



Bedrijventerreinenvisie Hof van Twente 2017-2026

Gemeente Hof van Twente in samenwerking met Stec Groep

23 augustus 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2	3	Focus op de toekomst	10
1.1	Achtergrond	2	3.1	We focussen op behoud van kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen.....	10
1.2	Leeswijzer	2	3.2	We werken met een ondernemersgerichte aanpak om kwaliteit op bestaande terreinen te borgen	10
2	Bedrijventerreinen in beeld	3	3.3	Met Zenkeldamshoek komende jaren nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden om in de vraag te kunnen voorzien.....	11
2.1	Bedrijventerreinen van grote sociaal-economische waarde voor Hof van Twente	3	3.4	Daarnaast ruimte behouden voor bedrijfsuitbreidingen en starters in lokale kernen	11
2.2	Hof van Twente beschikt over circa 209 hectare aan bedrijventerreinen.	4	3.5	Stimuleren van duurzaam ondernemerschap.	12
2.3	Kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen is redelijk tot goed, enkele plannen voor herstructurering/transformatie	6			
2.4	Reken op een resterende indicatieve uitbreidingsvraag t/m 2026 van circa 18 hectare netto voor bedrijventerreinen in Hof van Twente	7			
2.5	Vraag naar bedrijventerreinen komt vooral vanuit reguliere bedrijfsruimtesectoren	8			
			BIJLAGE 13		
			Landelijke trends en ontwikkelingen: ook van invloed op Hof van Twente.....		13

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente Hof van Twente biedt binnen haar gemeentegrenzen plaats aan ca. 3.000 bedrijven, van kleine ZZP'er in de woonwijk tot grote werkgevers waar de inwoners oprecht trots op zijn. Deze bedrijven willen we graag behouden, faciliteren en waar mogelijk helpen om zich te ontwikkelen en te groeien.

In deze bedrijventerreinvisie geven we een doorkijk naar de ruimtelijke ontwikkeling van deze bedrijven binnen de gemeente Hof van Twente. Hierbij zal een goede afweging gemaakt moeten worden tussen ruimtelijke kwaliteit en de gewenste economische ontwikkeling.

Doordat de regio Twente echt één arbeidsmarkt is, werken veel van onze inwoners ook buiten de gemeentegrens bij diverse bedrijven in de regio. Afstemming met de omliggende gemeenten is dan ook zorgvuldig aan de orde geweest bij de opstelling van deze visie, aangezien groei van banen in de regio ook kansen biedt voor Hof van Twente.

De huidige bedrijven binnen Hof van Twente leveren niet alleen ca. 15.000 arbeidsplaatsen op, maar zijn ook een substantieel onderdeel van de sociaal economische structuur in diverse kernen.

De betrokkenheid van de ondernemers bij de omgeving is diep geworteld en heeft dan ook een grote impact op het (verenigings-)leven binnen de kernen, waarbij sponsoring en noaberschap ook daadwerkelijk leeft.

Hierdoor willen we de gevestigde bedrijven dan ook de ruimte blijven bieden om te blijven ondernemen of groeien binnen de gemeentegrenzen. Wel zijn er dan in dit visiedocument keuzes gemaakt op welke plekken deze ontwikkeling dan plaats zal moeten vinden.

1.2 Leeswijzer

In deze visie op de bedrijventerreinen van Hof van Twente maken we een doorkijk tot 2026. In hoofdstuk 2 schetsen we allereerst een beeld van het sociaal-economische belang van de bedrijventerreinen binnen Hof van Twente. Vervolgens brengen we de te verwachten kwalitatieve vraag in beeld en confronteren dit met het huidige en planaanbod binnen de gemeente. We sluiten de visie af met onze ambities en beleidslijnen voor de komende jaren.

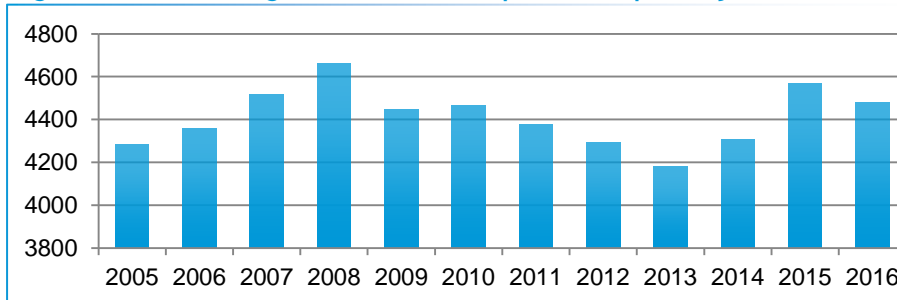
2 Bedrijventerreinen in beeld

2.1 Bedrijventerreinen van grote sociaal-economische waarde voor Hof van Twente

Bedrijventerreinen Hof van Twente goed voor circa 30% van de werkgelegenheid

In Hof van Twente zijn in jaar 2016 circa 14.750 personen werkzaam. Circa 4.500 personen werken op bedrijventerreinen, bedrijventerreinen hebben daarmee een aandeel van circa 30% in de totale werkgelegenheid binnen Hof van Twente. Op alle bedrijventerreinen binnen Hof van Twente zijn gezamenlijk circa 320 bedrijven gevestigd. In totaal werken er per hectare bedrijventerrein ruim 20 personen, dit is wat lager dan het Nederlands gemiddelde. Het aantal werkzame personen op bedrijventerreinen varieerde in de afgelopen 12 jaar sterk.

Figuur 1: ontwikkeling van de werkzame personen op bedrijventerreinen



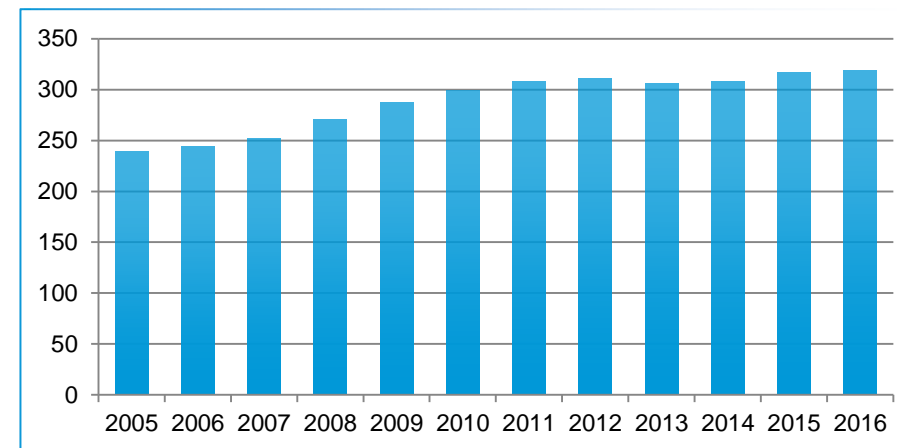
Bron: Provincie Overijssel, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017

Na 2008 is een duidelijke daling in het aantal werkzame personen op bedrijventerreinen te zien terwijl dit aantal na 2013 juist weer toeneemt. De

werkgelegenheid op bedrijventerreinen lijkt in vergelijking tot de totale werkgelegenheid een jaar voor te lopen in de conjunctuercyclus: het totaal aantal werkzame personen binnen de gehele gemeente nam in pas vanaf 2014 weer toe (bron: Lisa Data, 2017).

Het terrein Spechthorst (1 & 2) zorgde in 2016 met circa 1.250 werkzame personen voor de grootste werkgelegenheid op bedrijventerreinen terwijl ook Zenkeldamshoek voor circa 815 banen zorgt¹, De Whee voor circa 705 arbeidsplaatsen en Schneiderbos voor een kleine 550 werkzame personen.

Figuur 2: Aantal bedrijfsvestigingen op bedrijventerreinen is relatief stabiel



Bron: Provincie Overijssel, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017

Het aantal vestigingen op de terreinen kent een afnemende groei (zie figuur 2). Het aantal vestigingen is sinds 2005 weliswaar toegenomen maar stabiliseert sinds 2011. Het aantal werkzame personen fluctueerde over dezelfde periode juist wel sterk: een trend die zich in vrijwel geheel Nederland heeft voorgedaan. Deels

¹ Inmiddels is het aantal banen op Zenkeldamshoek behoorlijk gestegen door de vestiging van relatief veel nieuwe bedrijven op het terrein.

heeft dit te maken met de economische crisisjaren. Tijdens de crisis hebben veel bedrijven moeten bezuinigen, ook op personeel. Doordat relatief veel werknemers bij grotere bedrijven zijn ontslagen, nam het aantal werkzame personen af. Een deel van deze personen is vervolgens zelf een bedrijfje gestart (veelal eenmansbedrijven). Het aantal vestigingen neemt hierdoor toe terwijl het aantal werkzame personen niet per se mee stijgt.

Op bedrijventerreinen Zenkeldamshoek (inclusief stuk ADS (Aan de Stegge)) zijn in 2016 de meeste bedrijfsvestigingen gevestigd: circa 80 vestigingen. Na Zenkeldamshoek zijn op de terreinen Schneiderbos (58) Spechthorst (51) en De Whee (35) de meeste bedrijven gevestigd.

Binnen gemeente Hof van Twente staat circa 40.000 m² bvo aan bedrijfsruimte leeg². Het leegstandspercentage van in Hof van Twente ligt daarmee op circa 4% en dus rond het gewenste frictieniveau van circa 5%. Het leegstandspercentage is vergelijkbaar met het leegstandspercentage van bedrijfsruimte in geheel regio Twente (ook 4%).

2.2 Hof van Twente beschikt over circa 209 hectare aan bedrijventerreinen.

Elke kern binnen de gemeente beschikt over een eigen bedrijventerrein die is afgestemd op de omgeving. Zo beschikt Bentelo bijvoorbeeld over een terrein met woon-werkkavels en Goor over diverse terreinen met zware milieucategorieën.

Figuur 3: Bedrijventerreinen binnen Hof van Twente



Bron: Provincie Overijssel; bewerking Stec Groep

Hof van Twente heeft momenteel beschikking over circa 15 bedrijventerreinen. De terreinen omvatten gezamenlijk circa een kleine 209 hectare netto bedrijventerrein, waarvan nog zo'n 12,5 hectare uitgeefbaar is (opgenomen in

² Aanbod bedrijfsruimte op basis van Funda in Business d.d. 15 september 2016

harde bestemmingsplannen) op Zenkeldamshoek te Goor. De overige terreinen in de gemeente zijn grotendeels gevuld met bedrijven.

Tabel 1: Bedrijventerreinenvoorraad Hof van Twente

Kern	Terrein	bruto ha	netto ha	uitgegeven
Goor	Zenkeldamshoek (ADS)	14	10	10
Goor	Zenkeldamshoek	38,6	26,9	14,5
Goor	Haven Twentekanaal	39,1	30	30
Goor	TSB Terrein	11,4	11,4	11,4
Goor	Spechthorst	35,8	31,5	31,5
Goor	De Whee	27,3	26,3	26,3
Markelo	De Esch Rijssenseweg	1,1	1,1	1,1
Markelo	Arkervaart / Coberco	2,2	2,2	2,2
Markelo	Noord Archteresch I	1,1	0,9	0,9
Markelo	Twentekanaal	14	14	14
Hengevelde	Het Wegdam	22,4	16	16
Hengevelde	Kern	6	6	6
Bentelo	Grondhuttenweg	2,2	1,1	1,1
Delden	Schneiderbos	20,1	17,3	17,3
Delden	Elementis	13,6	13,1	13,1
Diepenheim	Ruimersdijk	1,7	1,1	1,1
		251	209	197

Bron: Gemeente Hof van Twente, 2017 (peildatum 1 januari 2017)

Ten opzichte van de vorige visie is de locatie Eternit/ Haven Goor voornamelijk geschrappt als (her)ontwikkelingslocatie voor (watergebonden) bedrijvigheid (zie kadertekst). Deze ontwikkeling is op korte termijn niet reëel gezien de te verwachten forse saneringsopgave voor deze locatie zit en het ruime aanbod van watergebonden bedrijfskavels in omliggende gemeenten.

ETERNITLOCATIE NIET MEEGENOMEN IN PROGRAMMERINGSAFSPRAKEN

Het gebied naast de Eternit fabriek beschikt wel over een bedrijventerreinbestemming, maar niet over een bouwvlak. Stec Groep (november, 2016) concludeert, gezien het feit dat er geen formele bouwmogelijkheid is voor de onderhavige restruimte op de Eternit-locatie (en de grond - maar dat terzijde - niet als bouwgrond wordt aangeboden op de markt), deze locatie geen onderdeel uitmaakt van de regionale programmering. Immers, in de regionale programmering is alleen hard planaanbod (netto hectare uitgifbare grond) meegeteld in de confrontatie met de vraagraming.

De locatie is voornamelijk door de gemeente geschrappt als mogelijke (her)ontwikkelingslocatie gezien de te verwachten forse saneringsopgave. Daarbij is er binnen de regio meer dan voldoende aanbod aan watergebonden bedrijfskavels (Bron: Binnenhavenvisie 2017-2030). Bij een beoogde nieuwe ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wil de gemeente de (on)mogelijkheden van de Eternit locatie meer uitvoerig onderzoeken. Dan kan worden aangetoond of de Eternit locatie wel of niet in redelijkheid geschikt te maken is als (her)ontwikkelingslocatie ten behoeve van zorgvuldig ruimtelijk beleid.

2.3 Kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen is redelijk tot goed, enkele plannen voor herstructurering/transformatie

De afgelopen jaren is zijn de terreinen in Goor en Markelo opgewaardeerd via een revitaliseringsronde. Hierbij zijn op deze terreinen ook voorzieningen aangelegd voor glasvezel zodat ook de digitale infrastructuur op orde is.

Uitzondering daarop is de locatie TSB terrein in Goor. Dit is een verouderd terrein met een relatief hoge leegstand. Het terrein is als herontwikkelingslocatie in beeld voor een transformatie naar andere functies waardoor er ook mogelijkheden ontstaan om de huidige infrastructuur rondom dit terrein te optimaliseren.

Hengevelde beschikt over een relatief grote voorraad bedrijventerrein. Aan de rand van het dorp zijn enkele grote en vele kleine bedrijven gevestigd. Dit ondernemende dorp vestigt dan ook veel lokaal gewortelde bedrijven. Lokale ondernemers investeren in eigen vastgoed en openbare ruimte wat de kwaliteit ten goede komt. Enkele bedrijven zijn in de afgelopen jaren flink gegroeid en hebben een uitbreidingswens: de beoogde uitbreiding van Wegdam (Wegdam II) voorziet grotendeels in deze behoefte van een aantal grotere bedrijven. Daarnaast blijft er in Hengevelde nog wel vraag naar bedrijventerrein vanuit de lokale ondernemers die willen groeien. De vraag van deze lokaal gewortelde bedrijven zal gefaciliteerd moeten worden op eventuele vrijkomende inbreidingslocaties of rondom het Wegdam als dat noodzakelijk blijkt.

De kern Markelo beschikt over een recent gerevitaliseerd bedrijventerrein aan het Twentekanaal, die momenteel geheel is ingevuld met bedrijvigheid. Daarnaast is er in het centrum van oudsher een groot bedrijf gevestigd en is er aan de Rijssenseweg een kleinschalige locatie voor lokale bedrijven. Voor een lokaal autobedrijf (Dijkstra) zal hier op korte termijn ca 0,8 ha bedrijventerrein toegevoegd worden aan de locatie aan de Rijssenseweg, aangezien maatwerk mogelijk blijft voor lokaal gewortelde bedrijven.

In Bentelo en Diepenheim bestaan de locaties uit kleinschalige terreinen die goed passen bij het kleinschalige profiel van de beide kernen.

De diverse terreinen zijn zo bezien allemaal up to date gemaakt. Er liggen (naast het TSB-terrein) momenteel geen wensen of plannen tot verdere herontwikkelingen van locaties. Verder loopt er momenteel een bestemmingsplanprocedure om het terrein Zenkeldamshoek te optimaliseren, zoals het aanpassen van rooilijnen en verschuiven van bouwblokken. Daarnaast staat de gemeente open voor maatwerkoplossingen op bestaande bedrijventerreinen zoals herverkaveling of herontwikkeling.

De ondernemers zijn per kern goed georganiseerd, overal is een actieve ondernemersvereniging aanwezig en in Goor is er zelfs een speciale sectie gericht op de bedrijventerreinen.

Tevens is er in de zomer van 2017 een nieuwe Binnenhavenvisie 2017-2030 vastgesteld door Hof van Twente en de vier andere gemeenten van het Twentekanaal. Hierin staat dat er nog meer gefocust en geïnvesteerd gaat worden in de voorzieningen in en rondom het water. Daarnaast wordt de bereikbaarheid verbeterd, o.a. door een opwaardering naar de 5a klasse van 'vaargeul + kaders'. Binnen onze gemeente steken we niet in op meer watergebonden bedrijfskavels, maar wel op optimaler gebruik van de huidige kavels aan het Twentekanaal. Samen met het Havenbedrijf Twente proberen we vrijkomende locaties aan de haven te vullen met bedrijven die ook echt gebruik maken van het water, terwijl er momenteel ook 'reguliere' bedrijvigheid gevestigd is.

2.4 Resterende indicatieve uitbreidingsvraag t/m 2026 van circa 18 hectare netto voor bedrijventerreinen in Hof van Twente

Hard planaanbod redelijk in evenwicht met verwachte uitbreidingsvraag

De gemeente Hof van Twente kan op basis van de bedrijventerreinenraming een vraag naar extra bedrijventerreinen ter grootte van circa 18 hectare verwachten van 2016 tot 2026³.

Deze uitkomst is het resultaat van een gezamenlijk onderzoek dat de de provincie en de 14 Twentse gemeenten hebben laten uitvoeren afgelopen jaar.

Door alle gemeenten een eigen gedeelte van de vraag te laten invullen ontstaat er een gezonde balans tussen vraag en aanbod en wordt er in de regio geen nieuw bedrijventerrein meer ontwikkeld voor leegstand.

Het harde planaanbod (in een bestemmingsplan vastgesteld) dat nog beschikbaar is binnen de gemeente Hof van Twente was in 2016 ca. 15 hectare bedrijventerrein; (inmiddels is dit door uitgifte in 2016 teruggebracht tot 12,5 ha). De 12,5 hectare uit te geven areaal ligt op bedrijventerrein Zenkeldamshoek. Gemeente Hof van Twente en BNG Gebiedsontwikkeling hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein.

Bovendien heeft de gemeente nog enkele zachte plannen op de plank liggen.

Zo is op het Wegdam in Hengevelde momenteel 2 hectare bedrijventerrein in bestemmingsplan-procedure gebracht voor een aantal lokaal gebonden bedrijven die er reeds gevestigd zijn.

Ook wordt er gerekend met een toekenning van 1 ha lokale vraag aan XL Park te Almelo voor deze periode op basis van afspraken in de regionale programmering.

Hierdoor wordt de vraag van 18 ha bedrijventerrein theoretisch ingevuld door Zenkeldamshoek (15ha), Het Wegdam (2ha) en XL Park te Almelo (1ha) waarmee onze bedrijventerreinenmarkt in balans is.

Historische uitgifte

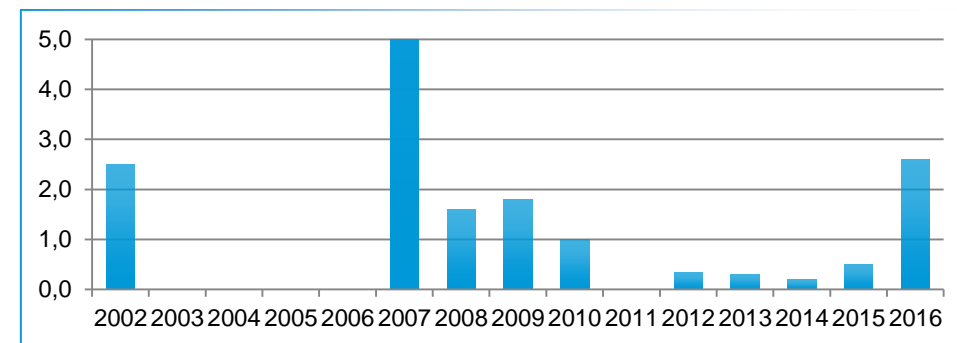
Als check voor de ruimtevrage van de toekomst wordt vaak gekeken naar de uitgifte van bouw kavels in het verleden.

In de afgelopen 15 jaar is circa 32 hectare uitgegeven. Tussen 2002 en 2016 werd jaarlijks gemiddeld 2,1 hectare uitgegeven. Op basis van de historische uitgifte is een vraag in de komende 10 jaar te verwachten van 21 hectare, waarmee dit in lijn ligt met de recent berekende vraag van 18ha.

Opvallend is dat in 2007 (administratief) ruim 20 hectare werd uitgegeven, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een administratieve inhaalslag van uitgifte op de private locatie Zenkeldamshoek / Aan de Stegge (circa 14 ha). De uitgifte op de locatie Aan de Stegge heeft zich voorgedaan over een langere periode dan enkel in 2007 en is dan ook niet opgenomen in figuur 4. In 2007 werd aan reguliere bedrijvigheid circa 5 ha uitgegeven (zie figuur 4).

Van de geprognosticeerde vraag van 18 hectare tussen 2016 en 2026 is inmiddels circa 2,5 hectare ingevuld. De resterende vraag t/m 2026 is 15,5 hectare en dit lijkt op basis van historische uitgifte realistisch. De verwachting is dat vanaf 2017 jaarlijks circa één hectare wordt verkocht. Voor 2017 is dit overigens door diverse transacties al ruimschoots behaald.

Figuur 4: Historische uitgifte bedrijventerreinen in Hof van Twente



Bron: Provincie Overijssel, 2015; Gemeente Hof van Twente, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017 (opm: 14 ha uitgifte in 2007 niet opgenomen in tabel)

³ Cijfers zijn op basis van bedrijventerreinenraming die is opgesteld door Panteia (2015) in opdracht van de provincie Overijssel.

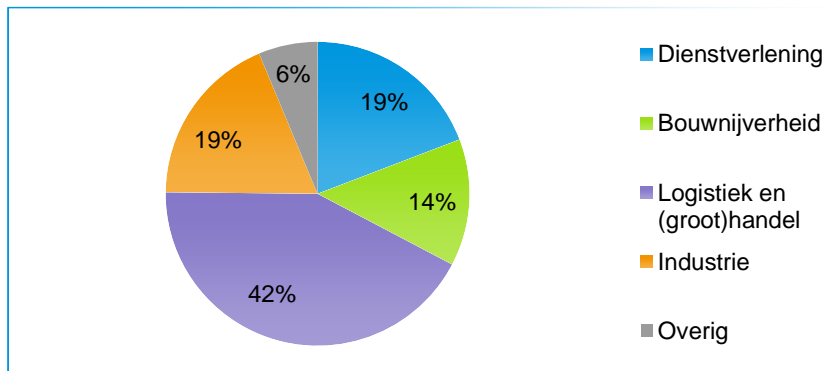
2.5 Vraag naar bedrijventerreinen komt vooral vanuit reguliere bedrijfsruimtesectoren

Bedrijfsruimtegebruikers in Hof van Twente zijn voornamelijk actief in sectoren die regulier op bedrijventerreinen voorkomen

Het gros van de bedrijvigheid in Hof van Twente bestaat uit min of meer reguliere bedrijfsruimtegebruikers (zie figuur 6). Het gaat dan om activiteiten zoals bouwnijverheid, handel, logistiek en reguliere industrie. Ook dienstverlening heeft een aandeel van een kleine 20% op bedrijventerreinen in Hof van Twente.

Gezien de samenstelling van de bedrijvigheid in Hof van Twente, heeft het merendeel (60 tot 80%) van de bedrijven in Hof van Twente een min of meer standaard bedrijfspand nodig⁴. Dit wordt ook bevestigd door de huidige voorraad bedrijfspanden. Daarmee is de verdeling van bedrijfsruimtegebruikers in Hof van Twente redelijk vergelijkbaar met die in Nederland, zo blijkt uit Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld⁴.

Figuur 5: Verdeling bedrijfsruimtegebruiker naar bedrijfsactiviteit



Bron: Gemeente Hof van Twente, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017

⁴ Deze aanname is gedaan op basis van de Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld (Stec Groep, 2017)

Merendeel van bedrijfsruimtegebruikers in Hof van Twente heeft voorkeur voor modern-gemengd bedrijventerrein

De uitstraling van het pand en de uitstraling van een bedrijventerrein vormen steeds vaker doorslaggevende locatiefactoren voor bedrijven. Verschijningsvorm staat dan ook min of meer los van bedrijfsactiviteit (bijvoorbeeld productie, distributie, hoofdkantoor) of sector (bouw, reparatie en onderhoud, handel, IT, zakelijke dienstverlening).

Figuur 6: Verdeling bedrijfsruimtegebruiker naar verschijningsvorm



Bron: Stec Groep, 2017

Op dit moment is 10% tot 15% van de vraag in Nederland als hoogwaardig te typeren. Het aandeel van de hoogwaardige vraag in Hof van Twente schatten we in op circa 10 tot 15%, dit op basis van bureauexpertise, de huidige samenstelling van

bedrijven op de bedrijventerreinen in Hof van Twente. De meer reguliere bedrijfsruimtegebruikers (zo'n 65 tot 75% van alle bedrijfsruimtegebruikers) hechten over het algemeen niet erg veel waarde aan kwaliteit en uitstraling van hun huisvesting. De bulk van de vraag is dan ook standaard in verschijningsvorm en zoekt naar een regulier maar verzorgd (modern gemengd) bedrijventerrein. De overige vraag naar bedrijventerreinen, zo'n 10 tot 15% bestaat uit functionele werkerreinen. Dit zijn bedrijven waarbij de uitstraling van het terrein en pand nauwelijks van belang is (denk aan bijvoorbeeld een autosloper of milieustraat).

Verhuizingen vinden voornamelijk plaats binnen eigen gemeente: dynamiek overwegend zeer lokaal

Binnen Hof van Twente is de bedrijventerreinenmarkt met name een lokale markt, met een sterke binding met de oorspronkelijke vestigingsplaats van de onderneming. Dit past bij de omvang van de gemeenten, de landelijkheid en de ligging van de gemeente binnen Nederland.

Daarnaast is de gehele Nederlandse bedrijfsruimtemarkt voor een groot deel lokaal georiënteerd. Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen binnen de COROP-regio plaatsvindt (in dit geval binnen regio Twente). Een groot deel blijft binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. In totaal zijn er jaarlijks circa 65.000 bedrijfsverplaatsingen. Ruim tweederde deel daarvan vindt binnen de gemeentegrenzen plaats. Uit diverse onderzoeken⁵ komt naar voren dat:

- slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Binnen, van en naar Hof van Twente vonden sinds 2011 op bedrijventerreinen circa 115 verhuizingen plaats. Hiervan vonden circa 65 verhuizingen plaats binnen de eigen gemeente (56%). Circa 30 bedrijven, zo'n 25% van alle verhuizingen, verplaatsten van buiten de gemeente naar een bedrijventerrein binnen de gemeente. Het merendeel van deze bedrijven is afkomstig uit omliggende gemeenten als Almelo, Hengelo, Rijssen, Enter en Haaksbergen. De overige verhuizingen, circa 22, bestonden uit bedrijven die vanuit de gemeente Hof van Twente naar andere gemeenten verplaatsten (zo'n 19%). Ook bij uitgaande verplaatsingen verhuist het merendeel van deze bedrijven naar gemeenten in de directe omgeving zoals Enschede, Haaksbergen, Hengelo en Rijssen.

⁵ Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam). Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente, CBS, donderdag 15 augustus 2013 (Artikel op de website).

3 Focus op de toekomst

3.1 We focussen op behoud van kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen

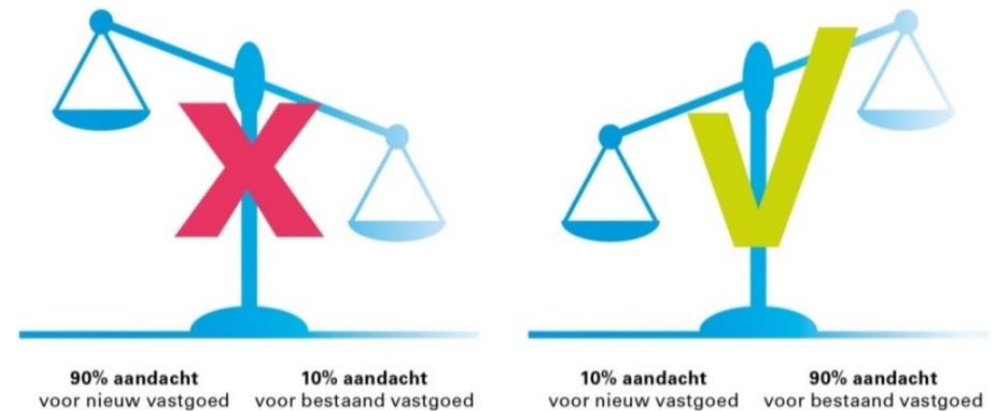
Het is voor de economie van Hof van Twente belangrijk om de kwaliteit op de bedrijventerreinen te behouden. Zo behoudt gemeente Hof van Twente de werkgelegenheid en toegevoegde waarde van deze bedrijventerreinlocaties voor de lokale economie. Door te streven naar toekomstbestendige werklocaties wordt geïnvesteerd in de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat van de kernen en blijft Hof van Twente ook voor de haar eigen gevestigde bedrijven interessant.

Huidige bedrijventerreinenmarkt is geen groeimarkt, bestaande locaties afmaken en op niveau houden

Een eenzijdige focus op de acquisitie en uitgifte van nieuwe terreinen is onwenselijk. Er wordt prioriteit gesteld (binnen markttechnische randvoorwaarden) aan het op orde houden of afmaken van bestaande succesvolle bedrijventerreinen, boven het ontwikkelen van nieuwe locaties. Het bijkomend voordeel van een locatie die zich al heeft bewezen, is het feit dat er al gebruikers aanwezig zijn. Deze benadering is cruciaal in het afbakenen van de juiste ruimtelijke kaders voor het bedrijventerreinenbeleid in Hof van Twente. Het is een transitie in het denken van ontwikkelaar en grondexploitatiemachine (van de overheid, maar bijvoorbeeld ook ontwikkelaars) naar het portefeuille denken vanuit bestaande locaties en bestaand vastgoed, zoals ook een belegger dat doet. Versterken en behouden van de bestaande voorraad is het leeuwendeel van de opgave, in plaats van de dominantie van 'nieuwbouw om de nieuwbouw'. Voorkomen moet worden dat onnodige verhuizingen plaatsvinden, met als gevolg dat nieuwe terreinen met een beperkte kwaliteit worden ontwikkeld en/of dat

bestaande terreinen snel(ler) economisch verouderen. Met deze insteek sluit gemeente Hof van Twente eveneens goed aan op regionale afspraken en regionaal/provinciaal beleid.

Figuur 7: Onze kijk op vastgoed en locaties



Bron: Stec Groep, 2017

3.2 We werken met een ondernemersgerichte aanpak om kwaliteit op bestaande terreinen te borgen

Gemeente Hof van Twente steekt veel tijd in bestaande bedrijventerreinen en zet in op goed accountmanagement voor ondernemers. We zetten in op een ondernemersgerichte aanpak:

- Private partijen zijn aan zet. Investerings worden maximaal privaat gedaan. Dat past ook binnen de kaders van de toekomstige omgevingswet, waar meer uit wordt gegaan van initiatief van de ondernemers zelf.
- Samenwerkingsarrangementen, zoals parkmanagement of een ondernemersfonds kunnen in belangrijke mate katalyserend werken in een goede publiek-private relatie.
- De gemeente zorgt bij de inrichting van bedrijventerreinen voor een 'basisniveau' schoon, heel en veilig met eenvoudige materialen en een

inrichting die goed te onderhouden en te beheren is. De plus hierboven op komt van private partijen. Ondernemers zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun pand en kavel.

- Blauwdrukplanning en ontwikkelingen met een vast eindbeeld zijn niet van deze tijd. We houden flexibiliteit in onze plannen, tenzij er expliciete strategische redenen zijn om dat niet te doen.
- Nieuwbouw alleen als het écht meerwaarde heeft. ‘Benutten van de bestaande voorraad bedrijventerreinen’ heeft voorkeur boven ‘nieuwbouw om de nieuwbouw’.
- Proactief en gericht acquireren is belangrijk om in contact te blijven en te komen met de partijen die verplaatsing initiëren en zorgen ervoor dat we de juiste producten en proposities klaar hebben staan. Dit gebeurt lokaal, maar ook op regionale schaal door de Twentse samenwerking.
- Er is structureel overleg tussen de gemeenten en de zes ondernemersverenigingen, waarbij ook de lokale bedrijventerreinen structureel besproken worden. Tevens zijn er in Goor regelmatig overleggen tussen partijen op KVO gebied.

3.3 Met Zenkeldamshoek komende jaren nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden om in de vraag te kunnen voorzien

De ambitie van de gemeente Hof van Twente is om alle bedrijvigheid die zich aandient zo goed mogelijk te accommoderen. Daarom wil de gemeente Hof van Twente een gevarieerd en compleet aanbod aan bedrijventerreinen aanbieden. Het juiste bedrijf op de juiste plek is de doelstelling. Actieve uitbreiding van bedrijventerreinen vindt binnen de gemeente Hof van Twente vooral plaats in Goor op Zenkeldamshoek. De gemeente Hof van Twente wil onder voorwaarden ook perifere detailhandelsvestiging (PDV) toestaan op Zenkeldamshoek. Ten aanzien van wonen op bedrijventerreinen staat de gemeente alleen dienstwoningen toe op bedrijventerreinen in de lichte categorie 1 en 2.

Voor Hof van Twente wordt voor de periode 2016 t/m 2026 een ruimtevraag van circa 18 hectare verwacht. Hof van Twente speelt hier op in door voornamelijk op Zenkeldamshoek ruimte te bieden aan nog circa 12,5 hectare nieuw bedrijventerrein. In paragraaf 2.4 vindt u een gedetailleerde toelichting inzake de invulling van de verwachte vraag.

Naast het huidige aanbod op Zenkeldamshoek ligt er aan de westelijke kant van de Zomerweg ook nog een uitbreidingsmogelijkheid voor het bedrijventerrein. Het noordelijke deel (ca. 4 ha) hiervan wordt naar verwachting op korte termijn uitgegeven met een bedrijfsmatige en agrarische bestemming. De overige gronden beschikken nog niet over een bouwbestemming en kunnen naar verwachting bij voldoende vraag in de toekomst ontwikkeld worden.

Met deze uitbreiding van Zenkeldamshoek heeft Hof van Twente voorlopig voldoende aanbod om te kunnen voorzien in de ruimtevraag naar bedrijventerrein. Hof van Twente kiest er dan ook voor om pas wanneer fase 1 voor 70% is gerealiseerd te beginnen met fase 2 van Zenkeldamshoek (ca. 7 hectare extra). Wel is het belangrijk om tijdig te starten met de voorbereidingen voor deze komende fase.

Gemeente Hof van Twente kan met Zenkeldamshoek (en deels Wegdam II te Hengevelde) voorzien in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve bedrijventerreinenbehoefte voor de komende jaren.

Dit is dan ook overeenkomstig met deze visie: Zenkeldamshoek als primaire locatie voor nieuwe of te herplaatsen bedrijven, maar lokaal maatwerk in de verschillende kernen waar dat mogelijk is.

3.4 Daarnaast ruimte behouden voor bedrijfsuitbreidingen en starters in lokale kernen

Zenkeldamshoek is de komende jaren de primaire locatie voor nieuwe of groeiende bedrijvigheid. Maar daarnaast moet er wel maatwerk mogelijk zijn in de kleinere kernen voor lokaal gewortelde bedrijven.

Voor de kernen geldt dat deze in eerste instantie bedoeld zijn voor de opvang van lokale aan de kern gebonden bedrijvigheid. Daarbij probeert de gemeente zo veel mogelijk in te breiden op de bestaande locaties in de kernen en staat kleinschaligheid voorop.

Wanneer enkel door uitbreiding van bedrijventerrein kan worden voorzien in een lokale uitbreidingsvraag, sluit de gemeente zo goed mogelijk aan op bestaande bedrijventerrein. Het Wegdam II in Hengevelde is hier een goed voorbeeld van.

Faciliteren van startende ondernemers

Een belangrijke doelgroep onder de ondernemers zijn de starters. Veelal willen deze bedrijven zich dicht bij huis vestigen of in een omgeving waar meerdere starters zich kunnen clusteren. In alle kernen binnen de gemeente is hier dan ook ruimte voor aangezien dit voornamelijk in bestaand vastgoed goed mogelijk is. Zo zijn er diverse kantoorruimten ontwikkeld voor zakelijke dienstverlening in Hengelant te Hengevelde of Boekwerk in Markelo. Maar ook op Zenkeldamshoek te Goor zijn en worden kleine bedrijfsruimten met hal ontwikkeld om deze markt goed te bedienen.

3.5 Stimuleren van duurzaam ondernemerschap.

Hof van Twente is in 2035 energieneutraal. We wekken dan evenveel of meer energie op dan we gebruiken. Bedrijventerreinen kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan deze doelstelling. Veel bedrijfspanden hebben platte daken die voor zonnepanelen ingezet kunnen worden. Bedrijven, vaak grootverbruikers, kunnen werken aan energiebesparing. Het mes snijdt aan twee kanten: de gemeente haalt haar doelstelling en bedrijven profiteren van groene, schone, zelf opgewekte stroom. Als Hof van Twente stimuleren we duurzaamheid en bieden daarom een bedrijvencoach, een Subsidieloket en een luisterend oor binnen de gemeente voor duurzame ideeën. Samen op weg naar een economisch en ecologisch gezonde toekomst waar we energie van krijgen.

BIJLAGE

Landelijke trends en ontwikkelingen: ook van invloed op Hof van Twente

Verschillende economische trends van invloed op ruimtevrage van bedrijven

In deze paragraaf zetten we de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de bedrijventerreinenmarkt uiteen die invloed hebben op de aard en omvang van de ruimtebehoefte in de komende jaren. We geven per trend/ontwikkeling een beknopte beschrijving van de specifieke ontwikkeling en de gevolgen die dit heeft voor de ruimtevrage op bedrijventerreinen.

Figuur: Economische ontwikkelingen en effect op ruimtevrage op bedrijventerreinen



innovaties volgen elkaar in de huidige markt in hoog tempo op. Onder invloed van technologische ontwikkelingen, herstructureren bedrijven hun productieprocessen en kiezen zij voor (andere vormen van) ketensamenwerking. Dit zorgt voor dynamiek in locatiekeuze. Het gebruik van de ‘internet of things’ en digitale innovaties leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. De oude verticale, hiërarchische economische structuur verandert naar een netwerkeconomie, waarin productie vaker horizontaal en individueel wordt gestructureerd. Samenwerking, diversiteit en kennisuitwisseling zijn daarbij belangrijk om innovatie te creëren.

Tabel 2: Economische en ruimtelijke ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt

	Wat speelt er?	Gevolgen voor ruimtevrage op bedrijventerreinen	Invloed op vraag voor Hof van Twente
Toenemende aandacht voor duurzaamheid	Mensen zijn zich in toenemende mate bewust van de impact van grote maatschappelijke veranderingen op het milieu en de economie. Als gevolg van dat bewustzijn richt het beleid zich de laatste jaren steeds meer het ontwikkelen van een circulaire economie, gericht op het minimaliseren van waardeverlies in de productie- en consumptieketen en hergebruik van reststromen.	Bedrijfsprocessen worden als gevolg van deze transitie niet alleen anders ingericht, maar ook veranderen de locatie-eisen van bedrijven. Slimme koppeling van stromen vraagt om fysieke nabijheid van bedrijven waar hinder-veroorzakende bedrijvigheid kan worden ontplooid.	In potentie groot: Bedrijventerreinen zullen ruimte bieden aan bijvoorbeeld mestvergisters. de 'vervuiler' zit in de directe nabijheid van de 'verwerker'. Deze ruimtevrage zal zich in Hof van Twente mogelijk meer voordoen.
Automatisering en robotisering	De verwachting is dat automatisering en robotisering een grote impact gaat hebben op werk dat door de komende generaties in fabrieken, warehouses en kantoren wordt uitgevoerd. Productie- en logistieke processen worden geautomatiseerd, gerobotiseerd of gevirtualiseerd. Automatisering en robotisering leiden tot de creatie van nieuwe banen binnen specifieke arbeidssectoren. Met name technisch personeel voor onderhoud en reparaties, het bedienen of voeden van robots en machines en het uitlezen van (complexe) data is in toenemende mate gewild.	Door automatisering en robotisering worden bedrijfsprocessen niet alleen sneller, maar ook compacter en ruimte-efficiënter. Daardoor wordt de ruimtevrage kleiner. Bedrijven binnen eenzelfde keten clusteren op een bedrijventerrein Toegevoegde waarde op terrein neemt toe, laaggeschoolde arbeidsvrage neemt af.	In potentie groot: Mogelijk zal, door robotisering en automatisering, de werkgelegenheid onder voornamelijk lager opgeleiden afnemen. De trend van een afnemend aantal werkzame personen op bedrijventerreinen zal zich doorzetten terwijl de ruimtevrage van bedrijven daar steeds meer los van komt te staan.
ICT en Big Data	In toenemende mate worden bij bedrijfsbeslissingen en in de markt voor bedrijfsvastgoed nieuwe businessmodellen geïnventariseerd die de uitwisseling en het gebruik van big data vergemakkelijken.	Door toepassingen van ICT en Big Data kiezen bedrijven steeds bewuster voor een strategische locatie op basis van eigen analyse en oriënteren steeds minder gebonden aan de hand van het beschikbare aanbod op de markt. Zij weten in toenemende mate precies waar ze willen vestigen en vragen om flexibiliteit van een faciliterende gemeente, regio en provincie.	Naar verwachting beperkt: mogelijk voordeel is dat bedrijven meer op basis van data (bijvoorbeeld beschikbaarheid van personeel) een locatiekeuze maken dan op basis van imago van een regio of terrein.
Opkomst van 'Smart Industry'	De opkomende 'smart industry' maakt maximaal gebruik van de nieuwste informatie en technologische ontwikkelingen zodat deze efficiënter, flexibeler en kwalitatief beter kan produceren. Veel productieprocessen worden als gevolg steeds meer gefragmenteerd over diverse, specialistische bedrijven. 'Outsourcing' komt steeds meer voor.	Clustering is interessant voor zowel kleinere bedrijven en startups, als grotere bedrijven. Het gaat vaak om bedrijven die zich specialiseren in een specifieke niche – denk aan hightech, aerospace of life sciences – of andere bedrijven waarvoor een fysieke nabijheid interessant is.	Kwalitatief mogelijk van invloed. Gros van de bedrijven zal blijven vragen om regulier terrein maar specifieke bedrijven vragen of specifieke terreinprofielen. Dit vraagt om een duidelijke profilering van bepaalde specifieke terreinen.

Veranderende schaalniveaus	<p>Bedrijven opereren als gevolg van globalisering op een steeds hoger schaalniveau. Dat kan ook steeds gemakkelijker; het instapniveau om internationaal te opereren wordt steeds lager. Voornaamste oorzaken hiervan zijn de opkomst van nieuwe locatietechnologie, steeds kleiner wordende internationale economische- en handelsbarrières en steeds lagere ‘transactiekosten’ voor internationale operatie.</p>	<p>Met name logistieke bedrijven zijn in toenemende mate op zoek naar grootschalige ruimte. Locaties moeten daarbij ook niet dertien-in-een-dozijn zijn. Mogelijkheid tot hoog bouwen, een sterke (soms multimodale) bereikbaarheidspropositie en uitbreidingsmogelijkheden in toekomst zijn relevant, naast de aanwezigheid van een sterk en ruim arbeidspotentieel.</p>	<p>Beperkt: aandeel logistiek is niet heel groot in regio mede door een enigszins beperkte bereikbaarheid en grote concurrentie in omgeving. Naar verwachting zal deze grootschalige vraag dan ook nu en in de toekomst slechts beperkt landen in de Hof van Twente.</p>
Opkomst B2C en B2B e-commerce	<p>Consumenten doen steeds meer aankopen online. Van <i>manufacturer</i> tot consument worden logistieke stromen als gevolg hiervan anders georganiseerd (“vanavond besteld, morgen in huis”). Dat heeft een aanzienlijke invloed op het B2C-netwerk – de logistieke stromen van retailer naar consument – en dat vertaalt zich ook weer door naar het B2B-netwerk, de logistieke stroom tussen <i>manufacturer</i>, groothandel en depots.</p>	<p>Distributiecentra en e-commerce bedrijven moeten anders gaan werken en vestigen zich vaak dichterbij de stad om de afstand tot de consument te beperken. In het algemeen komt de klant centraler te staan en beïnvloeden nieuwe technologieën koopgedrag. Consumenten hebben de keuzen uit meerdere kanalen, willen elk moment kunnen bestellen en producten zo snel mogelijk geleverd krijgen. Een zijdelingse ontwikkeling is de ruimtevraag vanuit <i>pick-up points</i>: plekken waar de consument de online bestelde boodschappen kan ophalen, die bij voorkeur worden gevestigd op vanuit het stedelijk weefsel goed bereikbare locaties. Regelmatiger zijn dit bedrijventerreinen.</p>	<p>Enigszins effect: De toenemende vraag naar pick-up points en kleinere distributiecentra in de nabijheid van de consument zorgt er voor dat logistieke bedrijven niet enkel meer zijn gefocust op de logistieke terreinen rondom de transportas Rotterdam/ Antwerpen – Ruhrgebied. Voornamelijk kleinschalige distributiecentra zullen zich mogelijk meer vestigen in de Hof van Twente.</p>
Groeiend ondernemerschap	<p>In de laatste jaren is het zzp-schap een steeds groter segment op de arbeidsmarkt geworden. Niet alleen als gevolg van gedwongen ontslagen tijdens de economische crisis, maar ook als resultaat van veranderende arbeidswetgeving en andere maatschappelijke waarden. Het aandeel zelfstandigen op de arbeidsmarkt lijkt nu te stagneren (CBS, 2016). Dit wordt met name veroorzaakt doordat een bovengemiddeld groot deel van de zzp'ers de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt.</p>	<p>Vaak houden zelfstandigen kantoor en opslag aan huis of met name in het geval van dienstverlenende sectoren, in een bedrijfsverzamelgebouw in de nabijheid van een levendige, multifunctionele omgeving. Onder beginnende, jonge zelfstandigen zijn locaties in of nabij de binnensteden voornamelijk aantrekkelijk. Regelmatig kiezen zzp'ers voor een ruimte in een bedrijfsverzamelgebouw. Het aantal bedrijfsverzamelgebouwen is de laatste jaren dan ook gestegen, voornamelijk op bedrijventerrein.</p>	<p>In potentie groot: Door strengere regelgeving zullen startups sneller worden gedwongen om vanuit het buitengebied (zoals nu nog sterk vertegenwoordigd meer landelijke gemeenten) te verplaatsen naar bedrijventerreinen. De vraag naar bedrijfsverzamel-gebouwen zal aanwezig blijven en mogelijk toenemen.</p>
Detailhandels- en vrijetijdconcepten op perifere locaties	<p>Binnen de detailhandels- en vrijetijdsector zijn nieuwe concepten steeds vaker op zoek naar een grootschalige ruimte op relatief goed bereikbare locaties, bij voorkeur goedkoper dan de van oudsher populaire binnensteden of wijkcentra.</p>	<p>Door ontwikkeling van nieuwe concepten vindt in toenemende mate verkleuring op bedrijventerreinen plaats. Bedrijventerreinen zijn aantrekkelijke locaties voor met name grootschalige concepten, vanwege de aanwezige ruimte en de relatief lage huisvestigingslasten.</p>	<p>Effect kan zich voor doen: trend is al zichtbaar in de gemeente. Verkleuring van bedrijventerreinen doet zich vaker voor. Profilering is ook hier van belang.</p>