 381 | 9% |
| Banen | 5.350 | 31% |
| Bruto hectare | 291 | 1% |

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

### Aandeel banen in sector industrie het grootst

De bedrijventerreinen zijn een belangrijke economische motor. Het aantal banen op bedrijventerreinen is de afgelopen tien jaar zelfs met 16% gegroeid. De banen op bedrijventerreinen vallen grotendeels binnen de sector industrie (circa 2.000 banen). Hierbinnen is de voedings- en genotsmiddelenindustrie (VGM) het grootst met circa 780 banen. Het aandeel banen in de VGM op de bedrijventerreinen in de gemeente Hof van Twente ligt dus op circa 14%, dat is een flink groter aandeel dan gemiddeld 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.

Figuur 1: Verdeling sectoren in banen op bedrijventerreinen in de gemeente.




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

## 2.2 Belangrijke knelpunten en opgaven

### Relatief extensief ruimtegebruik op de bedrijventerreinen

De ruimtelijke benutting op de bedrijventerreinen in Hof van Twente is relatief laag. De gemiddelde *floor space index* (FSI) bedraagt 0,31 (verhouding tussen het totale oppervlakte vastgoed en de netto kavels). Ook de terreinquotiënt (TQ) ligt met circa 445 m² per werknemer aan de hoge kant, de TQ verschilt sterk tussen sectoren. De bruto-netto verhouding van 83% is hoog, maar past bij de periode waarin het gros van de terreinen werd ontwikkeld. Dit alles wijst op een extensief ruimtegebruik: brede kavels, weinig openbare ruimte, en relatief weinig stapeling in het vastgoed. Er liggen dus kansen voor intensivering, zeker op locaties waar renovatie, herstructurering of transformatie speelt.

### Uitbreidingsvraag van zo'n 5 tot 13 hectare netto o.b.v. de enquête

Aanvullend op de methodiek vanuit de provinciale prognose is er middels een enquête gevraagd aan ondernemers wat zij aan ruimtebehoefte verwachten de aankomende jaren. Hieruit blijkt dat er op korte termijn (grotendeels binnen vijf jaar) al zo'n 5 tot 13 netto hectare aan ruimtevraag is. Kwalitatief is er met name behoefte aan kavels met een omvang tot 5.000 m² en willen ondernemers bij voorkeur het liefst in hun huidige kern blijven ondernemen.

### Geen direct beschikbaar hard planaanbod, wél zachte plannen

Er is op dit moment geen beschikbaar hard planaanbod. Tot hard planaanbod behoren formeel gezien uitgeefbare gronden op bedrijventerreinen met een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsplan. Wél zijn er al een aantal zachte (nog niet-uitgeefbare plannen voor bedrijventerrein ontwikkelingen) plannen benoemd in de programmeringsafspraken (RPW) en in de Omgevingsvisie.




Deze zachte plannen zijn samen goed voor circa 6,5 hectare netto. Het gaat om: "Uitbreiding Hengevelde" (2,6 hectare), "Industrieterrein Twentekanaal" in Markelo (1,9 hectare) en "Zenkeldamshoek Noord" in Goor (2,0 hectare).

### Grote transities komen op de bedrijventerreinen af

Er komen verschillende grote transities, met bijbehorende opgaven en kansen op de bedrijventerreinen af. De transitie naar een circulaire economie, de energietransitie, verduurzaming vastgoed en omgeving, klimaatadaptatie en het werkgeverschap van de toekomst zijn voorbeelden. Verdieping op de verschillende transities en hun impact op de bedrijventerreinen vindt u in de nulmeting. In dit programma geven we aan hoe we daarmee omgaan.




# 3. Ambities en maatregelen

Het is op dit moment prettig ondernemen op de bedrijventerreinen in de gemeente Hof van Twente. Om te borgen dat dit richting de toekomst minimaal zo blijft formuleren we onze ambities. De ambitie is opgesteld op basis van drie belangrijke ambitie lijnen:

**1. Ruimte om te ondernemen**
**2. Aantrekkelijk ondernemersklimaat**
**3. Samenwerken en lokale aanpak**

## 3.1 Ambitie 1: Ruimte om te ondernemen

De bedrijventerreinen in de gemeente Hof van Twente spelen een cruciale rol in de lokale economie. Ze vormen de basis waar ondernemers kunnen groeien, innoveren en bijdragen aan werkgelegenheid en maatschappelijke ontwikkeling. In een tijd waarin de economie steeds sneller verandert, de energietransitie urgent is en de concurrentie om personeel en ruimte toeneemt, is het essentieel om goed na te denken over hoe we de beschikbare ruimte voor ondernemen optimaal benutten en waar mogelijk uitbreiden.

### Nieuwe ontwikkelingen: Doorstroming, betaalbaar en bereikbaar

Om bedrijven een passende locatie te bieden, op een bedrijventerrein of daarbuiten, is schuifruimte op de bedrijventerreinen nodig. Ontwikkeling van nieuw bedrijventerreinareaal is noodzakelijk om ondernemers en bedrijven de kans te geven te groeien en zich te verplaatsen. Betaalbare ruimte is hierbij van groot belang; ondernemers moeten erop kunnen rekenen dat er voldoende en betaalbare kavels en vastgoed beschikbaar is, zowel voor gevestigde bedrijven die willen uitbreiden als voor nieuwe initiatieven.

Parallel aan het uitbreiden van de bedrijventerreinenvoorraad is het zo goed mogelijk benutten van de bestaande voorraad een belangrijk aandachtspunt. In sommige kernen, zoals Markelo, is het wenselijk om versnippering van bedrijventerreinen tegen te gaan en juist meer samenhang te creëren. Dit vraagt naast een gezamenlijke visie voor de gemeente ook om een heldere visie per kern, waarin de ruimtelijke behoeften van ondernemers en de beschikbare gronden in kaart worden gebracht. Bereikbaarheid en ontsluiting vormen daarbij een randvoorwaarde: bedrijventerreinen moeten goed bereikbaar zijn, zowel voor medewerkers als voor logistieke stromen.

### Duidelijkheid scheppen over het type bedrijf dat we graag faciliteren

Door middel van het opstellen van een uitgiftebeleid voor de bedrijventerreinen leggen we bewust de nadruk op het type ondernemingen dat we willen aantrekken en faciliteren. Onze bedrijventerreinen zijn in principe bedoeld voor mkb-bedrijven. Bedrijven actief in bijvoorbeeld sport en recreatie, consumentendienstverlening en zorg zien we bij voorkeur op andere plekken in de gemeente landen. Hierbij maken we onderscheid tussen de verschillende kernen binnen de gemeente, zodat we optimaal aansluiten bij de lokale en (boven)regionale economische behoeften. Voor Goor richten we ons op zowel ondernemingen met een (boven) regionale uitstraling en verzorgingsgebied als lokale bedrijvigheid, terwijl we in de overige kernen vooral lokale bedrijven en ruimtevragers ondersteunen. Per kern wordt het uitgiftebeleid nader uitgewerkt, zodat we flexibel kunnen inspelen op ruimtelijke en economische ontwikkelingen en tegelijkertijd zorgen voor een duurzame en samenhangende invulling van de bedrijventerreinen.

## Energietransitie vraagt ook ruimte op de bedrijventerreinen

Gemeente Hof van Twente heeft een duidelijke ambitie om in 2035 energieneutraal te zijn. Dit betekent dat de bedrijventerreinen niet alleen ruimte moeten bieden voor traditionele bedrijvigheid, maar ook voor innovatieve energieoplossingen. De ruimteclaim vanuit de energietransitie wordt vaak onderschat. De rol van de gemeente is hierin vooral faciliterend en verbindend: zij zorgt voor het juiste beleidskader, brengt partijen bij elkaar en stimuleert samenwerking tussen ondernemers, zonder direct zelf aanjager te zijn. Toch is het belangrijk dat waar nodig knelpunten gesignaleerd worden en er actief wordt meegedacht in oplossingen, bijvoorbeeld rond netcongestie of het creëren van laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen.

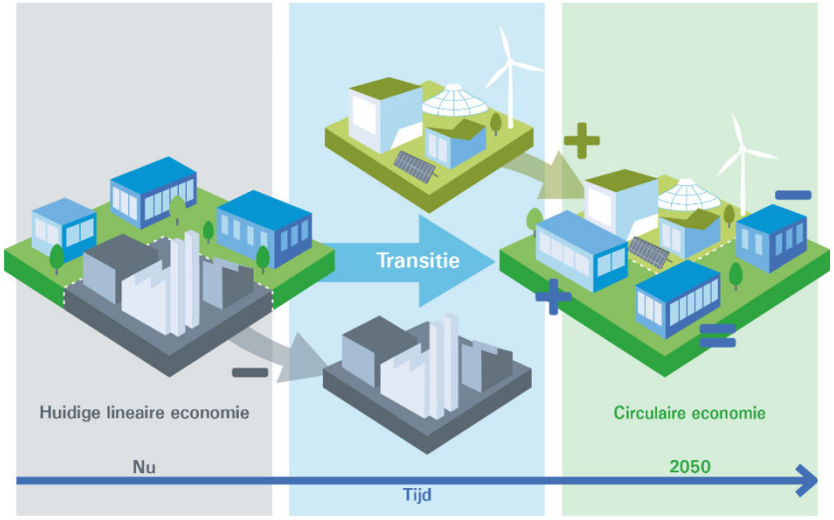
## Ruimte voor innovatie: kansen voor starters en nieuwe economie

Naast gevestigde ondernemingen is het van groot belang dat er ruimte blijft voor innovatie en nieuwe economie. Startende bedrijven vragen om flexibele, betaalbare en goed toegankelijke locaties waar zij zich kunnen ontwikkelen. Dit geldt ook voor bedrijven die actief zijn in nieuwe sectoren of innoveren in de energietransitie, circulaire economie of zich bezig houden met automatisering en digitalisering. Het creëren van fysieke ruimte voor deze bedrijven vraagt om een adaptief beleid, het is immers nog niet altijd duidelijk welke locatie-eisen nieuwe typen bedrijven hebben.  Daarbij moet worden voorkomen dat de beschikbare ruimte versnipperd raakt, zodat bijvoorbeeld grotere kavels beschikbaar blijven voor grote bedrijven met groeipotentie.

## Watergebonden ruimte op drie bedrijventerreinen

Er zijn in gemeente Hof van Twente drie bedrijventerreinen met watergebonden kavels aan het Twentekanaal, het gaat om de bedrijventerreinen Twentekanaal bij Markelo, Haven Twentekanaal in Goor en Schneidersbos in Delden. Voor veel bedrijven die de modal switch willen doormaken of die werk maken van de transitie van een lineaire naar een circulaire economie is multimodale (via spoor of water) bereikbaarheid over bijvoorbeeld het water heel belangrijk. De aanwezigheid van deze drie terreinen vergroot de ruimtelijke flexibiliteit en stimuleert samenwerking tussen bedrijven in ketens zoals bouw, kunststoffen en maakindustrie, die cruciaal zijn voor de circulaire transitie. Door deze infrastructuur strategisch te benutten, kunnen de bedrijventerreinen in de gemeente uitgroeien tot een regionaal voorbeeld van duurzame circulaire economische ontwikkelingen.

Figuur 2: Impact van transitie naar een circulaire economie




*Bron: Stec Groep (2025)*

## Geen toevoeging van nieuwe woonwerk-kavels

Er zijn op verschillende bedrijventerreinen in de gemeente woonwerk-kavels te vinden. Verschillende ondernemers hebben interesse in een dergelijke kavel op een nieuw te ontwikkelen terrein. We willen geen woningen op bedrijventerreinen toevoegen. Nieuwe bedrijfswoningen en woonwerkkavels worden niet meer toegestaan, bestaande situaties worden gedoogd maar niet actief gestimuleerd (uitsterfbeleid). Wanneer bestaande (bedrijfs)woningen op

de bedrijventerreinen verdwijnen, wordt de voorkeur gegeven aan het terugbrengen van economische functies op die locaties. De houding ten opzichte van woonwerkkavels kan per kern verschillen, afhankelijk van de lokale situatie en bestaande voorraad. Het uitgangspunt blijft echter dat bedrijventerreinen vooral bedoeld zijn voor economische activiteiten en niet voor nieuwe woonfuncties. Dit draagt bij aan een heldere profilering van de terreinen en voorkomt conflicten tussen wonen en werken.

### Optimaal benutten van de ruimte op bedrijventerreinen

De ruimte op de bedrijventerreinen is schaars, we transformeren de bestaande bedrijfskavels in principe niet naar andere functies en maken optimaal gebruiken van de bestaande ruimte. Het optimaal benutten van de ruimte is essentieel om te kunnen voorzien in de toekomstige ruimtebehoefte. Nieuwe gronden die worden uitgegeven, moeten zo doelmatig mogelijk ingevuld worden, waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van (te veel) kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen. Ook gaat de voorkeur uit naar het huisvesten van bedrijven met een zwaardere milieuhinder op de bedrijventerreinen waar dit toegestaan is. Bedrijven met lagere milieuhinder en een publiek aantrekkende functie (denk aan sport en recreatie of consumentendienstverlening) faciliteren we liever op andere plekken in de gemeente. Zowel uitbreiding (nieuwe terreinen) als inbreiding (herontwikkeling van bestaande terreinen) zijn belangrijk om flexibel in te kunnen spelen op de vraag.

Veel ondernemers zijn niet bekend met de planologische mogelijkheden die een terrein biedt, zoals het toegestane bouwvlak of bouwhoogte. Hier liggen kansen voor de gemeente om ondernemers beter te informeren en samen te kijken naar mogelijkheden voor optimaler gebruik van bestaande kavels, bijvoorbeeld door watergebonden kavels intensiever te benutten. De provincie heeft een nieuwe instructieregel toegevoegd aan haar verordening over het beschermen van ruimte met een hogere milieucategorie op watergebonden kavels. Delen van de havens van Markelo, Goor en Delden zijn door de provincie specifiek aangewezen voor watergebonden bedrijvigheid. Bij uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied wordt eerst besproken met de ondernemer of deze niet verplaatst kan worden naar een bedrijventerrein.

### Herontwikkelingen bieden kans voor extra ruimte in het bestaande

Herontwikkelingen bieden een uitgelezen kans om bestaande bedrijventerreinen nieuw leven in te blazen en in te spelen op veranderende behoeften in de markt. De gemeente kiest er bewust voor om open te staan voor grootschalige revitaliseringsprojecten, bijvoorbeeld in het havengebied in Goor of Goor op Stoom, zodra zich hiervoor concrete mogelijkheden aandienen. Door ruimte te bieden aan dergelijke initiatieven wordt niet alleen ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling, maar wordt ook de ruimte economisch beter benut en versterkt. Herontwikkeling kan niet alleen op het bedrijventerrein zelf positieve effecten hebben, ook de omgeving kan ervan profiteren wanneer er bijvoorbeeld wordt gesaneerd of waterberging wordt gerealiseerd. De inzet is om samen met ondernemers, ontwikkelaars en andere partners te zoeken naar innovatieve herbestemmingen die passen bij onze ambities en die bijdragen aan de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen.

### Actief grondbeleid zorgt voor meer regie op nieuwe ontwikkelingen

De voorkeur gaat uit naar het uitgeven van onze eigen grond, waar nodig kan de gemeente Hof van Twente actief grondbeleid inzetten. Met het vaststellen van de nieuwe nota grondbeleid zetten we actief in op het vergroten van onze regierol bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat we bij voorkeur zelf het voortouw nemen in het verwerven, uitgeven en herontwikkelen van gronden waar dat bijdraagt aan onze ambities. Echter, als de situatie

daarom vraagt, kunnen we ook faciliterend grondbeleid toepassen. Door gericht te sturen op strategische locaties kunnen we beter inspelen op de veranderende behoeften van ondernemers en inwoners en tegelijk zorgen voor een optimale benutting van de beschikbare ruimte.

## 3.2 Ambitie 2: Aantrekkelijk ondernemersklimaat

De bedrijventerreinen vormen het kloppend hart van de lokale economie. Met strategisch gelegen watergebonden kavels aan het Twentekanaal en een diversiteit aan ondernemingen zijn de terreinen van groot belang voor de economische vitaliteit en werkgelegenheid in de gemeente. Om aantrekkelijk te blijven voor bedrijven en de economische vitaliteit en werkgelegenheid te behouden is het belangrijk om het vestigingsklimaat op peil te houden en waar nodig te verbeteren.

### Slimme oplossingen voor energietransitie al in de maak

De energietransitie is een van de grootste opgaven waar ondernemers mee te maken hebben. De ambitie om in 2035 energieneutraal te zijn, vraagt om een gezamenlijke inspanning van gemeente, ondernemers, netbeheerders en andere stakeholders. Netcongestie vormt daarbij een urgente uitdaging nu het elektriciteitsnet zijn grenzen bereikt. Toch ontstaan er op de bedrijventerreinen initiatieven die laten zien dat er energie zit in het collectief oppakken van de opgave.

### Voorbeeld ondernemerscollectief: Goor vol Energie

Ondernemers in Goor startten het project Goor vol Energie. Het doel is voldoende stroom beschikbaar te houden op Zenkeldamshoek en Spechthorst. Inmiddels delen ruim twintig bedrijven hun energiegegevens om pieken en dalen in het verbruik zichtbaar te maken. Zo ontstaan mogelijk kansen om energie beter te verdelen. Bij voldoende belangstelling willen ook de gemeente en provincie investeren.

Vooralsnog ligt de nadruk op het plaatsen van laadpalen, maar er zijn meer kansen. Denk aan gezamenlijke investeringen in lokale energieopwekking, het delen van opslagcapaciteit, slimme sturing van het energieverbruik of de opzet van een Smart Energy Hub (SEH). We zien hierbij voor de industrie als grootverbruiker een sleutelrol. Hierin faciliteert de gemeente, brengt partijen bij elkaar en stimuleert kennisdeling tussen ondernemers onderling. De kracht zit in samenwerking: door samen op te trekken, kunnen bedrijven sneller profiteren van innovatieve oplossingen en schaalvoordelen benutten. Waar mogelijk wordt ook de synergie met omliggende wijken gezocht, bijvoorbeeld voor restwarmte. De gemeente kiest bewust voor een ondersteunende, verbindende rol, waarbij initiatieven uit het veld worden gefaciliteerd en versterkt.

### Personeelstekorten vraagt om verbinden met toekomstige werknemers

Het tekort aan technisch en vakbekwaam personeel raakt ook de bedrijventerreinen in Hof van Twente. Een toekomstbestendig ondernemersklimaat vraagt om structurele samenwerking met het onderwijs en het actief werven en behouden van jong talent.

Het is belangrijk om jongeren te verbinden aan lokale bedrijven. Veel jongeren vinden hun eerste baan in de eigen gemeente. Zo leren zij bedrijven kennen en blijven zij vaker in de buurt werken. Een goed voorbeeld is het programma waarbij basisschoolleerlingen bedrijven bezoeken. Door jongeren en bedrijven met elkaar in contact te brengen, helpen we het tekort aan personeel te verminderen. Dat is ook goed voor voorzieningen zoals scholen en sportverenigingen. De gemeente ondersteunt deze samenwerking, zodat bedrijven voldoende gemotiveerde medewerkers kunnen vinden.

## Prettige werkomgeving draagt bij aan productiviteit en gezondheid

Een aantrekkelijke werkomgeving is een belangrijke factor voor het aantrekken en behouden van personeel. De uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen vormen het visitekaartje voor leveranciers, werknemers en klanten. Heldere afspraken over beheer en onderhoud zijn daarbij cruciaal, net als voldoende budget om de kwaliteit te waarborgen. De gemeente zet in op het toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen, waarbij aandacht is voor voorzieningen die bijdragen aan de gezondheid en arbeidsproductiviteit van werknemers. Denk aan groene zones, plekken voor een lunchwandeling en een prettige inrichting van de openbare ruimte. Dit draagt niet alleen bij aan het welzijn van medewerkers, maar verhoogt ook de aantrekkingskracht van de bedrijventerreinen als geheel. De gemeente is hierin een initiator en zorgt ervoor dat revitalisering concreet wordt opgenomen in de agenda en het omgevingsplan.

Figuur 3: Huidig straatbeeld bedrijventerreinen



*Bron: schouw bedrijventerreinen (2025)*

## Veel winst te behalen in de klimaatadaptatie van de bedrijventerreinen

Klimaatverandering stelt de bedrijventerreinen voor nieuwe uitdagingen. Hittestress, wateroverlast en droogte vragen om een klimaat adaptieve inrichting. Groen is daarbij niet alleen een lust voor het oog, maar vervult ook een belangrijke rol in het tegengaan van hittestress en het verbeteren van de waterafvoer. In Goor is wateroverlast bijvoorbeeld een serieus probleem. Toch wordt groen door ondernemers vaak als kostenpost of ruimtevreter gezien. Hier ligt een duidelijke taak voor de gemeente om samen met ondernemers te zoeken naar slimme, ruimtebesparende oplossingen die zowel bijdragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat als aan klimaatbestendigheid. Het Programma Water van de gemeente gaat dieper in op deze noodzaak. Concreet voor de bedrijventerreinen is het creëren van waterberging, het vergroenen van de omgeving (in het genoemde programma zijn daarvoor leidende principes opgenomen) en drinkwaterbeschikbaarheid relevant. Verkoelingsplekken (water en bomen met schaduw) dragen bij aan het aangenaam vertoeven tijdens een lunchwandeling.

## Goede bereikbaarheid is een belangrijke randvoorwaarde

Een goede bereikbaarheid van de bedrijventerreinen is een randvoorwaarde voor succes. De ligging van een drietal bedrijventerreinen aan het Twentekanaal biedt unieke kansen voor multimodale ontsluiting, waarbij vervoer over water en de weg optimaal gecombineerd kunnen worden. Ook zijn de meeste terreinen goed bereikbaar via de provinciale wegen en niet ver van de A1. Dit versterkt de economische concurrentiepositie en helpt ook bij het kunnen halen van de circulaire ambities van de gemeente. De gemeente zet in op goede ontsluitingswegen, investeert in duurzame mobiliteit en faciliteert het gebruik van alternatieve modaliteiten (STOMP en de 3V's). De bereikbaarheid van de bedrijventerreinen met het openbaar vervoer wordt door de ondernemers op de terreinen als onvoldoende ervaren. Door optimaal gebruik te maken van de bestaande infrastructuur en ruimte, kunnen de bedrijventerreinen aantrekkelijk blijven om te vestigen en te groeien.

Figuur 4: Kade Twentekanaal op Schneidersbos (Delden)



*Bron: schouw bedrijventerreinen (2025)*

## 3.3 Ambitie 3: Samenwerken en lokale aanpak

Bij het aanpakken van opgaven en uitdagingen rondom een aantrekkelijk vestigingsklimaat, ruimtebehoefte, klimaatadaptatie, bereikbaarheid en veranderende economische behoeften, is samenwerking tussen gemeente, ondernemers en andere stakeholders essentieel om bedrijventerreinen aantrekkelijk en klaar voor de toekomst te maken.

### De verschillende rollen van de gemeente

De gemeente Hof van Twente neemt diverse rollen op zich om onze ambitie waar te maken. Als regisseur geeft de gemeente richting aan ruimtelijke en beleidsmatige ontwikkelingen, stelt heldere kaders en bewaakt de kwaliteit. Als facilitator biedt de gemeente ondersteuning op maat, deelt kennis en zorgt voor praktische begeleiding bij projecten. In de rol van aanjager investeert de gemeente als eerste in initiatieven die het verschil maken, en als verbinder brengt zij ondernemers, verenigingen en andere partijen samen om gezamenlijke doelen te realiseren. Deze rollen worden flexibel en naar behoefte ingevuld, passend bij de vraagstukken die spelen op en rondom de bedrijventerreinen. Verdere informatie over de verschillende rollen is te vinden in paragraaf 4.1.

### Accountmanager belangrijke schakel tussen ondernemers en gemeente

De accountmanager bedrijven (ook bekend als bedrijfscontact-functionaris) heeft hierbij een belangrijke rol. We zetten de accountmanager in om niet alleen de behoeften op te halen, maar ook om actief contacten te onderhouden, gronden aan te bieden en de individuele wensen te kennen. Dit om als gemeente Hof van Twente ‘aan de bal te blijven’, zowel in contact met de eigen ondernemers, als ook naar de buurgemeenten.

### Verhogen en waar nodig formaliseren van de organisatiegraad

Sterke ondernemersverenigingen en actieve samenwerking tussen ondernemers en vastgoedeigenaren onderling maar zeker ook met de gemeente zijn belangrijke randvoorwaarden voor succesvolle bedrijventerreinen. De gemeente stimuleert intensieve samenwerking, niet alleen tussen gemeente en ondernemers, maar juist ook tussen ondernemers onderling. Voor complexe opgaven als netcongestie, veiligheid, vergroening of gezamenlijke inkoop is het van belang de organisatiegraad te verhogen, bijvoorbeeld door het inzetten van parkmanagement bij nieuwe bedrijventerreinen of het (informeel) delen van kennis en middelen onderling. Dit levert schaalvoordelen op, maakt collectieve investeringen mogelijk en zorgt ervoor dat ook kleinere bedrijven kunnen profiteren van gezamenlijke inspanningen.

Veel ondernemers op de bedrijventerreinen in de gemeente Hof van Twente geven op dit moment aan dat de onderlinge cohesie goed is. Bedrijven werken graag samen en gunnen elkaar ook iets. Het noaberschap weegt bij sommige bedrijfskeuzes, bijvoorbeeld bij de keuze voor een leveranciers of afname van een dienst, zwaarder dan het financiële plaatje.

## Unieke kernen vragen om gerichte aanpak

Hof van Twente kent diverse hechte lokale gemeenschappen, elk met eigen identiteit, behoeften en uitdagingen. Een effectieve en gedragen aanpak vraagt daarom om maatwerk en specifieke aandacht voor de verschillende kernen en bedrijventerreinen. De uitvoeringsstratgeie bestaat uit gemeentebrede acties én gerichte maatregelen per dorp of stad, zodat zowel grote als kleine kernen kunnen rekenen op passende ondersteuning en ontwikkeling. Hierdoor kunnen unieke kwaliteiten worden versterkt en lokale kansen worden benut.

## Ondernemers eerst aan zet voor ontwikkeling van bedrijventerreinen

In paragraaf 4.4 wordt het toekomstperspectief op het gebied van bedrijventerreinen per kern gegeven. Om eventuele verdere bedrijventerreinontwikkelingen (bovenop de resterende behoefte ten gevolge van de provinciale vraagraming minus het harde planaanbod) tot stand te laten komen zullen initiatiefnemers en ruimtevragers de (extra) ruimtevraag samen met de gemeente moeten aanduiden en kwantificeren. De gemeente is daarbij voor de planvorming en onderbouwing richting de provincie erg geholpen met commitment, bijvoorbeeld in de vorm van een intentieverklaring, vanuit het bedrijfsleven. Op deze manier proberen we de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te vullen voor de lokale (of in het geval van Goor ook de bovenlokale) behoefte.






# 4. Uitvoeringsstrategie

**Uitvoeringsstrategie op korte termijn, evaluatie om de drie jaar**
In dit hoofdstuk beschrijven we welke eerste stappen de gemeente op de korte termijn (de komende vijf jaar) wil zetten om de in dit programma beschreven ambities te realiseren. Om de drie jaar evalueren we deze uitvoeringsstrategie en kunnen de volgende stappen worden geformuleerd. Of eerder, wanneer de situatie daarom vraagt. Op die manier blijft de strategie staan, maar is de uitvoeringsstrategie dynamisch. Dat geeft ruimte om in te spelen op veranderende omstandigheden en de dagelijkse praktijk.

We starten de uitvoeringsstrategie met onze houding en aanpak en met ons uitgiftebeleid voor kavels op bedrijventerreinen. We vinden het vervolgens belangrijk dat onze uitvoeringsstrategie bestaat uit een realistische en concrete lijst acties. We willen duidelijk communiceren wat we wel of niet doen en welke afwegingen we daarbij maken. Per actie geven we een toelichting, een indicatie van de termijn, de eenmalige en eventuele doorlopende kosten. Allereerst beschrijven we een aantal gemeentebrede acties, vervolgens aanpalende acties en daarna formuleren we onze aanpak per kern.

## 4.1 Investeringsgerichte houding en aanpak

De gemeente kan verschillende rollen aannemen. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om de juiste randvoorwaarden te creëren waarbinnen ondernemers duurzaam, veilig en succesvol kunnen ondernemen. Onze ambities kunnen alleen worden gerealiseerd als de gemeente, ondernemers en andere relevante stakeholders (bijvoorbeeld de provincie of netbeheerder) er samen de schouders onder zetten. De gemeente kan niet alles zelf doen. Maar de gemeente kan wel vraagstukken agenderen, partijen verbinden, ondersteunen, aanjagen en het goede voorbeeld geven.

We onderscheiden in dit programma vier rollen die de gemeente aan kan nemen:

1. **De gemeente als kadersteller**: de gemeente vervult een kaderstellende rol door sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen in Hof van Twente, bijvoorbeeld vanuit de omgevingsvisie, een programma bedrijventerreinen en het omgevingsplan. De gemeente is hierin hoofdzakelijk planopsteller, informatieverstrekker en kan reguleren en handhaven.
2. **De gemeente als aanjager**: de gemeente is bereid het voortouw te nemen door de eerste investeringen (in tijd en/of geld) te doen. Om dit te laten slagen is een betrokken, gemotiveerde en investeringsbereide houding van de ondernemers nodig.
3. **De gemeente als netwerker**: de gemeente heeft zicht op wat lokaal speelt, maar ook wat er bijvoorbeeld vanuit provinciale en nationale regelingen beschikbaar wordt gesteld. Dat netwerk gebruikt de gemeente om ondernemers met elkaar of met andere partijen te verbinden. De gemeente lobbyt bij andere partijen, zoals het rijk, de provincie en netbeheerder om ervoor te zorgen dat beleid van 'hogerop' de lokale belangen in Hof van Twente versterkt.
4. **De gemeente als facilitator**: de gemeente kan op projectniveau ondersteuning op maat bieden. Wat de precieze rol is, formuleren we op maat.

## 4.2 Uitgiftebeleid kavels op bedrijventerreinen

Met duidelijke regels voor de uitgifte van grond op nieuwe en bestaande bedrijventerreinen sturen we op het soort bedrijven dat zich in onze gemeente vestigt. We houden daarbij rekening met de verschillen tussen de kernen. In Goor richten we ons vooral op bedrijven met een regionale of bovenregionale functie. In de andere kernen geven we vooral ruimte aan lokale ondernemers en initiatieven die passen bij de behoefte van de kern.

**Om een kavel te kopen moet worden voldaan aan harde eisen...**

Om een bedrijfskavel op een bedrijventerrein te kopen (nieuw of door herontwikkeling) moet worden voldaan aan:

- de gronduitgiftevoorwaarden;
  a. de ondernemer staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
  b. kavels worden alleen uitgegeven aan eindgebruikers, of ontwikkelaars waarvan de concrete eindgebruikers in beeld zijn
  c. er worden geen kleinschalige (tot circa 500 m²) (bedrijfs)units ontwikkeld, bijvoorbeeld voor self-storage concepten en garageboxen
- de regels in het omgevingsplan;
- en een beeldkwaliteitsplan (bestaande uit o.a. eisen aan uitstraling en groen).

**...en de aanvraag wordt onderworpen aan een toetsingskader**

De gemeente toetst binnengekomen aanvragen voor bedrijfskavels aan een tiental criteria verdeeld over zes onderwerpen. De aanvraag kan per onderwerp positief (+) of negatief (-) beoordeeld worden. In de kolommen is beschreven wanneer een aanvraag positief of negatief beoordeeld kan worden per criterium. Van de grenswaarden in het toetsingskader voor het aantal fte per hectare en de floor space index kan gemotiveerd worden afgeweken. Ook van de SBI2025-code van de hoofdactiviteit van het bedrijf kan gemotiveerd worden afgeweken.

**Zes 'plusjes' of meer plusjes dan andere gegadigden voor een kavel**

Wanneer er meerdere gegadigden zijn voor een bedrijfskavel kan de gemeente en/of ontwikkelaar hiermee een weloverwogen keuze maken aan wie de kavel wordt verkocht. Wanneer er maar één gegadigde is voor de kavel wordt de aanvraag ook getoetst aan dit kader. De aanvraag moet op minstens zes criteria positief (+) beoordeeld worden. Zie de criteria in de tabel op de volgende pagina.



**Tabel 2: Toetsingskader uitgifte bedrijventerreinkavels**

| Onderwerp | Beoordeling + | Beoordeling - | Wijze van aantonen |
|---|---|---|---|
| **Werkgelegen-heid** | Meer dan 40 fte per hectare bedrijfskavel. | Minder dan 40 fte per hectare bedrijfskavel. | Via een accountantsverklaring of KvK-inschrijving. Aantal fte per hectare = (aantal fte op de toekomstige locatie ÷ kaveloppervlakte in vierkante meters) x 10.000 |
| **Energie** | Het bedrijf voorziet zo veel mogelijk in de eigen energievoorziening | Het bedrijf voorziet nauwelijks in de eigen energievoorziening | |
| **Lokale binding** | Meer dan 20% van afnemers of leveranciers is gevestigd in de gemeente Hof van Twente | Minder dan 20% van afnemers of leveranciers is gevestigd in de gemeente Hof van Twente | Via een accountantsverklaring; percentages worden gemeten in aandeel van de omzet (afnemers) en/of productiekosten (leveranciers) op de locatie. |
| **Bedrijfssector** | Hoofdactiviteit van het bedrijf valt binnen de maakindustrie, bouw of transportsector. Onder voorwaarden is vestiging van een groothandel, de brandweer of gemeentewerf wenselijk. | Hoofdactiviteit van het bedrijf valt niet binnen de maakindustrie, bouw of transportsector. | De SBI2025-code van het bedrijf valt bij voorkeur binnen Sectie C (industrie), F (bouwnijverheid) of H (vervoer en opslag). |
| **Ruimtegebruik** | Het dak wordt benut, bv met zonnepanelen, parkeerruimte, waterberging of groen en/of blauw | Het dak wordt niet meervoudig benut | |
| | Er ontstaat schuifruimte op een bedrijventerrein in de gemeente | Er ontstaat geen schuifruimte op een bedrijventerrein | |
| | De Floor Space Index is meer dan 0,5 | De Floor Space Index is minder dan 0,5 | Floor Space Index: verhouding van het netto kaveloppervlak en vastgoedoppervlak |
| **Duurzaamheid** | Voorziening voor meer dan 20 mm regenwaterberging, -buffering en/of gebruik | Voorziening voor 20 mm regenwater | |

| Onderwerp | Beoordeling + | Beoordeling - | Wijze van aantonen |
|---|---|---|---|
| | Vergroening op de gevel en waterbufferende en/of waterinfiltrerende parkeerplekken | Beperkte mate van vergroening op eigen kavel | |
| | Hoge mate van circulaire bouw van het vastgoed | Lage mate van circulaire bouw | MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) |

## 4.3 Gemeentebrede acties

### 1. Accountmanagement intensiveren

| | |
|---|---|
| **Toelichting** | Om een betrokken, faciliterende en proactieve gemeente te kunnen zijn voor onze ondernemers is het intensiveren van accountmanagement noodzakelijk.<br>Voor een goed, prettig en veilig ondernemers-klimaat is het belangrijk dat gemeente en ondernemers elkaar kennen en regelmatig spreken. De accountmanager weet wat er bij de bedrijven speelt en helpt bij het verkennen van oplossingen en benutten van kansen. Die samenwerking is bovendien nodig bij het realiseren van de ambities uit deze actieagenda. Daarom is het van belang dat de capaciteit bij accountmanagement van de gemeente op niveau is. De accountmanager praat met ondernemers met een ruimtevraag en probeert eerst de planologische mogelijkheden op de bestaande plek optimaal te benutten. De accountmanager is ook eerste aanspreekpunt voor de verkoop van kavels. |
| **Mogelijke concrete eerste stappen** | • Gemiddeld één schouw samen met de ondernemerskringen per jaar. Wanneer ongewenste zaken worden aangetroffen wordt hier op gehandhaafd.<br>• Frequentie bedrijfsbezoeken accountmanager verhogen. |
| **Termijn** | 0 - 5 jaar |
| **Kostenindicatie** | Binnen bestaand fte |
| **Trekker** | Gemeente |

### 2. Onderzoek ontwikkeling bedrijventerrein (uitbreiden)

| | |
|---|---|
| **Toelichting** | We zien dat een combinatie van zowel uitbreiding als het optimaal benutten van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen de beste koers is voor de komende jaren. Het is voor de ondernemers belangrijk dat er duidelijkheid en dus zekerheid komt over het wel of niet uitbreiden van het bedrijventerreinareaal in de gemeente en de desbetreffende kern. Uitbreidingsruimte kan bovendien de gewenste schuifpuzzel voor het optimaal benutten van de bestaande ruimte op gang helpen. |
| **Mogelijke concrete eerste stappen** | • Onderzoek opstarten naar mogelijkheden uitbreiding bedrijventerreinareaal in de verschillende kernen. |
| **Termijn** | 0 - 3 jaar |
| **Kostenindicatie** | Binnen bestaand fte; kosten voor eventuele ontwikkeling n.t.b. |
| **Trekker** | Gemeente |

### 3. Bestaande ruimte optimaal benutten (inbreiden)

| | |
|---|---|
| **Toelichting** | Bestaande bedrijventerreinen eindeloos uitbreiden is niet mogelijk, onder andere door andere maatschappelijke opgaven zoals woningbouw en het behouden van natuur. Naast uitbreiding stimuleert de gemeente om de bestaande bedrijventerreinen daarom optimaal te benutten. Door bestaande terreinen efficiënter in te richten, bijvoorbeeld via herstructurering, verdichting en functieverplaatsing, kunnen gemeente en ondernemers ruimte creëren zonder nieuw land aan te snijden. Dit doen we vanuit het perspectief van 'juiste bedrijf op de juiste plek'.<br><br>Op dit moment liggen er verschillende kansen om de ruimte beter te gebruiken. Planologisch gezien zijn de kansen nog niet altijd helemaal benut. Daarbij zien we dat er functies op bedrijventerreinen zijn gevestigd die daar niet per se hoeven te zitten. Tegelijkertijd zien we dat bedrijven die we juist graag op een bedrijventerrein zouden zien gevestigd zijn op andere plekken, zoals het buitengebied. De ruimte op de bedrijventerreinen willen we zoveel als mogelijk gebruiken voor ondernemers die de ruimte daar écht nodig hebben. |
| **Mogelijke concrete eerste stappen** | • Onderzoek naar potentie om ruimte optimaal te benutten, vanuit economisch-, ruimtelijk- en duurzaamheidsperspectief. Dit inzichtelijk maken voor ondernemers om ze zo te helpen met inbreiden. Waar nodig planologische kaders aanpassen.<br>• Hanteren van een uitsterfbeleid voor (bedrijfs)-woningen op bestaande bedrijventerreinen. Op nieuwe bedrijventerreinen worden geen woon-werkkavels ontwikkeld of de bouw van (bedrijfs)woningen toegestaan.<br>• Opstellen van beleids- en planregels om de wildgroei van kleinschalige units (bijv. garageboxen of self-storageconcepten) aan banden te leggen. |
| **Termijn** | 0 - 3 jaar |
| **Kostenindicatie** | Onderzoekskosten beter benutten bedrijventerreinen à € 30.000 |
| **Trekker** | Gemeente (samen met extern expert) |

### 4. Vergroenen van de private en publieke ruimte

| | |
|---|---|
| **Toelichting** | Vergroening van de buitenruimte levert voordelen op voor de gezondheid van werknemers, het bedrijfsresultaat van ondernemers, de waarde van vastgoed én heeft bredere maatschappelijke voordelen. De gemeente kan hierin het voortouw nemen door versteende bermen te ontharden, in te zaaien met wilde bloemen of te vervangen door halfverharding of waterbekkens. Daarbij blijft het onderhoud van de openbare ruimte op peil, zodat de kwaliteit gewaarborgd is.<br><br>Op bestaande bedrijventerreinen is vergroening vaak een puzzel vanwege de beperkte |

| | |
|---|---|
| | ruimte. Een landschapsontwerper kan helpen met slimme oplossingen die aansluiten op het omliggende groen. Om ondernemers te betrekken, maakt de gemeente vergroening laagdrempelig, onder andere door bewustwording van de positieve effecten op welzijn, uitstraling en productiviteit. Daarnaast kan de gemeente ondernemers stimuleren met subsidies voor maatregelen zoals het vervangen van parkeerplaatsen door halfverharding, het aanplanten van klimplanten of het aanbieden van bomen en struiken.<br>Zie voor inspiratie rondom vergroening en klimaatadaptatie op bedrijventerreinen de website van Werklandschappen van de Toekomst. |
| **Mogelijke concrete eerste stappen** | • Gratis advies bij (verbouw): ondernemers op bedrijventerreinen kunnen kosteloos advies krijgen over vergroening en klimaatadaptatie bij (ver)bouw, in combinatie met het optimaal benutten (zie andere actie)<br>• Subsidie voor groene maatregelen: de gemeente stelt een subsidieregeling op voor onder andere groene erfafscheidingen, halfverharding en beplanting op bedrijventerreinen<br>• Vergroeningsvereisten bij herontwikkeling: bij vergunningplichtige herontwikkeling worden eisen voor klimaatadaptatie en vergroening opgenomen. De gemeente gebruikt onder andere voorbeelden als gemeente Ede en gemeente Deventer hiervoor. |

| | |
|---|---|
| **Termijn** | 0 - 5 jaar |
| **Kostenindicatie** | Circa 0,5 fte + kosten voor de subsidie |
| **Trekker** | Gemeente en ondernemers (samen met externe expert) |

### 5. Mobiliteit verduurzamen

| | |
|---|---|
| **Toelichting** | Het verduurzamen van mobiliteit op bedrijventerreinen is belangrijk omdat het bijdraagt aan meerdere maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. Het leidt tot een betere ruimtelijke kwaliteit: minder autoverkeer betekent minder parkeerdruk, waardoor er ruimte ontstaat voor bijvoorbeeld groen. Daarnaast verbetert duurzame mobiliteit de bereikbaarheid van bedrijventerreinen, vooral voor werknemers zonder auto. Door in te zetten op fietsgebruik, openbaar vervoer en collectieve vervoersoplossingen (STOMP-principe) wordt het vestigingsklimaat versterkt. Ook speelt verduurzaming van mobiliteit een rol in de energietransitie, bijvoorbeeld door de aanleg van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen en vulpunten voor hernieuwbare brandstoffen.<br><br>De gemeente inventariseert met ondernemers hoe deze beweging te stimuleren en stelt met hen een plan op. Daarvoor zijn bewustwordings-campagnes voorstelbaar, maar ook een verbetering van de fiets- en ov-infrastructuur op de bedrijventerreinen. De stimulans voor de fiets kan bovendien worden gevonden in |

| | |
|---|---|
| | de steeds gunstigere regelingen die de Rijksoverheid aanbiedt – bijvoorbeeld een kilometervergoeding voor fietsverkeer – maar ook door goede voorzieningen voor fietsers te realiseren bij bedrijven zelf (stalling). In de openbare ruimte kunnen fietsers de ruimte krijgen op vrijliggende fietspaden of, op de hoofdroute, goed aangegeven fiets(suggestie)stroken. |
| **Mogelijke concrete eerste stappen** | • De gemeente gaat in gesprek met de bedrijven op delen van de bedrijventerreinen waar de grootste parkeerdruk ervaren wordt.<br>• De gemeente stimuleert het gebruik van (elektrische) fietsen en openbaar vervoer op bedrijventerreinen door de bereikbaarheid te verbeteren en werkgevers te ondersteunen bij mobiliteitsplannen.<br>• Laadpunten voor auto's faciliteren. |
| **Termijn** | 0 - 2 jaar |
| **Kostenindicatie** | Binnen bestaand fte |
| **Trekker** | Gemeente samen met ondernemers |

### 6. Meewerken aan slimme energieoplossingen

| | |
|---|---|
| **Toelichting** | Om de negatieve gevolgen van netcongestie te verminderen is het nodig om mee te werken aan slimme energieoplossingen en het efficiënter omgaan met energie. De gemeente hierbij faciliteert initiatieven vanuit ondernemers en informeert ondernemers over subsidiemogelijkheden. Verder kijkt de gemeente zelf naar het opzetten van een Smart Energy Hub. |
| | Smart Energy Hubs (SEH) hebben potentieel om netcongestie te verminderen en de energietransitie op bedrijventerreinen te bevorderen. Deze hubs fungeren als geavanceerde energiebeheersystemen die verschillende duurzame energiebronnen integreren, zoals zonne-energie en windenergie, voor een flexibel en efficiënt energienetwerk. Smart Energy Hubs verminderen netcongestie door energie op te slaan tijdens lage vraag en hoge productie en vrij te geven bij piekmomenten, wat de betrouwbaarheid van de energievoorziening verbetert. Smart Energy Hubs kunnen ook fungeren als knooppunten voor elektrische mobiliteit op bedrijventerreinen, met geïntegreerde oplaadmogelijkheden. Wanneer er voldoende en betrouwbare elektrische oplaadpunten zijn op het bedrijventerrein stimuleert dit bedrijven om over te stappen op elektrisch aangedreven mobiliteit. In de Integrale Laadvisie van de gemeente wordt aansluiting van laadpalen aan een SEH als kansrijke oplossing genoemd. |
| **Mogelijke concrete eerste stappen** | • Subsidiemogelijkheden in beeld brengen en delen met bedrijfsleven: gemeente wijst ondernemers en vastgoedeigenaren op de mogelijkheden en brengt waar wenselijk partijen samen<br>• Faciliteren van initiatieven vanuit ondernemers voor slimme energieoplossingen |

| | |
|---|---|
| | • Optionele actie: het opzetten van een Smart Energy Hub in verschillende fases |
| **Termijn** | 0 - 5 jaar |
| **Kostenindicatie** | Binnen bestaande fte, eventueel aangevuld voor opzetten SEH (à 0,5 fte en onderzoekslasten) |
| **Trekker** | Ondernemers en gemeente |

### 7. Schoon, intact en veilig

| | |
|---|---|
| **Toelichting** | Op een schoon, intact en veilig bedrijventerrein kan de ondernemer het best ondernemen. Dat betekent dat de basis op orde is en een ondernemer zich niet met randzaken hoeft bezig te houden. Bovendien is het voor ondermijnende activiteiten onaantrekkelijk om zich te vestigen vanwege onder andere cameratoezicht, een goede ondernemersorganisatie, een nauwe samenwerking met hulpdiensten, actief accountmanagement en handhaving van de gemeente. En natuurlijk omdat ondernemers actief naar elkaar omkijken en elkaar kennen.<br><br>Op dit moment is de gemeente samen met ondernemers, politie, brandweer en vastgoedeigenaren bezig met het proces omtrent een Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijven-terreinen (KVO-B) in Goor. De ambitie is om dit proces (gezamenlijke schouw en oppakken van de daaruit komende actiepunten) voort te zetten voor de andere terreinen. |
| **Mogelijke concrete eerste stappen** | • Beter contact tussen partijen als ondernemers, politie, brandweer en eigenaren realiseren door gezamenlijk te schouwen en de daaruit komende acties op te pakken. |
| **Termijn** | 0 - 5 jaar |
| **Kostenindicatie** | Binnen huidige fte |
| **Trekker** | Gemeente, ondernemers, politie, brandweer en vastgoedeigenaren |

### 8. Herontwikkelingskansen benutten

| | |
|---|---|
| **Toelichting** | Er zijn op de bestaande bedrijventerreinen meerdere plekken kansrijk voor herontwikkeling of revitaliseren, bijvoorbeeld het havengebied in Goor of Goor op Stoom. Het beter benutten van deze ruimte is in de praktijk echter een complexe en kostbare opgave. Daarom is de bijdrage van verschillende ontwikkelpartners – in expertise en/of financiën – een wenselijke toevoeging. Het ligt dan ook voor de hand om de mogelijke betrokkenheid van in ieder geval de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) en de provincie te verkennen. Zij kunnen de gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers helpen met een gewenste herontwikkeling of verhuizing. Hun rol kan bijvoorbeeld bestaan uit het oppakken van (her)ontwikkelingen die door de markt zelf niet worden opgepakt, het dekken van onrendabele toppen of het leveren van expertise. |

| | |
|---|---|
| **Mogelijke concrete eerste stappen** | • In gesprek met de provincie en de HMO<br>• Opzetten van pilotprojecten<br>• Opzetten lokaal herontwikkelingsfonds |
| **Termijn** | 0 - 2 jaar<br>Opzetten lokaal herontwikkelingsfonds: 3 -5 jaar |
| **Kostenindicatie** | Circa 0,5 fte |
| **Trekker** | Gemeente, HMO, provincie en vastgoedeigenaren |

## 4.4 Aanpalende acties

Er spelen onder andere vanuit andere programma's en uitvoeringsstrategieën maar ook vanuit doorlopende inzet vanuit de gemeente verschillende aanpalende acties met raakvlak met dit programma omtrent de bedrijventerreinen. We sommen een aantal belangrijke aanpalende acties op:

- **Water en riolering**: besparen op drinkwatergebruik. Aandacht voor een toekomstbestendige waterhuishouding bij herstructurering van bedrijventerreinen.
- **Energie**: Koppeling met Uitvoeringsagenda Energievisie (economie als thema) en gemeentelijk warmteprogramma. Acties: ontwikkeling van smart energy hubs, gebiedsgerichte aanpak cluster 6. Bevordert efficiënt en duurzaam energiegebruik op bedrijventerreinen.
- **Mobiliteit**: Opstellen van een aanpak voor realisatie van vulpunten voor hernieuwbare brandstoffen. Ondersteunt energietransitie en verbetert bereikbaarheid van bedrijventerreinen.
- **Grondbeleid**: Gemeente kan in sommige gevallen doormiddel van actief grondbeleid strategisch sturen op gewenste (her)ontwikkelingen. Dit maakt inspelen op ruimtelijke en economische behoeften mogelijk.

## 4.5 Toekomstperspectief per kern

Wij vinden het belangrijk om een realistisch perspectief te kunnen bieden aan onze ondernemers. We willen zo duidelijk mogelijk maken hoe de ontwikkeling van ruimte op bedrijventerreinen er in de komende jaren uit gaat zien.

### Gang van zaken bij bedrijventerreinontwikkeling

Bij bedrijventerreinontwikkeling moet de initiatiefnemer de behoefte naar de uitbreiding van het bedrijventerreinareaal onderbouwen via de zogenaamde Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LDV). De provincie vraagt om een onderbouwing van een resterende behoefte door de vraag en het aanbod in een bepaald werkmilieu in een passende marktregio met elkaar te confronteren. Voor een regulier werkmilieu, het werkmilieu dat op de meeste bedrijventerreinen in Twente en gemeente Hof van Twente te vinden is gaat het vaak om een lokale marktregio. Het kleinst mogelijke schaalniveau is meestal de gemeente zelf. In het geval van de gemeente Hof van Twente gaat het om een relatief groot gebied met kernen die soms wel 25 minuten rijden van elkaar af liggen. Toch vraagt de methode om balans tussen vraag en aanbod op niveau van de gemeente.

### Tot circa 13 hectare netto ruimtevraag op basis van de enquête

Aanvullend op de methodiek vanuit de provinciale prognose is er middels een enquête gevraagd aan ondernemers wat zij aan ruimtebehoefte verwachten de aankomende jaren. Hieruit blijkt dat er op korte termijn (grotendeels binnen vijf jaar) al zo'n 5 tot 13 netto hectare aan ruimtevraag is. Er is op kernniveau sprake van lokaalgebonden vraag. We gaan nu per kern in op de lokale behoefte, ook op basis van de enquête onder bedrijventerreingebruikers uit 2024 en maken het perspectief per kern duidelijk.

## De gemeente heeft commitment nodig voor verdere ontwikkelingen

Dit betekent niet dat extra bedrijventerreinontwikkeling, naast de bestaande harde en zachte plannen, per definitie de komende jaren onmogelijk is. De hiervoor beschreven vraag en aanbod confrontatie is kwantitatief, alle vraag wordt bij elkaar opgeteld en geconfronteerd met al het (harde en zachte) aanbod.

Wanneer een initiatiefnemer een specifiek type ruimte (bijvoorbeeld met een bepaalde uitstraling, bereikbaarheid, milieuruimte, etc.) nodig heeft en dus wil ontwikkelen, kan de gemeente de initiatiefnemer het beste ondersteunen wanneer de gemeente genoeg commitment krijgt. De initiatiefnemer moet dus kunnen aanduiden waarom het, eventueel op termijn, beschikbare aanbod niet geschikt is. Dit helpt de gemeente bij;

1. het borgen van de uitgifte (via uitgiftecriteria zie p. 17) van de uiteindelijke kavels aan lokale ondernemers, die worden immers bekend, en;
2. het aantonen van de behoefte in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LDV) richting de provincie.

## Overzicht van aanbod, wensen en toekomstperspectief per kern

Op de volgende pagina's is per kern een overzicht opgenomen van het harde en zachte planaanbod, de kwantitatieve eisen van ondernemers en het perspectief op basis van de omgevingsvisie en daarna.

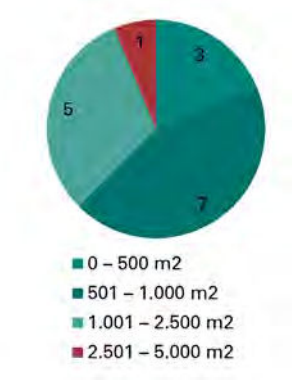


## Bentelo

Harde planvoorraad | -
Zachte planvoorraad | -

### Kwalitatieve behoefte (o.b.v. enquête)

Gewenste kavelomvang (aantal respondenten)




Gewenst type vastgoed (aantal respondenten)




De ondernemers in Bentelo hebben, op basis van de enquête die in 2024 uit werd gezet onder ondernemers, vraag naar circa 0,2 tot 0,4 hectare bedrijventerrein. Qua type vastgoed hebben de respondenten met name behoefte aan een bedrijfshal met of zonder kantoorruimte. Deze locatie-eisen sluiten aan bij een regulier werkmilieu op de bedrijventerreinen in de gemeente.

### Perspectief omgevingsvisie




### Toekomstperspectief

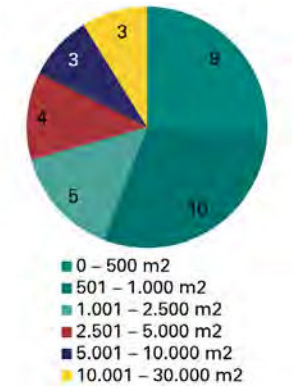
- Het bedrijventerrein in Bentelo wordt geoptimaliseerd, dit doen we door de gemeentebrede acties uit te voeren.
- Er is op dit moment in Bentelo geen hard of zacht planaanbod beschikbaar voor uitgave.
- De gemeente wil zich graag inzetten om ruimte voor de Benteloose ondernemers te bieden. Bedrijventerreinontwikkeling (ook buiten de kaders van de Omgevingsvisie, mits bedrijvigheid geclusterd blijft) kan tot stand komen wanneer de initiatiefnemers en ruimtevragers de veranderde ruimtevraag samen met de gemeente kunnen duiden en kwantificeren. De gemeente is daarbij erg geholpen met commitment, bijvoorbeeld in de vorm van een intentieverklaring, vanuit het bedrijfsleven. De gemeente blijft met de ondernemers(vereniging) meedenken over verschillende ruimtelijke mogelijkheden voor bedrijventerreinontwikkeling.

## Delden

Harde planvoorraad | *1
Zachte planvoorraad | -

### Kwalitatieve behoefte (o.b.v. enquête)

Gewenste kavelomvang (aantal respondenten)




Gewenst type vastgoed (aantal respondenten)




De ondernemers in Delden hebben, op basis van de enquête die in 2024 uit werd gezet onder ondernemers, vraag naar circa 1,6 tot 4,5 hectare bedrijventerrein. Qua type vastgoed hebben de respondenten met name behoefte aan een bedrijfshal met of zonder kantoorruimte. Deze locatie-eisen sluiten aan bij een regulier werkmilieu op de bedrijventerreinen in de gemeente. Voor ontwikkeling van ruimte met dit type werkmilieu wordt meestal naar een lokale marktregio gekeken, oftewel, de gehele gemeente.

### Perspectief omgevingsvisie




### Toekomstperspectief

- De bedrijventerreinen in Delden worden geoptimaliseerd, dit doen we door de gemeentebrede acties uit te voeren.
- Onderzoek naar de haalbaarheid voor bedrijventerreinontwikkeling bij het korfbalveld, eventueel geprofileerd voor zorgbedrijvigheid.
- Graag zetten we in op verdere bedrijventerreinontwikkeling op de aangegeven locaties in de Omgevingsvisie (zie bovenstaande kaart), dit kan tot stand komen wanneer de initiatiefnemers en ruimtevragers de veranderde ruimtevraag samen met de gemeente kunnen duiden en kwantificeren. De gemeente is daarbij erg geholpen met commitment, bijvoorbeeld in de vorm van een intentieverklaring, vanuit het bedrijfsleven. De gemeente wil namelijk graag ruimte bieden aan haar lokale ondernemers meedenken over verschillende ruimtelijke mogelijkheden voor bedrijventerreinontwikkeling.

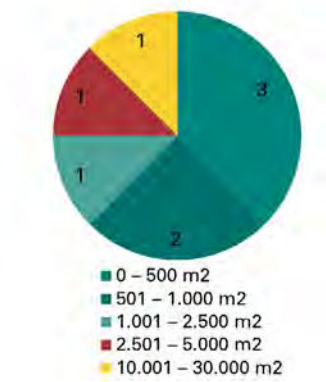
1 Op bedrijventerrein Langestraat is een kavel naast het bedrijf KLK Kolb van circa 2,3 ha (niet in eigendom van de gemeente) formeel gezien onderdeel van het harde planaanbod. Dit aanbod komt waarschijnlijk niet beschikbaar voor Deldens mkb.

## Diepenheim

Harde planvoorraad | -
Zachte planvoorraad | -

### Kwalitatieve behoefte (o.b.v. enquête)

Gewenste kavelomvang (aantal respondenten)




Gewenst type vastgoed (aantal respondenten)




De ondernemers in Diepenheim hebben, op basis van de enquête die in 2024 uit werd gezet onder ondernemers op de bedrijventerreinen, vraag naar circa 0,2 tot 0,4 hectare bedrijventerrein. Qua type vastgoed hebben de respondenten behoefte aan een bedrijfshal met of zonder kantoorruimte. Deze locatie-eisen sluiten aan bij een regulier werkmilieu op de bedrijventerreinen in de gemeente. Voor ontwikkeling van ruimte met dit type werkmilieu wordt meestal naar een lokale marktregio gekeken, oftewel de gehele gemeente.

### Perspectief omgevingsvisie




### Toekomstperspectief

- De bedrijventerreinen in Diepenheim worden geoptimaliseerd, dit doen we door de gemeentebrede acties uit te voeren.
- Er is op dit moment in Diepenheim geen hard of zacht planaanbod beschikbaar voor uitgave.
- Verdere bedrijventerreinontwikkeling kan tot stand komen wanneer de initiatiefnemers en ruimtevragers de veranderde ruimtevraag samen met de gemeente kunnen duiden en kwantificeren. De gemeente is daarbij erg geholpen met commitment, bijvoorbeeld in de vorm van een intentieverklaring, vanuit het bedrijfsleven.

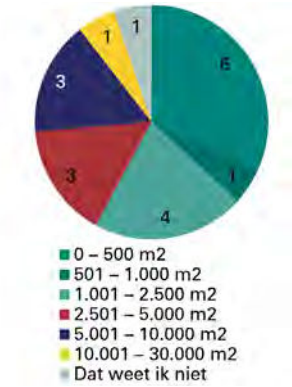
## Goor

Harde planvoorraad | *2

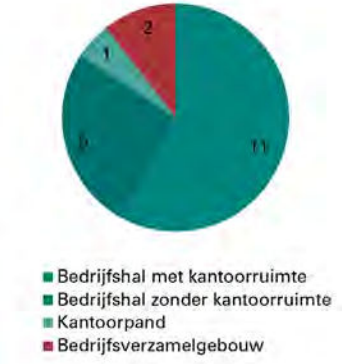
Zachte planvoorraad | 2,0 ha (Zenkeldamshoek Noord)

### Kwalitatieve behoefte (o.b.v. enquête)

Gewenste kavelomvang (aantal respondenten)

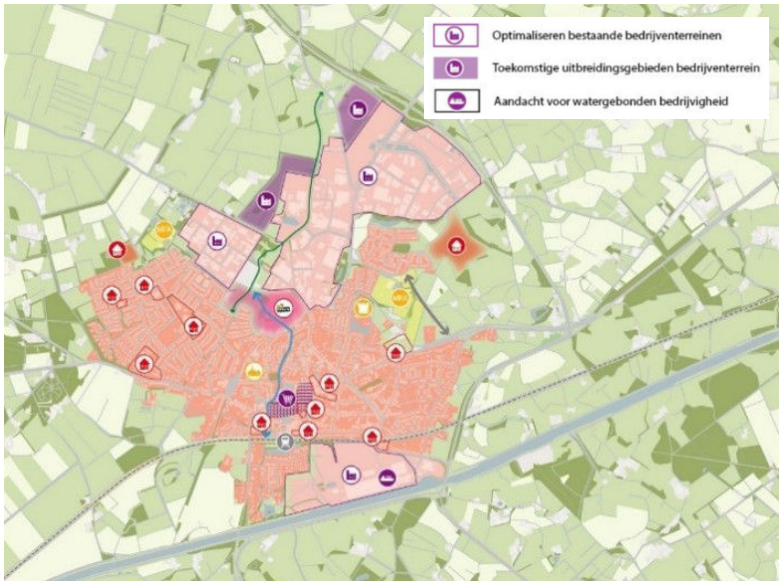



Gewenst type vastgoed (aantal respondenten)




De ondernemers in Goor hebben, op basis van de enquête die in 2024 uit werd gezet onder ondernemers, vraag naar circa 0,6 tot 1,4 hectare bedrijventerrein. Qua type vastgoed hebben de respondenten met name behoefte aan een bedrijfshal met of zonder kantoorruimte. Deze locatie-eisen sluiten aan bij een regulier werkmilieu op de bedrijventerreinen in de gemeente. Voor ontwikkeling van ruimte met dit type werkmilieu wordt meestal naar een lokale marktregio gekeken, oftewel de gehele gemeente.

### Perspectief omgevingsvisie




### Toekomstperspectief

- De bedrijventerreinen in Goor worden geoptimaliseerd, dit doen we door de gemeentebrede acties uit te voeren.
- In de periode tot en met 2040 (tijdspad behoefteraming) onderzoeken we de ontwikkeling van Zenkeldamshoek Noord.
- Naast Eternit, aan het Twentekanaal, ligt een groot gebied vervuilde en onbebouwde grond met een bedrijventerrein functieaanduiding. Deze grond moet gesaneerd worden om uitgeefbaar te zijn voor bedrijvigheid. De gemeente wil graag aan de slag om meer bedrijvigheid te laten landen in dit gebied.
- Verdere bedrijventerreinontwikkeling kan tot stand komen wanneer de initiatiefnemers en ruimtevragers de veranderde ruimtevraag samen met de gemeente kunnen duiden en kwantificeren. De gemeente is daarbij erg geholpen met commitment, bijvoorbeeld in de vorm van een intentieverklaring, vanuit het bedrijfsleven.

2 Op Zenkeldamshoek is op peilmoment 1 januari 2025 nog circa 1,5 hectare hard planaanbod beschikbaar. In het voorjaar van 2026 is dit terrein volledig uitgegeven.

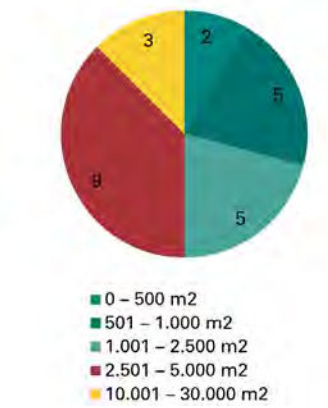
## Hengevelde

Harde planvoorraad | -

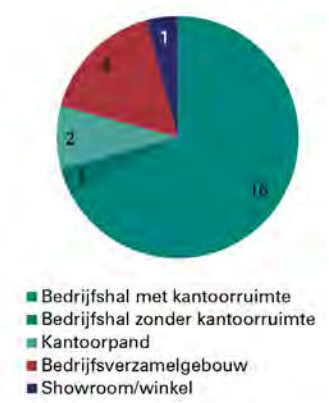
Zachte planvoorraad | 2,6 ha (Uitbreiding Hengevelde)

### Kwalitatieve behoefte (o.b.v. enquête)

Gewenste kavelomvang (aantal respondenten)




Gewenst type vastgoed (aantal respondenten)




De ondernemers in Hengevelde hebben, op basis van de enquête die in 2024 uit werd gezet onder ondernemers, vraag naar circa 2,4 tot 6,3 hectare bedrijventerrein. Qua type vastgoed hebben de respondenten met name behoefte aan een bedrijfshal met of zonder kantoorruimte. Deze locatie-eisen sluiten aan bij een regulier werkmilieu op de bedrijventerreinen in de gemeente. Voor ontwikkeling van ruimte met dit type werkmilieu wordt meestal naar een lokale marktregio gekeken, oftewel de gehele gemeente.

### Perspectief omgevingsvisie




### Toekomstperspectief

- De bedrijventerreinen in Hengevelde worden geoptimaliseerd, dit doen we door de gemeentebrede acties uit te voeren.
- In de periode tot en met 2040 (tijdspad behoefteraming) zetten we in op de ontwikkeling van het zachte plan Uitbreiding Hengevelde á circa 2,6 hectare.
- Verdere bedrijventerreinontwikkeling kan tot stand komen wanneer de initiatiefnemers en ruimtevragers de veranderde ruimtevraag samen met de gemeente kunnen duiden en kwantificeren. De gemeente is daarbij erg geholpen met commitment, bijvoorbeeld in de vorm van een intentieverklaring, vanuit het bedrijfsleven.

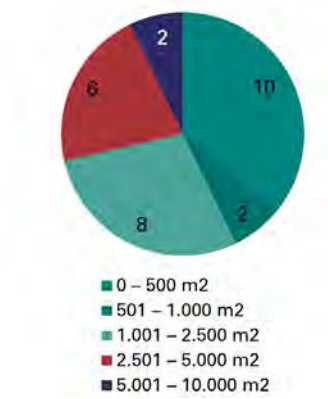
## Markelo

Harde planvoorraad | -

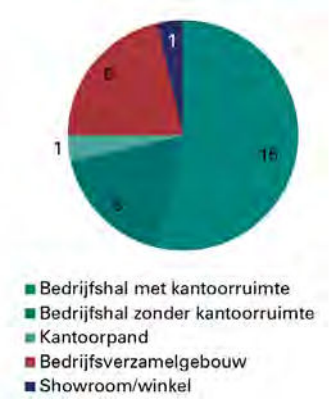
Zachte planvoorraad | 1,9 ha (Industrieterrein Twentekanaal)

### Kwalitatieve behoefte (o.b.v. enquête)

Gewenste kavelomvang (aantal respondenten)

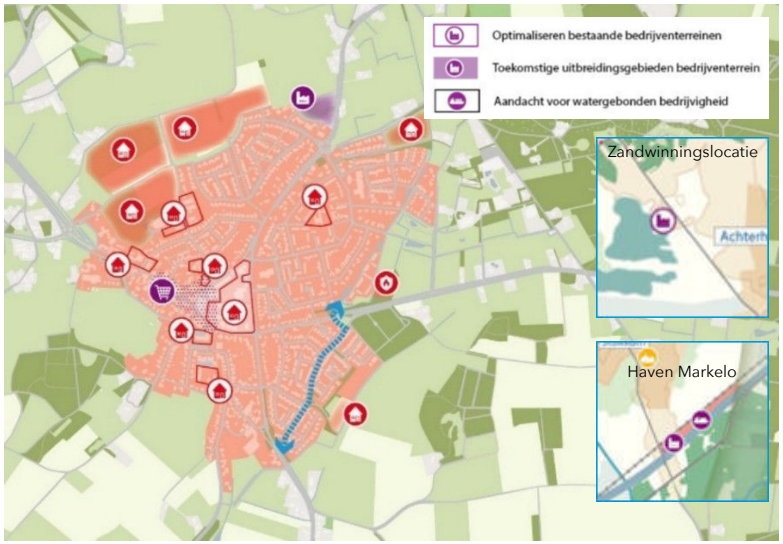



Gewenst type vastgoed (aantal respondenten)




De ondernemers in Markelo hebben, op basis van de enquête die in 2024 uit werd gezet onder ondernemers, vraag naar circa 0,6 tot 1,3 hectare bedrijventerrein. Qua type vastgoed hebben de respondenten met name behoefte aan een bedrijfshal met of zonder kantoorruimte. Deze locatie-eisen sluiten aan bij een regulier werkmilieu op de bedrijventerreinen in de gemeente. Voor ontwikkeling van ruimte met dit type werkmilieu wordt meestal naar een lokale marktregio gekeken, oftewel de gehele gemeente.

### Perspectief omgevingsvisie




### Toekomstperspectief

- Specifiek voor Markelo willen we toewerken naar het centreren van bedrijven. Op dit moment zijn bedrijven en bedrijfs-bestemmingen erg versnipperd in het dorp aanwezig.
- In de periode tot en met 2040 (tijdspad behoefteraming) zetten we in op de ontwikkeling van Industrieterrein Twentekanaal. We onderzoeken parallel hieraan de mogelijkheden voor ontwikkeling van een terrein op de zandwinninglocatie op basis van vervangingsvraag door transformatie van bestaande ruimte voor bedrijven. Deze twee ontwikkellocaties hebben de eerste voorkeur
- Op termijn wordt mogelijk bedrijventerreinareaal ontwikkeld aan de Rijssenseweg. Verdere bedrijventerreinontwikkeling kan tot stand komen wanneer de initiatiefnemers en ruimtevragers de veranderde ruimtevraag samen met de gemeente kunnen duiden en kwantificeren. De gemeente is daarbij erg geholpen met commitment, bijvoorbeeld in de vorm van een intentieverklaring, vanuit het bedrijfsleven.




# Bijlagen

# Bijlage 1 Overzicht terreinen

## Bedrijventerreinen in Hof van Twente

| Kern | Bedrijventerrein | Netto oppervlakte (ha)* |
|---|---|---|
| **Bentelo** | Bentelo/Gronthutten-weg | 3,0 |
| **Delden** | Langestraat (Elementis) | 17,1 |
| **Delden** | Schneidersbos I en II | 18,7 |
| **Diepenheim** | Ruimersdijk | 1,1 |
| **Goor** | De Whee 1+2 | 24,9 |
| **Goor** | Haven Twentekanaal | 35,0 |
| **Goor** | Spechthorst 1+2 | 46,7 |
| **Goor** | TSB Terrein* | 11,1 |
| **Goor** | Zenkeldamshoek (Aan De Stegge en OMZ) | 48,9 |
| **Hengevelde** | Hengevelde Consolidatieplan | 6,9 |
| **Hengevelde** | Het Wegdam | 9,4 |
| **Hengevelde** | Uitbreiding Hengevelde | 3,0 |
| **Markelo** | De Esch Rijssenseweg | 1,3 |
| **Markelo** | Goorseweg (Arkervaart) | 1,3 |
| **Markelo** | Noord Achteresch I | 0,7 |
| **Markelo** | Twentekanaal | 12,8 |
| **Totaal** | **gemeente Hof van Twente** | 242 |

*Bron: IBIS (2023) en gemeente Hof van Twente (2026). Afgerond op 0,1 hectare.*

*Het TSB Terrein wordt getransformeerd naar een deels niet-economie functieaanduiding. Het precieze programma voor economie is nog niet duidelijk. Mogelijk ontstaat op termijn vervangingsvraag vanuit de bedrijven op dit terrein, het terrein biedt mogelijk op termijn ruimte voor (nieuwe) bedrijven.

## Bijlage 2 Participatie

Het opstellen van het programma en de uitvoeringsstrategie is tot stand gekomen via een zorgvuldig en interactief proces. Na de start met de ambtelijke projectgroep en de portefeuillehouder en een schouw van de bedrijventerreinen is er een nulmeting uitgevoerd, waarin kerncijfers, trends en beleidsambities in beeld zijn gebracht, aangevuld met analyses uit het lokale behoefteonderzoek (2024) en de resultaten van een ondernemersenquête (2024).

In twee consultatierondes zijn zowel ambtelijke begeleidingsgroepen als ondernemers uit alle zes kernen (tijdens ondernemersbijeenkomsten op 8 september en 10 november 2025) actief betrokken. Hun input is verwerkt in het conceptprogramma, dat in interactieve sessies verder is aangescherpt.

Het traject is afgerond met het opstellen van een definitief programma en uitvoeringsstrategie, waarin alle feedback en inzichten zijn meegenomen. Zo is in nauwe samenwerking met gemeente, ondernemers en andere stakeholders een breed gedragen en toekomstbestendig plan ontstaan voor de bedrijventerreinen in Hof van Twente.

**Belangrijkste punten die zijn opgehaald tijdens de participatiemomenten:**

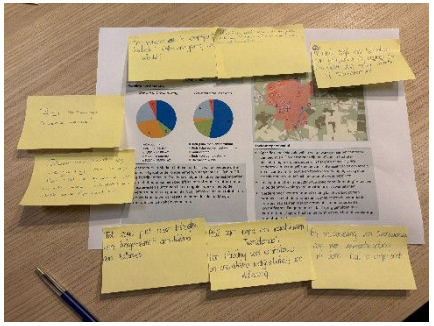
- Ondernemers hebben gebrek aan ruimte om uit te breiden, de voorkeur gaat uit naar lokale ruimte voor verhuizing/uitbreiding
- Ondernemers lopen tegen netcongestie aan en zien beschikbaarheid van energie als belangrijke bottleneck voor ontwikkeling
- Er is meer aandacht voor (kwalitatief) groen en het onderhoud hiervan nodig
- Verkeersveiligheid en goede bereikbaarheid moet hoog op de agenda staan

Figuur 5: Impressie ondernemersbijeenkomst 10 nov. 2025





Figuur 6: Voorbeelden van opgehaalde input ondernemersbijeenkomsten








**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