



Laddertoets uitbreiding van Zenkeldamshoek

Stec Groep aan BJZ.nu

Juriën Poulussen en Marijn Gradussen
23 december 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	4
2.2	Regionale programmeringsafspraken.....	6
3	Marktregio	7
4	Behoefteraming	10
4.1	Vraag	10
4.2	Aanbod.....	12
4.3	Behoefte.....	13
5	Conclusie	14

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente Hof van Twente heeft het voornemen om het bedrijventerrein Zenkeldamshoek in Goor uit te breiden. Op het (bestaande) bedrijventerrein Zenkeldamshoek is het aanbod nog beperkt en de uitgifte is de afgelopen jaren snel gegaan: een groot deel van de kavels is verkocht of onder optie. De beoogde uitbreidingslocatie grenst aan het bestaande bedrijventerrein Zenkeldamshoek. De uitbreiding heeft een omvang van circa 3 hectare bruto. De netto ontwikkeling zal, afhankelijk van de (op dit moment nog onbekende) verkaveling, naar inschatting een omvang van ongeveer 2,5 hectare bedragen.

Om de uitbreiding te realiseren wordt een bestemmingsplan in procedure gebracht. In dit bestemmingsplan dient de behoefte aan de ontwikkeling via de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) te worden aangetoond. Onderdeel hiervan is een motivering van nut en noodzaak, die als wettelijk vereiste is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. In dit rapport analyseren we voor de ontwikkeling de ruimtevraag, beschikbaar aanbod en behoefte, en toetsen we in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling binnen de kaders van de Ladder te onderbouwen is.

1.2 Leeswijzer

We doorlopen de Ladder in dit rapport stap-voor-stap. In het tweede hoofdstuk beschrijven we de uitgangspunten van de voorgenomen ontwikkeling en de methodiek van de Ladder. In het derde hoofdstuk brengen we het relevante verzorgingsgebied van de ontwikkeling in beeld. In het vierde hoofdstuk gaan we dieper in op de ruimtevraag binnen deze marktregio, de beschikbare plancapaciteit en de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Tot slot concluderen we, in het vijfde hoofdstuk, in hoeverre de voorgenomen uitbreiding voorziet in een behoefte.

2 Uitgangspunten

Profiel uitbreidingslocatie Zenkeldamshoek

Uitbreiding Zenkeldamshoek



Ligging en omvang	• De uitbreiding van Zenkeldamshoek bevindt zich ten noordoosten van de kern Goor. • Het nieuwe bedrijventerrein krijgt waarschijnlijk een omvang van circa 3 hectare bruto. • De aangewezen gronden bestaan in de huidige situatie uit agrarische gronden.
Bereikbaarheid	• De uitbreiding van Zenkeldamshoek bevindt zich tussen de Zomerweg, de N347 en agrarische gronden. • Via de N347 is de dichtstbijzijnde autosnelweg de A1 bij knooppunt Rijssen (4,9 km). • Zenkeldamshoek is via buslijn 95 (bushalte Zomerweg) te bereiken. • Treinstation Goor ligt op 3,1 kilometer afstand.
Profiel	• Bestaand bedrijventerrein Zenkeldamshoek huisvest een breed aanbod aan bedrijven: handel, goederenvervoer, utiliteitsbouw, technisch ontwerp en installatie, etc. • Op het bestaande bedrijventerrein is een gemengde doelgroep van voornamelijk lokale mkb-bedrijven gehuisvest.
Bestemmingsplanbepalingen	• In het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente' is vastgesteld dat de bestemming op de gronden van de beoogde uitbreiding 'Agrarisch met waarden' is.

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Het bestemmingsplan maakt een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladder-plichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen'.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld; jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Voor bedrijventerreinen is de ondergrens veelal afhankelijk van de locatie en de aard van het plan. Voor ontwikkelingen in de vorm van een terrein is 'in beginsel' geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen. Gezien de beoogde ontwikkeling van meerdere hectare bruto bedrijventerrein kunnen we ervan uit gaan dat de uitbreiding van Zenkeldamshoek een stedelijke ontwikkeling is.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt bij de uitbreiding van Zenkeldamshoek voldaan. Bij het nieuwe bestemmingsplan zullen de bebouwingsmogelijkheden toenemen en er een bedrijventerreinbestemming worden toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan (Agrarisch met waarden, zie figuur 1) niet mogelijk is. Ofwel, het nieuwe bestemmingsplan is Ladder-plichtig. Dit betekent dat een motivering van de behoefte in ieder geval nodig is.

De uitbreiding van Zenkeldamshoek is een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom onderzoeken we hier of de uitbreiding van Zenkeldamshoek een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

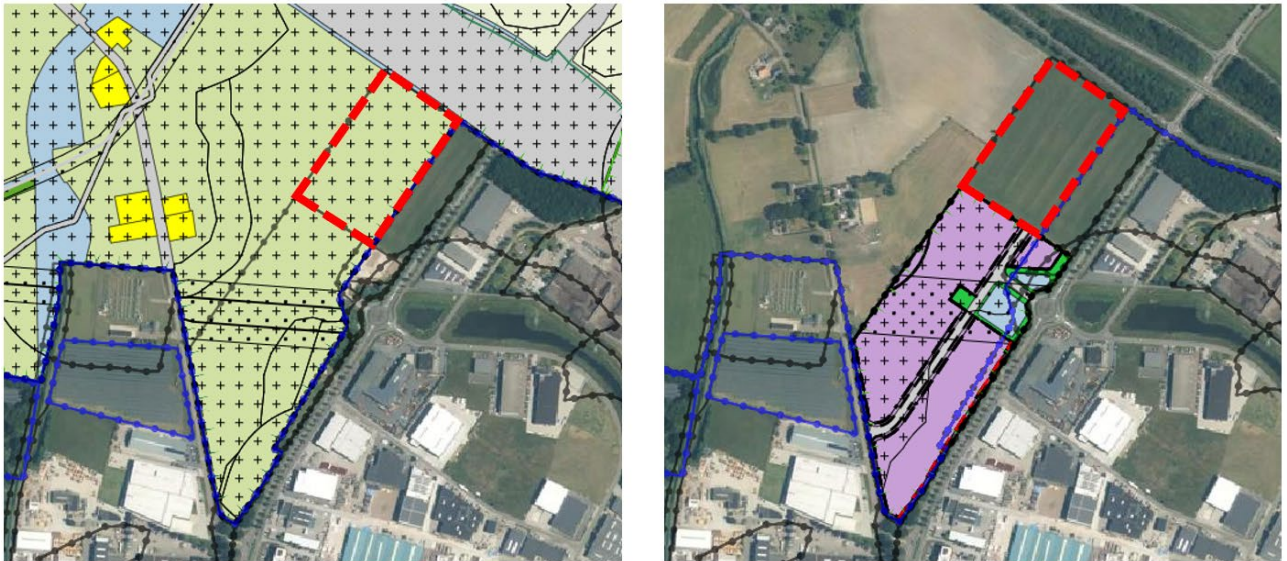
Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG¹.

In figuur 1 is de beoogde locatie voor de uitbreiding van Zenkeldamshoek weergegeven. Het vigerende bestemmingsplan is 'Buitengebied Hof van Twente' (vastgesteld 08-12-2015) en wijst het plangebied de functie 'Agrarisch met waarden' toe. Het plangebied ligt dus in het buitengebied van Goor en grenst ten westen aan agrarische gronden en ten oosten (aan de overkant van de Zomerweg) aan bestaand bedrijventerrein Zenkeldamshoek. Ten zuiden heeft de grond inmiddels ook een bedrijventerrein bestemming en is in ontwikkeling. Het plangebied ligt dus niet 'binnen het bestaand stedelijk weefsel'. **We concluderen daarom dat er geen sprake is van een ontwikkeling binnen BSG.**

Figuur 1 laat de huidige bestemming van het plangebied zien (links) en het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied ten zuiden van het plangebied (rechts).

¹ zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

Figuur 1: Bestaande bestemming plangebied (links) en ontwerpplan naastgelegen gebied (rechts)



Bron: RuimtelijkePlannen.nl, 2022; Bewerking Stec Groep, 2022.

2.2 Regionale programmeringsafspraken

Onder regie van de provincie Overijssel zijn in juni 2019 met gemeenten in de regio Twente, waar de gemeente Hof van Twente onderdeel van uitmaakt, programmeringsafspraken gemaakt over de werklocaties. Deze afspraken zijn gericht op het kwantitatief en kwalitatief in evenwicht houden van vraag en aanbod van bedrijfsgrond in de regio. In de afspraken wordt een methodiek gehanteerd waarbij gemeenten vraag en aanbod, geheel in de lijn met de uitgangspunten van de Ladder, in evenwicht dienen te brengen en houden. Daarbij wordt de voortgang gemonitord. Wanneer iedere gemeente vraag en aanbod in evenwicht houdt, is de regio als zodanig ook in balans.

Momenteel worden er, op basis van de nieuwe provinciale prognose die momenteel wordt opgesteld, nieuwe programmeringsafspraken gemaakt. Deze programmeringsafspraken hebben hetzelfde doel als de vorige programmeringsafspraken. Dat wil zeggen dat de afspraken beogen om vraag en aanbod in balans te houden in de regio Twente. Binnen de nieuwe afspraken is er in de regio Twente, en zo mogelijk ook in Hof van Twente, ruimte voor nieuwe plannen. Op basis van de nieuwe (concept) regionale behoefte-raming bedrijventerreinen is het harde planaanbod in de regio namelijk minder dan de vraag die op (middel)lange termijn wordt verwacht. Naar verwachting worden de nieuwe cijfers en nieuwe afspraken in Q1 van 2023 vastgesteld, waarna ook deze onderbouwing met meer zekerheid omgeven wordt.

3 Marktregio

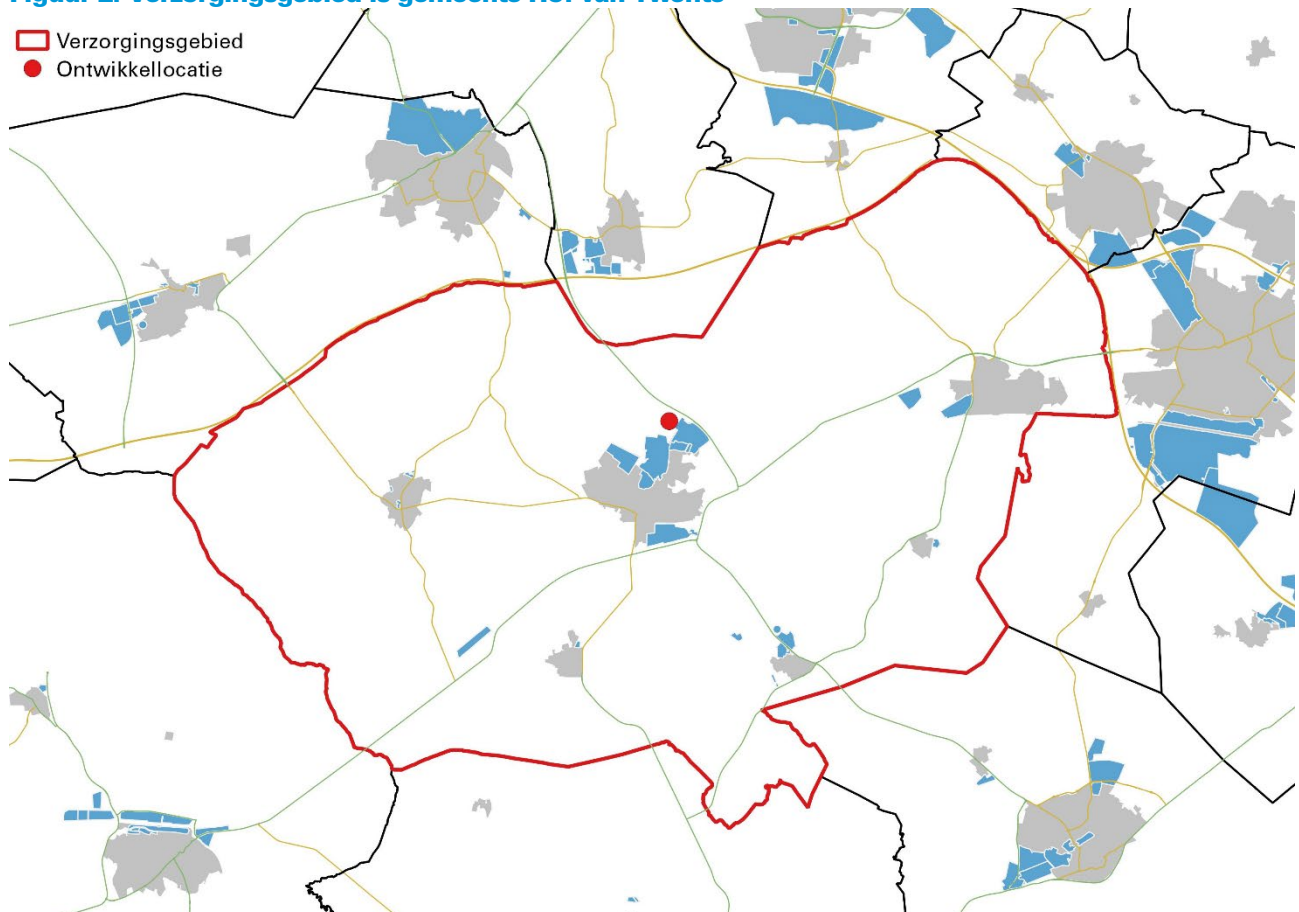
In dit hoofdstuk gaan we in op de marktregio van de voorgenomen ontwikkeling. Binnen de methodiek van de Ladder dienen vraag en aanbod binnen de marktregio tegen elkaar te worden afgewogen. Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein is het gebruikelijk dat de aard en omvang, en daarmee de beoogde doelgroep, van het bedrijventerrein leidend is voor het bepalen van de marktregio. De marktregio van het bedrijventerrein staat in principe los van bijvoorbeeld de afnemersoriëntatie van individuele bedrijven. Een bedrijf kan een landelijke of zelfs mondiale afzetmarkt hebben, maar tegelijkertijd vanwege bijvoorbeeld een lokaal cluster van toeleveranciers een lokale binding hebben.

Voor de uitbreiding van Zenkeldamshoek gaan we in deze toets uit van een marktregio die de gemeente Hof van Twente omvat. Om tot dit uitgangspunt te komen, hebben we gekeken naar de volgende aspecten:

- Onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen in Nederland;
- Verhuisdynamiek van bedrijven in de gemeente Hof van Twente en in het bijzonder van Goor;
- Reisbereidheid en arbeidspendel van werknemers in de gemeente;
- Aard van de huidige en nieuwe programmeringsafspraken (zie paragraaf 2.2).

We werken deze afzonderlijk aspecten onder de afbeelding verder uit.

Figuur 2: Verzorgingsgebied is gemeente Hof van Twente

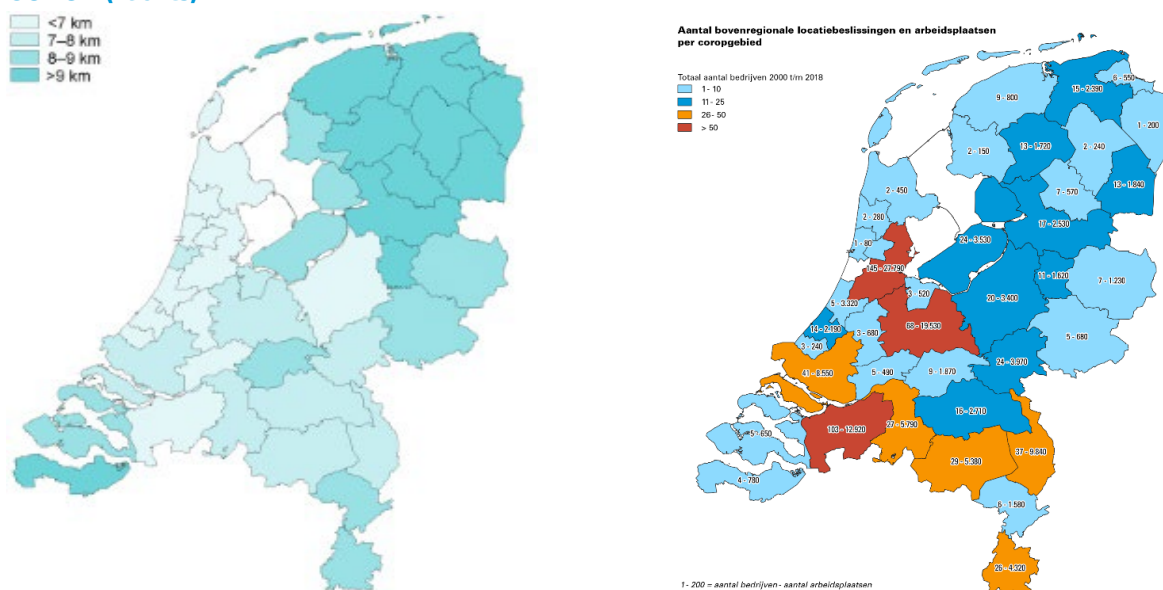


Bron: Stec Groep (2022)

Verhuisdynamiek bedrijventerreinenmarkt overwegend lokaal

De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale markt, blijkt uit onderzoek (PBL, 2007). Bijna 95% van de bedrijven op bedrijventerreinen verhuist binnen de eigen (COROP-)regio. Een groot deel, 75%, blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Specifiek voor bedrijventerreinen blijkt ook dat het grootste deel van de werkgelegenheid (ook zo'n 75%) door bedrijven die neerstrijken op een bedrijventerrein, afkomstig is uit de eigen gemeente (PBL, 2009). Onderzoek van het CBS (2013) bevestigt het beeld dat het merendeel van de bedrijven binnen de eigen gemeente verhuist (ruim twee derde). Zij concluderen dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven acht kilometer is.

Figuur 3: bovenregionale locatiebeslissingen (links) & gemiddelde verhuisafstand bedrijven per COROP (rechts)



Bron: CBS, 2013

Bron: Stec Groep, 2019

Circa 62% van de bedrijfsverhuizingen vindt historisch gezien binnen de gemeente plaats

We hebben de verhuisbewegingen van alle bedrijven met 2 of meer werknemers binnen, in- en uit de gemeente Hof van Twente in de periode 2011 t/m Q4 2022 geanalyseerd (bron: Vastgoeddata.nl). Hieruit valt op dat het grootste deel van de bedrijven binnen de eigen gemeente is verhuisd. Op een totaal van 164 bedrijfsverhuizingen vanaf 2011 zijn 101 bedrijven binnen de gemeente Hof van Twente verhuisd.

Van alle 164 bedrijfsverhuizingen kwamen er ongeveer 28 bedrijven naar de gemeente. We zien voornamelijk interactie met de buurgemeenten; ongeveer de helft van de inkomende bedrijven komt uit deze gemeenten. Van de andere helft komt een aantal bedrijven uit de gemeente Enschede (4 bedrijven) en bij de rest gaat het voornamelijk om incidenten en verplaatsingen met uiteenlopende redenen. Ook zijn er vanaf 2011 in totaal 35 bedrijven uit de gemeente verhuisd. Ongeveer 19 bedrijven is verhuisd naar een van de buurgemeenten (54%), en nog eens 6 bedrijven zijn verhuisd naar de gemeente Enschede.

Uit bovenstaande maken we op dat de bedrijfsruimtemarkt voor een groot deel een (boven)lokale markt is. Dit wordt ook ondersteund door onderzoek van het CBS¹ waaruit blijkt dat in het algemeen slechts 5% van alle bedrijven is bereid om over de gemeentegrens te verhuizen en zo'n 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging.

54% van de verhuisbewegingen naar bedrijventerreinen in Goor komt uit de gemeente

We hebben ook de verhuisbewegingen specifiek naar bedrijventerreinen in de kern Goor bekeken. Hieruit blijkt dat circa 54% van alle inkomende verhuisbewegingen uit de gemeente Hof van Twente afkomstig is.

¹ Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam).
<https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>; CBS, 2013.

De overige verhuisbewegingen komen overwegend uit de buurgemeenten. We constateren dus dat het bedrijventerreinenaanbod in Goor historisch gezien een (boven)lokale oriëntatie heeft binnen de lokale economie.

Helpt werkgelegenheid in Hof van Twente ingevuld door mensen uit de eigen gemeente

Ongeveer de helft van de werkgelegenheid in Hof van Twente (51%) wordt ingevuld door inwoners uit de eigen gemeente. Kijkend naar de beroepsbevolking in Hof van Twente zien we dat ongeveer een derde (34%) in de eigen gemeente werkt. De lokale gebondenheid is dus ook in de werkgelegenheid herkenbaar.

Werknemers van bedrijven op bedrijventerreinen vaak minder reisbereidheid

De mensen die werken bij bedrijven uit de sectoren die veel op bedrijventerreinen voorkomen (kleine logistiek, kleine industrie, bouw, etc.), zijn in de regel beperkt reisbereid. Het gaat voor een belangrijk deel om praktisch opgeleiden, waarvan de vuistregel is dat deze op relatief kortere afstand van hun woonlocatie werken. Dat wordt ondersteund door gegevens van het CBS. Het blijkt dat met name mensen met een mbo-opleidingsachtergrond in de regel maximaal 5 à 10 kilometer afleggen om op hun werk te komen, tegenover 15 à 20 kilometer voor mensen met een hbo- en wo-opleidingsachtergrond (die bovendien overigens vaker op kantoorlocaties werken). Op Zenkeldamshoek verwachten we, op basis van het bestaande profiel, dat er relatief veel mensen zijn die op kortere afstand van hun woonlocatie werken.

Dat heeft effect op de verhuisafstand en -bereidheid van bedrijven. Een steeds belangrijker vestigingscriterium voor bedrijven is de herkomst van hun personeel en de beschikbaarheid van arbeidspotentieel, in het bijzonder in deze periode van arbeidskrapte en 'war on talent'. Vanuit dat perspectief verwachten we dan ook dat het voornamelijk lokale bedrijven zijn die ruimte zoeken op de uitbreiding van Zenkeldamshoek.

4 Behoefteraming

In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Hiervoor gaan we uit van minimaal één reguliere bestemmingsplanperiode. Aansluitend op de nieuwe (concept) provinciale behoefteraming bedrijventerreinen kijken we vooruit tot en met 2030 met een doorkijk naar 2040. De behoefte bepalen we door de vraag naar bedrijventerrein te verminderen met het harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied.

Om een inschatting te maken van de vraag gebruiken we de (in concept) provinciale en regionale ramingen. De uitkomsten worden naar verwachting in Q1 van 2023 vastgesteld. We zoomen voor deze behoefteraming specifiek in op de ruimtevraag naar kavels kleiner dan 3 hectare netto. Dit ligt in lijn met de aard van de beoogde ontwikkeling welke een omvang heeft dan minder dan 3 hectare netto. Ook wordt met de indicatieve verdeling naar gemeenten gefocust op de ruimtevraag naar kavels kleiner dan 3 hectare. Om het (plan)aanbod te bepalen maken we gebruik van actuele gegevens van de gemeente Hof van Twente. In de gemeente Hof van Twente worden er geen kavels aangeboden met een omvang groter dan 3 hectare netto waardoor we in staat zijn een juiste confrontatie te maken.

4.1 Vraag

Rekenen met een uitbreidings- en vervangingsvraag

Op dit moment worden de regionale prognoses en programmeringsafspraken voor de lange termijn herijkt. De nieuwe cijfers – op het moment van opstellen van dit rapport enkel nog in concept beschikbaar – worden opgesteld op basis van de laatste groeimodellen van het Ministerie van EZK, die zijn opgesteld door het Economisch Instituut van de Bouw (EIB). Daarbij wordt voor de periode t/m 2030 in het hoge scenario een grotere groei van de economie verwacht dan dat in de vorige prognose het geval was. Voor de periode na 2030 vlakken de cijfers af, maar blijft ook in het hoge scenario nog steeds enige groei zichtbaar. Hoewel de resultaten van de prognoses nog alleen in concept beschikbaar zijn, geven deze een meest actueel beeld voor het bepalen van de vraag in de marktregio op dit moment.

Voor een goed begrip van de prognosecijfers is het verschil tussen uitbreidingsvraag en vervangingsvraag relevant. De provinciale prognose raamt namelijk het eerste (uitbreidingsvraag), maar de vervangingsvraag is evenzo relevant is voor de uiteindelijke behoefte. We onderscheiden dus twee verschillende vraagtypen. Dat verschil lichten we kort, technisch toe:

- De extra ruimte die nodig is bovenop het bestaande bedrijventerreinenareaal wordt de uitbreidingsvraag genoemd. Dat is wat de provinciale prognose berekent. Daarbij wordt gekeken naar het uitgegeven areaal in het basisjaar en een voorspelling gedaan voor het uitgegeven areaal op een toekomstig moment. Het verschil tussen beide meetmomenten is de uitbreidingsvraag.
- Op het moment dat bestaand areaal getransformeerd wordt, is er sprake van een vervangingsvraag. De huidige bedrijventerreinvoorraad wordt immers (deels) onttrokken. Deze vervangingsvraag gaat niet noodzakelijkerwijs om de bedrijven die nu in het te transformeren gebied zijn gevestigd of daar zouden vestigen. Het gaat om de bedrijven die er in de periode t/m 2030 vraag naar die (te transformeren) m² zouden kunnen hebben, los van of dit kwalitatief aansluit bij hun wensen.

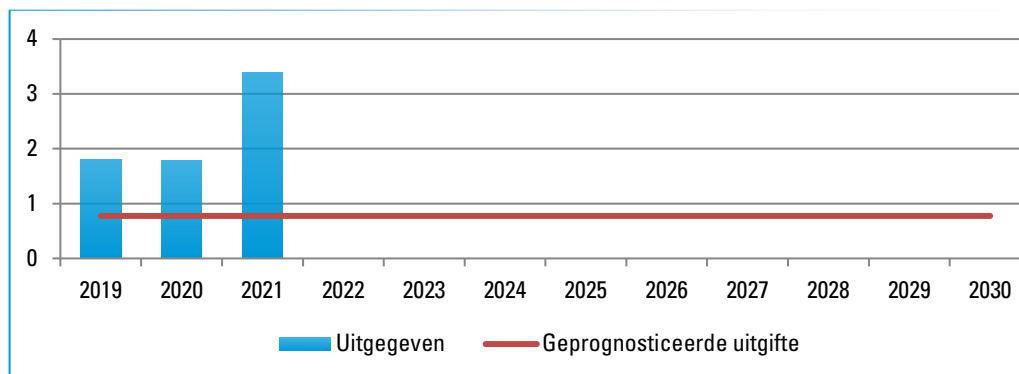
Uitbreidingsvraag van 5 tot 15 hectare t/m 2040 in Hof van Twente

De beschikbare conceptcijfers van de nieuwe bedrijventerreinenprognose laat een uitbreidingsvraag zien in de regio Twente in de periode 2023 t/m 2030 in een bandbreedte van 162 tot 282 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 20 tot 35 hectare in de periode 2023 tot en met 2030. In de periode 2031 t/m 2040 wordt er nog een uitbreidingsvraag van 59 tot 161 verwacht in Twente op basis van de in concept beschikbare cijfers.

In de prognose is geen berekening gemaakt naar individuele gemeenten. Wel is een indicatieve verdeling gemaakt voor ruimtevraag naar kavels kleiner dan 3 hectare door de huidige economische structuur van iedere gemeente te confronteren met de regionale gemiddeld verwachte groei van de diverse bedrijfssectoren. Als we deze indicatieve berekening projecteren op de gemeente Hof van Twente, dan komen we tot een indicatieve ruimtevraag van 5 hectare netto bedrijventerrein in het lage scenario en 15 hectare netto bedrijventerrein in het hoge scenario over de periode 2023 t/m 2040.

Deze getallen overstijgen de huidige regionale programmeringsafspraken (uit 2019), die nu dan ook geactualiseerd worden. Dat is logisch, want de afgelopen jaren is de uitgifte snel gegaan. Wanneer we de ontwikkelingen van het aanbod in de laatste drie jaren bekijken zien we dat de jaarlijkse uitgifte voorloopt op de jaarlijks geprognosticeerde vraag (9,3 hectare in 12 jaar). In totaal is in de afgelopen drie jaar tijd (2019 t/m 2021) circa 17 hectare netto bedrijventerrein uitgegeven. Met name het jaar 2021 laat een hoge uitgifte zien. Op basis van deze gegevens kunnen we stellen dat het in 2019 gekozen hoge scenario van de vraag uit de provinciale prognose realistisch is gebleken. De verwachtingen uit 2019 zijn zelfs overtroffen, zie onderstaande figuur.

Figuur 4: Uitgifte sinds regionale programmeringsafspraken in Hof van Twente



Bron: Provincie Overijssel (2022)

Rekening houden met vervangingsvraag door transformatie TSB-terrein

Qua vervangingsvraag zijn de plannen voor het TSB-terrein in Goor relevant. In de bedrijventerreinenvisie Hof van Twente 2017-2026 is het TSB-terrein in Goor aangewezen als een herontwikkelingslocatie, net als in de Structuurvisie Goor 2025 (vastgesteld 18-06-2013). In de tussentijd zijn de plannen steeds concreter geworden. Inmiddels heeft de gemeente de gronden aangekocht. Op het terrein zal er in mindere mate plaats zijn voor bedrijvigheid, en niet van dezelfde aard als dat we op de bedrijventerreinen en binnen de bestemming van het huidige TSB-terrein terugvinden (bron: Projectplan TSB terrein 2020-2022).

Het TSB-terrein heeft een totale omvang van 11,4 hectare bruto en 11,1 netto, waarvan in de prognose wordt uitgegaan van een volledige benutting van het terrein als bedrijfsruimte. Deze 11,1 hectare vervangingsvraag kan, geheel in lijn met de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen en de regionale programmeringsafspraken, volledig aan Hof van Twente worden toegerekend. Een belangrijke kanttekening voor deze Laddertoets is dat deze vervangingsvraag ook al is meegenomen in de onderbouwing voor recente ontwikkelingen op Zenkeldamshoek en 't Wegdam (in Hengevelde). In werkelijkheid zal dus een groot deel van deze vervangingsvraag niet meer in een nieuwe onderbouwing kunnen worden gebruikt in Hof van Twente.

Totale vraag van 5 tot 15 hectare t/m 2040 in Hof van Twente

Voor de onderbouwing van de uitbreiding van bedrijventerrein Zenkeldamshoek is het voldoende om te focussen op de uitbreidingsvraag in de gemeente Hof van Twente. Immers, de vervangingsvraag is voor een groot deel al benut voor de onderbouwing van eerdere ontwikkelingen op Zenkeldamshoek en 't Wegdam (in Hengevelde). Als we ons focussen op de indicatieve uitbreidingsvraag komen we tot een

vraag van 5 hectare netto in scenario laag tot 15 hectare netto in scenario hoog t/m 2040 in de gemeente Hof van Twente.

4.2 Aanbod

We rekenen met 5,12 hectare hard planaanbod in gemeente Hof van Twente

Om vast te stellen of de uitbreidingslocatie voorziet in de behoefte, verminderen we de geraamde vraag met het aanbod in het verzorgingsgebied. In de jaren 2019, 2020 en 2021 is het aanbod in de gemeente Hof van Twente fors afgenomen. Op dit moment bedraagt het aanbod circa 5,12 ha, zie onderstaande tabel. De gemeente heeft bovendien aangegeven dat deze kavels grotendeels al verkocht of onder optie zijn. Zo is een deel van het aanbod in fase 1 op Zenkeldamshoek al onder optie en kan een deel van het harde planaanbod in fase 2 (1,4 hectare) pas uitgegeven worden na 2025. Alle aangeboden kavels in de gemeente zijn kleiner in omvang dan 3 hectare netto.

Tabel 1: Hard planaanbod gemeente Hof van Twente

Bedrijventerrein	Beschikbaar oppervlakte (netto hectare)
De Whee 1+2	0,25
Het Wegdam	0,1
Spechthorst 1 + 2	1,55
TSB Terrein	0,32
Zenkeldamshoek	2,9
TOTAAL	5,12

Bron: Provincie Overijssel (januari 2022), Gemeente Hof van Twente (2022)

Met 2% aanbod geen mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

Naast terstond aangeboden gronden wordt het aanbod ook bepaald door de leegstand in de bestaande voorraad. Om een indicatie van de leegstand te krijgen, gebruiken we Funda in Business en de Landelijke Monitor Leegstand van het CBS.

Volgens Funda in Business wordt er op dit moment circa 13.325 m² bedrijfsruimte aangeboden op de bedrijventerreinen in Hof van Twente. Als we dit aanbod afzetten tegen de totale voorraad bedrijfsruimte op bedrijventerreinen in de gemeente volgt een aanbodspercentage van 2%. Dit aanbodspercentage is een goede indicator voor de leegstand. Ook het CBS raamt een leegstandspercentage van ongeveer 2% op bedrijventerreinen in gemeente Hof van Twente. Hiermee ligt de leegstand onder het gewenste frictieniveau van 5%. Het frictieniveau is een gewenst percentage leegstand om verplaatsing van (gevestigde) bedrijvigheid op bedrijventerreinen mogelijk te maken. Leegstand onder het frictieniveau betekent krapte in het aanbod van bedrijfslocaties.

De tabel hieronder geeft de totale aanbod en het aanbod per bedrijventerrein in de gemeente weer. Te zien is een verspreiding van de leegstand over een aantal bedrijventerreinen in de gemeente. Alleen de leegstand op Spechthorst I & II is meer dan 5%, dit betreft echter één nieuw te bouwen logistiek bedrijfscomplex, dat naar verwachting gewoon ingevuld gaat worden en daarom geen feitelijke leegstand betreft. We concluderen dan ook dat er geen problematische clustering van leegstand op één van de bedrijventerreinen is.

Tabel 2: Leegstand per bedrijventerrein in gemeente Hof van Twente

Bedrijventerrein	Leegstand (m²)	Aandeel leegstand per bedrijventerrein*
Goor		
De Whee I & II	1.180	2%
Spechthorst I & II	10.000	7%
Zenkeldamshoek (Aan de Stegge)	-	-
Zenkeldamshoek (OMZ)	215	0%
Haven Twentekanaal	-	-
Markelo		
Noord Achteresch I	-	-
Goorseweg (Arkervaat)	-	-
De Esch Rijssenseweg	-	-
Twentekanaal	-	-
Hengevelde		
Het Wegdam	-	-
Hengevelde Consolidatieplan	-	-
Slotsweg	-	-
Janninksweg	-	-
Bentelo		
Bentelo/Grondhutenweg	-	-
Delden		
Schneiderbos I & II	1.930	3%
Langestraat (Elementis)	-	-
Diepenheim		
Ruimersdijk	-	-
Totaal Gemeente Hof van Twente	13.325	2%

Bron: Funda in Business, peildatum december 2022; BAG, 2022; Bewerking Stec Groep, 2022. *afgerond op hele percentages

4.3 Behoeftes

Na een confrontatie van de totale vraag naar kavels kleiner dan 3 hectare in het Hof van Twente (5 hectare in scenario laag tot 15 hectare in scenario hoog t/m 2040) met het aanbod (5,12 hectare) op dezelfde peildatum, blijft er een totale behoefte over in een bandbreedte van 0 tot 10 hectare netto. In het hoge scenario is er voldoende behoefte voor de beoogde ontwikkeling. We schatten in dat de bovenkant van de bandbreedte realistisch is voor Hof van Twente. We wegen mee dat de leegstand in de marktregio onder het frictieniveau ligt, dat het aanbod in een snel tempo afneemt en dat de uitgifte de afgelopen jaren hoger lag dan voorspelt in de vorige provinciale prognose. Het helpt bij een nadere onderbouwing van het hoge scenario dat de vraag concreet ingevuld kan worden op basis van namen van geïnteresseerde partijen.

5 Conclusie

De uitbreiding van Zenkeldamshoek als beoogde uitbreidingslocatie in gemeente Hof van Twente

De huidige uitgifte op bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Hof van Twente gaat hard. Daarnaast wil de gemeente Hof van Twente het TSB-terrein, een voormalig bedrijventerrein van 11,4 hectare bruto, transformeren naar een woonwijk, waardoor er netto steeds minder voorraad voor bedrijven overblijft. Om voldoende vestigingsmogelijkheden te bieden in de gemeente wordt er gekeken naar een uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinenvoorraad. De beoogde uitbreidingslocatie grenst aan het bestaande bedrijventerrein Zenkeldamshoek en heeft een omvang van circa 3 hectare bruto.

Verzorgingsgebied is gemeente Hof van Twente

Het verzorgingsgebied van de te ontwikkelen locatie heeft een sterke lokale oriëntatie en beslaat daarom de gemeente Hof van Twente. De meeste bedrijfsverhuizingen sinds 2011 vinden namelijk binnen de gemeente plaats (62%). Ook als we specifiek naar de bedrijfsverhuizingen kijken op de bedrijventerreinen in Goor zien we dat bijna 54% uit de gemeente Hof van Twente komt. Ook wordt de werkgelegenheid grotendeels ingevuld door mensen uit de eigen gemeente (51%). Doorslaggevend voor het bepalen van het verzorgingsgebied zijn de regionale afspraken. Hierin worden gemeenten gezien als zelfvoorzienend en autonoom in hun vraag en aanbod. Ontwikkelingen buiten de gemeente Hof van Twente hebben daarom in principe geen versturende effecten op instroom en uitstroom van bedrijven op de bedrijventerreinenmarkt en gemeente Hof van Twente.

De totale uitbreidingsvraag bedraagt ca. 5 tot 15 hectare in gemeente Hof van Twente

Vanuit de provinciale prognose is er een indicatieve doorrekening gemaakt van de uitbreidingsvraag (exclusief de vraag naar kavels met een omvang van meer dan 3 hectare) tot en met 2040 naar gemeenten. Op basis van een bandbreedte tussen het lage scenario en het hoge scenario is er een uitbreidingsvraag van 5 tot 15 hectare netto bedrijventerrein in de gemeente Hof van Twente. Ook zal er nog een deel vervangingsvraag bij komen, maar dat laten we in deze Laddertoets buiten beschouwing.

Het totale aanbod bedraagt 5,12 hectare in gemeente Hof van Twente

De beschikbare plancapaciteit (peildatum 12-2022) is geraamd op 5,12 hectare netto in de gemeente Hof van Twente. De gemeente heeft aangegeven dat deze kavels grotendeels al verkocht of onder optie zijn.

Conclusie: er is behoefte voor de uitbreiding van Zenkeldamshoek

Wanneer de totale vraag met het aanbod wordt geconfronteerd is er een behoefte binnen de gemeente van circa 0 hectare netto tot 10 hectare netto. Conform de Ladder moet er eerst gekeken worden of nieuwe ontwikkelingen binnen bestaand gebied kunnen worden ingevuld. Uit de leegstandscijfers blijkt dit niet te kunnen, de leegstand in gemeente Hof van Twente is 2% en ligt hiermee onder het frictieniveau. Feitelijk zou er dus zelfs aanbod nodig zijn om op een gezond leegstandsniveau te komen. We schatten in dat de bovenkant van de bandbreedte van de vraag realistisch is voor Hof van Twente. In het hoge scenario is er voldoende behoefte voor de beoogde ontwikkeling van 3 hectare bruto.