



Laddertoets uitbreiding van Zenkeldamshoek

Stec Groep aan BJZ.nu

Juriën Poulussen en Arlinde Dul
5 maart 2021

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 is voornemens om bestaand bedrijventerrein Zenkeldamshoek in Goor uit te breiden. De gemeente voorziet namelijk een behoefte aan ruimte voor bedrijven. Op het (bestaande) bedrijventerrein Zenkeldamshoek is nog beperkt aanbod, maar ook hier gaat de uitgifte hard: de kavels zijn vrijwel allemaal verkocht of onder optie. Om ook de komende jaren voldoende vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de gemeente te kunnen bieden lijkt een uitbreiding nodig. Bovendien heeft de gemeente ook concrete plannen om de Twentsche Stoomblekerij (TSB) in Goor te herontwikkelen. Op het TSB-terrein zijn op dit moment zo'n 10 bedrijven gevestigd. Wanneer het TSB-terrein wordt getransformeerd naar een woongebied, en daarmee netto bedrijfsruimte aan de voorraad wordt onttrokken, ontstaat er behoefte aan een vervangende locatie.

De beoogde uitbreidingslocatie grenst aan het bestaande bedrijventerrein Zenkeldamshoek. De uitbreiding heeft een omvang van circa 7 hectare bruto en naar alle waarschijnlijkheid, gebaseerd op de verkavelingsstudie, een netto oppervlakte van ongeveer 5,7 hectare. Deze gronden zijn sinds de zomer van 2020 in handen van Ontwikkelmaatschappij Zenkeldamshoek, een samenwerking tussen gemeente Hof van Twente en BNG Gebiedsontwikkeling.

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 7 hectare bruto en 5,7 hectare netto (bron: verkavelingsstudie Rho Adviseurs, 2021). • De aangewezen gronden bestaan in de huidige situatie hoofdzakelijk uit agrarische gronden (weide- en akkergronden).
Bereikbaarheid	• De uitbreiding van Zenkeldamshoek bevindt zich binnen de Entersestraat, de Zomerweg en agrarische gronden. • Via de N347 is de dichtstbijzijnde autosnelweg de A1 bij knooppunt Rijssen (4,4 km). • Zenkeldamshoek is via buslijn 95 (bushalte Zomerweg) te bereiken. • Treinstation Goor ligt op 2,4 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	• De uitbreidingslocatie past in de geldende structuurvisie. Zo is er bij de aanleg van de rotonde aan de Zomerweg rekening gehouden met mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein door een extra vertakking. • Bestemmingsplan wordt gelijktijdig met deze laddertoets opgesteld door bureau BJZ.nu.

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 netto 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 (overwegend agrarisch, 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. Deze locatie is aangewezen in de Structuurvisie Goor 2025 (vastgesteld 18-06-2013) als uitbreidingslocatie. Met de aanleg van de rotonde op de Zomerweg is er al rekening gehouden met deze uitbreiding door een extra vertakking toe te voegen. Het vigerende bestemmingsplan is 'Buitengebied Hof van Twente' en wijst het plangebied

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

de functie 'Agrarisch met waarden' toe. Het plangebied ligt dus in het buitengebied van Goor en grenst ten noordwesten aan agrarische gronden en ten zuidoosten aan bestaand bedrijventerrein Zenkeldamshoek. Het plangebied ligt dus niet 'binnen het bestaand stedelijk weefsel'. **We concluderen daarom dat er geen sprake is van een ontwikkeling binnen BSG.**

Het bestemmingsplan 'Zenkeldamshoek Goor, Zomerweg ong.' is in de ontwerpfase en is van toepassing op een locatie naast de beoogde uitbreidingslocatie. Dit ontwerpbestemmingsplan betreft ook een uitbreiding van Zenkeldamshoek, namelijk de ontwikkeling van bedrijfsperceel Veal Fine met bestemming bedrijventerrein. Figuur 1 laat de huidige bestemming van het plangebied zien (links) en het bestemmingsplan in ontwerpfase voor aangrenzend gebied (rechts).

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



Bron: RuimtelijkePlannen.nl, 2021; Bewerking Stec Groep, 2021.

2.2 Regionale programmeringsafspraken

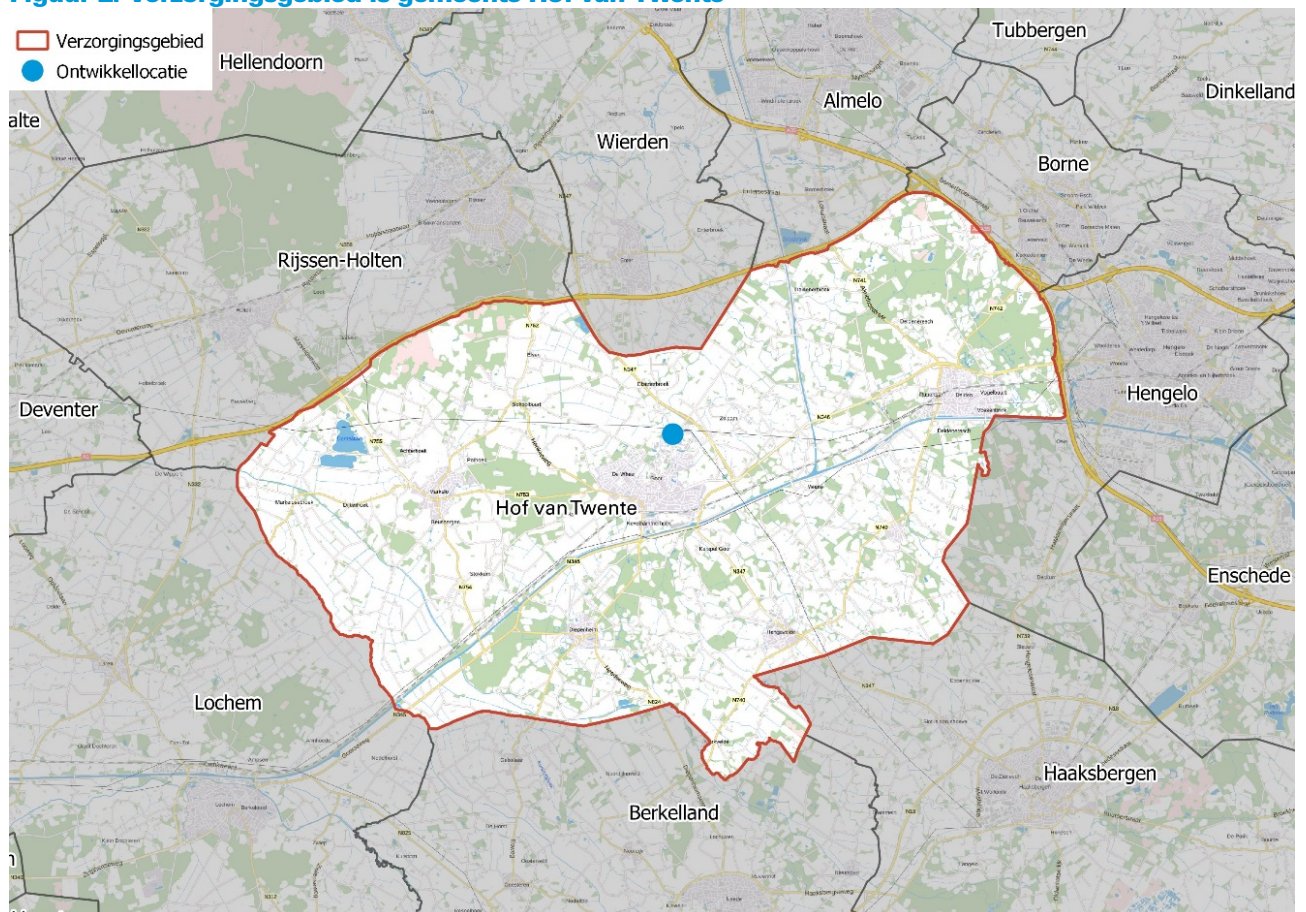
Door de gemeenten in de regio Twente zijn er afspraken gemaakt over vraag en aanbod. Deze afspraken zijn gericht op het kwantitatief en kwalitatief in evenwicht houden van vraag en aanbod van bedrijfsgrond in de regio, en sluiten aan op de actuele provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. In deze regionale afspraken is de regionale vraag verdeeld over de gemeenten, op basis van verschillende indicatoren en met inachtneming van de regionale verhuisdynamiek. In de afspraken wordt vervolgens 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. De uitbreiding van Zenkeldamshoek is als te ontwikkelen plan opgenomen in de regionale afspraken en daarmee in ieder geval in lijn met het regionale beleid. Dit laat echter onverlet dat een ladderonderbouwing aan het bestemmingsplan moet worden toegevoegd.

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 historische verhuisdynamiek van bedrijven in de regio en de arbeidspendel in de regio. Daarnaast zijn ook de regionale programmeringsafspraken meegewogen. Deze waarborgen namelijk dat vraag en aanbod in de regio in evenwicht zijn. Hoewel we ons in dit rapport beperken tot een verdere analyse van Hof van Twente, kunnen we er dus vanuit gaan dat er geen sprake van een disbalans tussen vraag en aanbod (bijv. overaanbod) in de overige gemeenten in de regio. In dat geval kunnen we stellen dat wanneer vraag en aanbod binnen Hof van Twente in evenwicht zijn, er ook balans is in de regio als geheel. Hieronder zetten we dat verder uiteen.

Figuur 2: Verzorgingsgebied is gemeente Hof van Twente

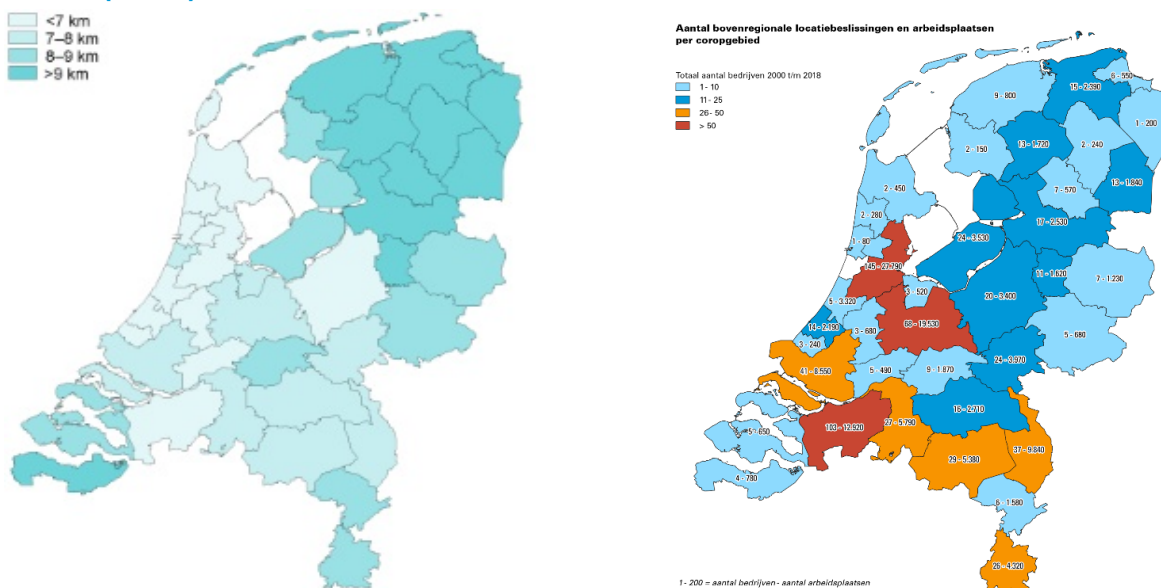


Bron: Stec Groep (2021)

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 verhuissafstand van bedrijven acht kilometer is.

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



Bron: CBS, 2013

Bron: Stec Groep, 2019

Circa 67% van de bedrijfsverhuizingen vindt historisch gezien binnen de gemeente plaats

We hebben de verhuisbewegingen van bedrijven met 2 of meer werknemers binnen, in- en uit de gemeente Hof van Twente in de periode 2011-2020 geanalyseerd (bron: Vastgoeddata.nl). Hieruit valt op dat veruit het grootste deel van de bedrijven binnen de eigen gemeente is verhuist. In totaal gaat het in deze periode om 125 bedrijfsverhuizingen met in totaal ongeveer 950 arbeidsplaatsen. Daarvan zijn 84 bedrijven met ruim 660 arbeidsplaatsen binnen de gemeente Hof van Twente verhuist.

Daarnaast kwamen er ongeveer 20 bedrijven (goed voor 120 arbeidsplaatsen) naar de gemeente. Het gaat daarbij om incidenten en verplaatsingen met uiteenlopende redenen. Hierin is geen trendlijn zichtbaar. Ook zijn er vanaf 2011 21 bedrijven (170 arbeidsplaatsen) uit de gemeente verhuist. Ook hiervoor geldt dat het incidenten betreft en dat er geen eenduidig verband met één of meerdere (buur)gemeenten zichtbaar is.

Uit bovenstaande maken we op dat de bedrijfsruimtemarkt voor een groot deel een 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.

80% van de verhuisbewegingen naar Zenkeldamshoek is afkomstig uit de kern Goor

We hebben ook de verhuisbewegingen specifiek naar bedrijventerrein Zenkeldamshoek bekeken. Hieruit blijkt dat circa 80% van alle inkomende verhuisbewegingen uit de kern Goor afkomstig is. De overige verhuisbewegingen komen overwegend uit de buurgemeenten. We constateren dus dat het

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.

bedrijventerreinenaanbod historisch gezien een bovengemiddeld 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 'scooterafstand' werken. Dat wordt ondersteund door gegevens van het CBS. Het blijkt dat met name mensen met mbo-arbeidsniveau maximaal 5 à 10 kilometer afleggen om op hun werk te komen, tegenover 15-20 kilometer voor hbo- en wo-opgeleiden (die overigens vaker op kantoorlocaties werken).

Ook wordt dat ondersteund door de huidige cijfers voor bedrijven in Hof van Twente. We constateerden al dat ongeveer de helft van de werkgelegenheid in Hof van Twente (51%) wordt ingevuld door inwoners uit de eigen gemeente. Op bedrijventerreinen is dat naar verwachting nog eens bovengemiddeld. Ook constateerden we dat meer dan een derde van de beroepsbevolking ook binnen de eigen gemeente werkt.

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.

Regionale programmeringsafspraken borgen evenwichtige marktomstandigheden in de regio

Ook voor de marktregio zijn de regionale afspraken omtrent vraag en aanbod op bedrijventerreinen relevant om te benoemen. In deze regionale afspraken is de regionale vraag verdeeld over de gemeenten, op basis van verschillende indicatoren en met inachtneming van de regionale verhuisdynamiek. 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. Omdat bij de verdeling van de vraag over gemeenten rekening is gehouden met de regionale verhuisdynamiek, kunnen we ervan uit gaan dat ontwikkelingen buiten de gemeente Hof van Twente, wanneer alle gemeenten zich aan de afspraken houden, geen versturende effecten zullen hebben op instroom en uitstroom van bedrijven op de bedrijventerreinenmarkt in de gemeente Hof van Twente. In dat geval kunnen we vraag en aanbod dan ook binnen Hof van Twente tegen elkaar afwegen, en daarmee impliciet de balans in de regio als geheel.

4 Behoefteraming

In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Hiervoor gaan we uit van één klassieke bestemmingsplanperiode, namelijk 10 jaar, t/m 2030. De behoefte bepalen we door de vraag naar bedrijventerrein te verminderen met het harde planaanbod binnen het verzorgingsgebied.

Om de vraag te bepalen maken we gebruik van provinciale en regionale ramingen. Om het (plan)aanbod te bepalen maken we ook gebruik van de provinciale en regionale ramingen, onder andere de Factsheets Monitoring Overijsselse Bedrijventerreinen (2020), en actuele gegevens van de gemeente Hof van Twente.

4.1 Vraag

In Hof van Twente rekenen we met uitbreidings- én vervangingsvraag

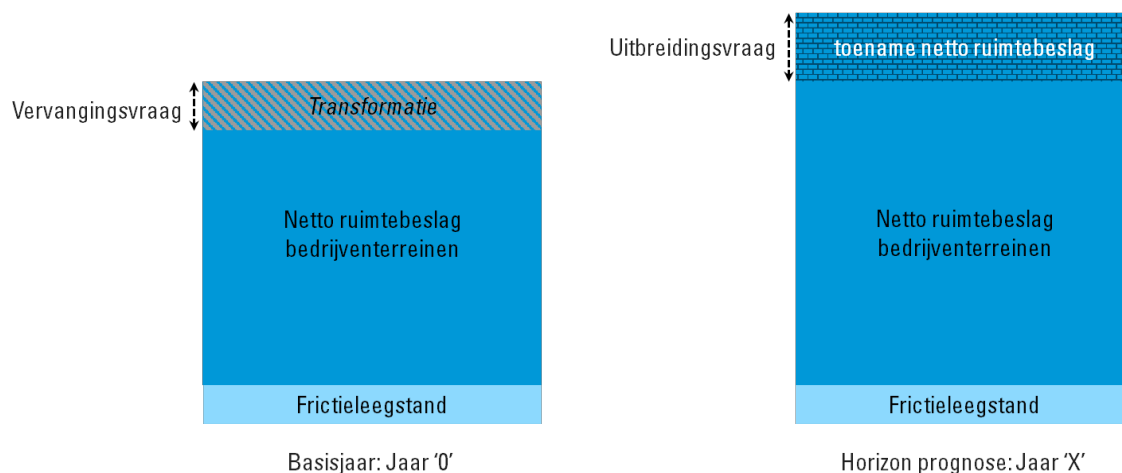
De basis voor onze raming is de provinciale prognose bedrijventerreinen van de provincie Overijssel. Deze modelmatige prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. De prognose is opgesteld volgens de gangbare prognosemethodiek: de BLM-methode. Dit is een raming op basis van de Bedrijfslocatiemonitor (BLM), ontwikkeld door het Centraal Planbureau (CPB) en Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). De toekomstverwachtingen zijn gebaseerd op de gebruikelijke toekomstscenario's voor beleid (WLO-scenario's van het CPB) en geijkt met de toekomstscenario's van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Voor een uitgebreide uitwerking van de methodiek verwijzen we naar de provinciale prognose zelf.

Voor een goed begrip van de prognosecijfers is het verschil tussen uitbreidingsvraag en vervangingsvraag relevant. De provinciale prognose raamt namelijk het eerste (uitbreidingsvraag), terwijl de vervangingsvraag 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 (2019) en een voorspelling gedaan voor het uitgegeven areaal op een toekomstig moment (2030). Het verschil tussen beide meetmomenten is de uitbreidingsvraag.

Om van de prognose tot de daadwerkelijke marktbehoefte te komen zijn twee uitgangspunten van de prognose relevant: (1) de prognose gaat ervan uit dat het bestaande areaal kwalitatief 100% voldoet aan de vraag van bedrijven en (2) de prognose gaat ervan uit dat het bestaande areaal intact blijft. Op het moment dat bestaand areaal kwalitatief niet meer voldoet of als bestaand areaal getransformeerd wordt, is er dan ook sprake van een additionele vraag. Bij transformatie (onttrekking van de huidige bedrijventerreinenvoorraad) noemen we dat de vervangingsvraag. Deze vervangingsvraag gaat dus 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.

Figuur 4: Schematische weergave uitbreidingsvraag en vervangingsvraag; kwalitatieve vervanging is een marktvraag dit ontstaat als een deel van het huidige 'netto ruimtebeslag bedrijventerreinen' kwalitatief niet voldoet.



Bron: Stec Groep, 2020

Tot 2030 naar verwachting 9,3 hectare uitbreidingsvraag in Hof van Twente

Uit de provinciale prognose en de uitwerking hiervan in de regionale afspraken blijkt een uitbreidingsvraag van 9,3 hectare netto in Hof van Twente tot 2030 (peildatum 1 januari 2019). Hierbij is uitgegaan van het hoogste ontwikkelscenario, dat door gemeenten wordt aangegeven als haalbare ambitie. De laatste jaren presteert Hof van Twente overigens zelfs iets beter dan dit scenario. In de periode 2016 t/m mid-2020 is bijvoorbeeld al 8,8 hectare uitgegeven. Over een langjarige periode (2011 t/m heden) is de gemiddelde uitgifte ruim 1 hectare per jaar.

In de prognose is expliciet ook een onderscheid gemaakt naar verschillende doelgroepen. Relevante constatering: er wordt voor de gemeente Hof van Twente alleen uitgegaan van (lokaal) midden- en kleinbedrijf, zoals nu ook op het bestaande bedrijventerrein Zenkeldamshoek teruggevonden kan worden, en niet van bovenregionale instroom van 'footloose' logistieke en industriële partijen.

VERSCHILLENDE ONTWIKKELSCENARIO'S: HOOG, MIDDEL EN LAAG

In de provinciale prognose wordt uitgegaan van een drietal macroprognoses voor de regio Twente. Het gaat om de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015) en de werkgelegenheidsprognose van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). In de regionale afspraken is uitgegaan van het hoogste ontwikkelscenario voor de regio, conform de verwachtingen van het EIB-scenario. Dit hoge ontwikkelscenario raamt een uitbreidingsvraag van 20,4 netto hectare per jaar in de regio Twente. In 2018 en 2019 is er beter gepresteerd dan dit scenario dat wordt gehanteerd in de regionale afspraken. In 2018 was de uitgifte 41,3 hectare netto en in 2019 39,9 hectare netto in de regio Twente. Over de periode van 1 januari tot 1 juli 2020 is al 16,6 netto hectare uitgegeven in de regio. De verwachte uitgifte over het jaar 2020 is 21,3 netto hectare, waarmee het EIB-scenario ook in 2020 gehaald lijkt te worden (bron: Factsheets Monitoring Overijsselse Bedrijventerreinen, peildatum 1 juli 2020).

Rekening houden met vervangingsvraag (11,14 hectare) door transformatie TSB-terrein

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. Zo is deze zomer het raadsvoorstel over de aankoop van het TSB-terrein door de gemeenteraad aangenomen en heeft de gemeente op 1 juli 2020 de

koopovereenkomst van de gronden getekend. Ook is een projectplan opgesteld door gemeente Hof van Twente om de stappen van de ontwikkelfase tot 2022 in beeld te brengen. Nadruk hierin ligt op het opstellen van een Masterplan, een kader stellende visie voor het gehele plangebied, welke naar verwachting in 2021 is afgerond (bron: Projectplan TSB terrein 2020-2022). Vervolgens moet de herontwikkeling snel plaats gaan vinden. Met de aankoop van de gronden heeft de gemeente in ieder geval de regie voor een belangrijk deel in eigen handen genomen.

De huidige plannen voor het TSB-terrein wijzen op een bestemmingsplanwijziging van bedrijventerrein naar (gemengde) woonbestemming (bron: memo AO/BO Programmering bedrijventerreinen Twente, december 2020). 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 11,14 netto, waarvan in de prognose wordt uitgegaan van een volledige benutting van het terrein als bedrijfsruimte. Bij transformatie ontstaat er dus een vervangingsvraag, zoals we eerder in deze paragraaf toelichtten. Geheel in lijn met de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen en de regionale programmeringsafspraken kan deze volledig aan Hof van Twente worden toegerekend. Tellen we de uitbreidings- en de vervangingsvraag dan bij elkaar op, komen we dan tot een totale vraag van 20,4 netto hectare tot 2030.

4.2 Aanbod

We rekenen met 9,13 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 ondertekende regionale afspraken bedrijventerreinen is opgenomen dat er 9,13 hectare hard planaanbod in de gemeente Hof van Twente is (peildatum 1 januari 2019). We hanteren deze peildatum om een eerlijke vergelijking met de ruimtevraag te maken, die dezelfde peildatum heeft.

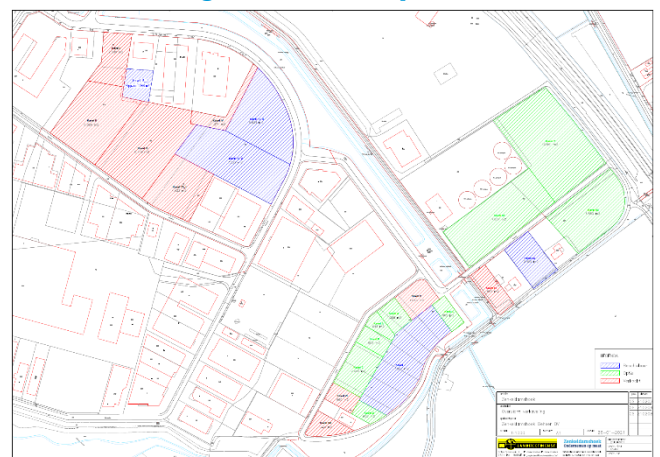
Huidig aanbod in gemeente Hof van Twente is in de praktijk al fors afgenomen

Op dit moment is het aanbod al fors afgenomen en bedraagt het aanbod circa 55.400 m². De gemeente heeft bovendien aangegeven dat deze kavels grotendeels al verkocht of onder optie zijn. Daarmee gaat de uitgifte in 2020, net in als in de meest recente jaren, harder dan in het hoge scenario van de prognose werd verwacht. Het beperkte huidige aanbod is des te meer een argument om in dit rapport van het hoge scenario uit te gaan.¹

Met 2% leegstand geen mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

Naast terstond aangeboden gronden wordt het aanbod ook bepaald door de leegstand in de bestaande voorraad. Om de leegstand te bepalen gebruiken we Funda in Business en de Landelijke Monitor Leegstand van het CBS. Beide bronnen duiden een leegstandspercentage van 2% op bedrijventerreinen in gemeente Hof van Twente.

Figuur 5: Huidig aanbod in Hof van Twente (blauw = beschikbaar; groen = onder optie)



Bron: Hof van Twente, 2021

¹ Bekend is daarnaast het plan om het areaal aan bedrijventerreinen in Hengevelde uit te breiden met circa 3 hectare bruto (bron: Factsheets Monitoring Overijsselse Bedrijventerreinen, 2020; IBIS, 2020). Dit plan is zacht en wordt daarom niet meegerekend in de vraag-aanbodconfrontatie. De gemeente verwacht deze gronden medio 2021 uit te geven.

Volgens Funda in Business staat er op dit moment circa 13.300 m² bedrijfsruimte leeg op de bedrijventerreinen in Hof van Twente. Als we dit aanbod afzetten tegen de totale voorraad bedrijfsruimte op bedrijventerreinen in de gemeente (651.500 m²) volgt een leegstandspercentage van 2%. 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 leegstand en de leegstand per bedrijventerrein in de gemeente weer. Te zien is een verspreiding van de leegstand over een aantal bedrijventerreinen in de gemeente en het leegstandspercentage per bedrijventerrein komt niet of niet ver boven het frictieniveau. We concluderen dan ook dat er geen problematische clustering van leegstand op één van de bedrijventerreinen is.

Tabel 1: Leegstand per bedrijventerrein in gemeente Hof van Twente

Bedrijventerrein	Leegstand (m ²)	Aandeel leegstand per bedrijventerrein
Goor		
De Whee I & II	3.600	5%
Spechthorst I & II	8.100	6%
Zenkeldamshoek (aan de Stegge)	110	0,3%
Zenkeldamshoek (OMZ)	-	-
Haven Twentekanaal	-	-
Markelo		
Noord Achteresch I	-	-
Goorseweg (Arkervaart)	-	-
De Esch Rijssenseweg	-	-
Twentekanaal	1.200	2%
Hengevelde		
Het Wegdam	-	-
Hengevelde Consolidatieplan	-	-
Slotsweg	-	-
Janninksweg	-	-
Bentelo		
Bentelo/Grondhutenweg	150	3%
Delden		
Schneiderbos I & II	140	0,2%
Langestraat (Elementis)	-	-
Diepenheim		
Ruimersdijk	-	-
Totaal Gemeente Hof van Twente	13.300	2%

Bron: Funda in Business, peildatum 26-01-2021; IBIS, 2020; Bewerking Stec Groep, 2021.

Dit beeld komt overeen met de leegstand gemeten in de Landelijke Monitor Leegstand 2020. In 2020 was er in de gemeente Hof van Twente 3% leegstand bij bedrijven met een industrie functie. Op bedrijventerreinen in Hof van Twente is de functie voornamelijk industrie of multifunctioneel volgens deze categorisering van het CBS. Het is aannemelijk dat dit leegstandspercentage industriële bedrijven niet ver afwijkt op de bedrijventerreinen zelf. Voor het jaar 2019 is in de Landelijke Monitor Leegstand 2015-2019 wel de leegstand specifiek op bedrijventerreinen afgezet tegen de bestaande voorraad op bedrijventerreinen. Ook in 2019 lag het leegstandspercentage op eenzelfde percentage, namelijk 2%.

4.3 Behoeft

Na een confrontatie van de totale vraag (20,4 hectare t/m 2030) met het aanbod (9,13 hectare) op dezelfde peildatum, blijft er een totale behoefte over van circa 11,3 netto hectare in het hoge scenario.

De huidige leegstand in de gemeente wordt niet meegerekend als beschikbaar aanbod omdat het onder het frictieniveau ligt en er geen sprake is van problematische clustering van leegstaande bedrijfsruimtes op de bedrijventerreinen. Hiermee bedraagt de behoefte voor bedrijventerrein in gemeente Hof van Twente ongeveer 11,3 hectare netto in scenario hoog.

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 gevestigde bedrijven op het TSB-terrein zullen moeten verhuizen. 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 7 hectare bruto en circa 5,7 hectare netto.

Verzorgingsgebied is gemeente Hof van Twente met zwaartepunt in Goor

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 (67%). Specifiek voor het bedrijventerrein Zenkeldamshoek komen de te vestigen bedrijven uit Goor. 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 verstorende effecten op instroom en uitstroom van bedrijven op de bedrijventerreinenmarkt en gemeente Hof van Twente.

De totale vraag bedraagt ca. 20,4 hectare in gemeente Hof van Twente

Op basis van het hoge scenario in de provinciale prognose is er tot 2030 9,3 hectare netto uitbreidingsvraag in de gemeente Hof van Twente. De vervangingsvraag is geraamd op 11,14 hectare netto. De totale vraag tot 2030, dit is de uitbreidingsvraag plus de vervangingsvraag, bedraagt 20,4 hectare netto.

Het totale aanbod bedraagt 9,13 hectare in gemeente Hof van Twente

De beschikbare plancapaciteit (op dezelfde peildatum als de vraagraming) is geraamd op 9,13 hectare netto in de gemeente Hof van Twente. Uit recente gegevens van de gemeente blijkt dat huidig aanbod inmiddels al een stuk minder is: circa 55.400 m². De gemeente heeft bovendien aangegeven dat deze kavels grotendeels al verkocht of onder optie zijn.

Wanneer de totale vraag met het aanbod wordt geconfronteerd is er een behoefte binnen de gemeente van circa 11,3 hectare. 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.

Conclusie: er is behoefte voor de uitbreiding van Zenkeldamshoek

Omdat er geen leegstand ingevuld kan worden in de gemeente, en ontwikkelingen binnen bestaand gebied niet mogelijk zijn, concluderen we dat er behoefte is aan het plan voor de uitbreiding van Zenkeldamshoek, met een netto omvang van ongeveer 5,7 hectare netto. Daarmee blijft de voorgenomen ontwikkeling nog ruim binnen de behoefte die we ramen.