

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3962378	Huizing, Michiel	SO-AR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3962378 - Verkenning nieuwe werklocaties			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

Een lijst van twaalf indicatoren vast te stellen op basis waarvan geschikte locaties gevonden kunnen worden om te voorzien in de behoefte van ten minste 17 hectaren nieuwe bedrijfslocaties.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De vraag naar bedrijventerreinen in Hengelo is de komende jaren groter dan het aanbod. Een deel van de behoefte kan ingevuld worden op bestaande bedrijfsterreinen door het beter benutten maar daarnaast is er nog tenminste 17 hectare nieuwe bedrijventerrein nodig om in de vraag te voorzien.

Het college gaat op basis van een lijst van 12 indicatoren in beeld brengen wat de meest geschikte locaties zijn om te voorzien in de behoefte tot 2040.

Dit vormt de eerste stap in een meerjarenproces. Na het bepalen van een of meer geschikte locaties volgen diverse vervolgstappen om tot uitgeefbare bedrijfslocatie(s) te komen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3962378	Huizing, Michiel	SO-AR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3962378 – Randvoorwaarden voor verkenning nieuwe werklocaties			



BESLUIT

1. Een lijst van twaalf indicatoren vast te stellen op basis waarvan geschikte locaties gevonden kunnen worden om te voorzien in de behoefte van ten minste 17 hectaren nieuwe bedrijfslocaties.

INLEIDING

In de omgevingsvisie Stedelijk gebied Hengelo is vastgelegd dat er meer ruimte voor bedrijven nodig is en dat we de mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen gaan verkennen. Met dit voorstel concretiseren we hoe groot die ruimte moet zijn en stellen we de indicatoren vast die we gebruiken om de meest geschikte locaties te kunnen selecteren.

Met dit voorstel gaan we aan de slag om in elk geval de lokale vraag en de invulling van de opgave uit de Omgevingsvisie een plek te kunnen geven. Dat vraagt nog enige jaren voorbereidingstijd en de nieuwe locatie(s) zullen nog niet beschikbaar zijn als alle huidige terreinen al zijn uitgegeven. Dus hoe eerder we dit nu oppakken hoe sneller we weer kunnen voldoen aan de vraag en geen 'nee' hoeven te verkopen.

Uit behoefteramingen blijkt dat de vraag naar bedrijventerreinen ook zonder de extra groeiopgave het aanbod ruimschoots overstijgt. Als we volgens onze ambities doorontwikkelen als groene, technologische topregio dan moeten we de huidige en daaruit voortkomende aanvullende vraag kunnen faciliteren. Een deel van de behoefte kan ingevuld worden op bestaande bedrijfsterreinen door het beter benutten, maar daarnaast resteert nog een behoefte van tenminste 17 hectare bedrijventerrein om in de vraag te voorzien.

Met behulp van de door u vastgestelde indicatoren zal het college bepalen wat de meest geschikte locaties zijn die kunnen voorzien in de behoefte tot 2040. Dit vormt de eerste stap in een meerjarenproces. Na het vinden van een of meer geschikte locaties volgen diverse vervolgstappen om tot uitgeefbare bedrijfslocatie(s) te komen.

ARGUMENTEN

1.1. In de Omgevingsvisie Stedelijk gebied Hengelo is vastgesteld dat de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een of meer nieuwe bedrijfslocaties worden verkend

In de omgevingsvisie is het volgende vastgelegd (Hoofdstuk 3, par. 3.1.): "Herstructurering gaat boven uitbreiding, dat is zowel nationaal, provinciaal als regionaal belegd. (...) Maar we weten dat we met alleen herstructurering en intensivering onvoldoende ruimte hebben voor bedrijvigheid. Daarom verkennen we de mogelijkheden voor ontwikkeling van een of meer nieuw bedrijfslocatie(s)." "Door een goed ontsloten en modern bedrijventerrein te ontwikkelen, kunnen bedrijven naar deze locatie verplaatsen en ontstaan er kansen voor herontwikkeling in het bestaande stedelijk gebied."

1.2. Om de omvang van de ruimtebehoefte vast te stellen is een behoefteraming uitgevoerd

In de Omgevingsvisie Stedelijk Hengelo is geen uitspraak gedaan hoe groot deze ruimtebehoefte is.

Door het adviesbureau STEC is een behoefteraming uitgevoerd die uitwijst dat er 23 tot 32 hectare bedrijfsterrein nodig is in Hengelo tot 2040 om de ambitie van de omgevingsvisie in te kunnen vullen. Dit betreft de vraag naar reguliere bedrijfskavels. De vraag naar grootschalige kavels van meer dan 3 hectare worden in de regio op enkele strategische locaties gefaciliteerd zoals XL Businesspark 2 in Almelo.

1.3. In lijn met de omgevingsvisie zetten we in op herstructurering en intensivering van bestaande bedrijfsterreinen

De behoefte van 23 tot 32 hectare zal deels door herstructurering en intensivering op de bestaande

bedrijventerreinen ingevuld worden. Maar in de omgevingsvisie Stedelijk gebied Hengelo is al geconcludeerd dat alleen herstructurering en intensivering onvoldoende nieuwe ruimte voor bedrijven zal opleveren.

Om in te schatten hoeveel ruimte beschikbaar kan komen op de bestaande bedrijventerreinen sluiten we aan bij de Ruimtelijke Economische Bouwsteen Twente 2040 (REB). Daarin wordt de aanbeveling gedaan om als ambitie in te zetten om 20% van de behoefte in te vullen met het beter benutten van de bestaande terreinen. Voor deze behoefteberekening nemen we deze 20% ambitie over. Dat geeft het bedrijfsleven en de overheid een stimulans om steviger met herontwikkeling aan de slag te gaan. Door schaarse nieuwe ruimte wordt de marktdruk op herontwikkeling verhoogd. Mede om die reden wordt in Hengelo het Omgevingsprogramma Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (OTB) opgesteld. Daarover wordt u geïnformeerd.

Door STEC is geconcludeerd dat er in Hengelo voldoende potentie is om 20% van de berekende ruimtevraag te realiseren door het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen (ongeveer 6 hectare). Maar dit vraagt wel actief beleid en veel capaciteit en middelen van de gemeente en zelfs dan blijkt het lastig om deze ambitie te realiseren. In het kader van OTB wordt gewerkt aan het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. Op basis van analyses bepalen we per locatie de beste aanpak voor (her)ontwikkeling en wat daarbij nodig is aan capaciteit en middelen.

Als de ambitie wordt gehaald om 20% extra ruimte op bestaande terreinen te vinden levert dat 5 tot 6 hectare op. De behoefte aan nieuwe bedrijfslocaties wordt daarmee verlaagd naar 18 tot 26 hectare tot 2040.

Op de bestaande terreinen is alleen nog op Westermaat uitgeefbaar terrein beschikbaar. Het gaat om 9 hectare beschikbaar (waarvan op 3,5 hectare al een optie is genomen door bedrijven).

De berekening ziet er dan als volgt uit:

- | | |
|--|---------------------|
| - Beleidsrijke vraag 2025-2040 | 23 – 32 hectare |
| - Minus ambitie 20% beter benutten bestaande terreinen | 18 - 26 hectare |
| - Minus rest uitgeefbaar terreinen (ca 9 hectare) | 9 – 17 = Zoekopgave |

1.4. De opgave is om locatie(s) te zoeken waar tenminste 17 hectare gerealiseerd kan worden

De behoefteraming wijst uit dat er tot 2040 9 tot 17 hectare nieuwe bedrijfsterreinen nodig zijn. De opdracht stellen we vast op de bovenkant van de bandbreedte: een zoekopdracht voor tenminste 17 hectare. We kiezen de bovenkant van de bandbreedte om drie redenen:

- We willen ook voor de bovenkant van de bandbreedte voldoende bedrijfsterreinen in voorbereiding hebben, dan kunnen we snel kunnen schakelen om ook bij een sterke economische groei in de vraag te kunnen voorzien;
- Het is zeer ambitieus om 20% van de nieuwe behoefte op bestaande bedrijventerreinen te realiseren: als dat de komende jaren blijkt tegen te vallen zal de behoefte aan nieuwe bedrijfsterreinen hoger uitvallen dan nu geraamd.
- De effecten van de hogere vraag door de regionale schaa sprong uit de Regionaal Economische Bouwsteen (REB, september 2025) voor Hengelo zijn nog niet bekend en niet meegenomen in de behoefteraming.
- Bij een lagere groei kan een deel van de gevonden locaties tot 2040 onbenut blijven, maar kan voor de periode na 2040 benut worden;

1.5. De geschiktheid van potentiële locaties wordt bepaald aan de hand van 12 indicatoren

In de bijlage zijn de indicatoren opgenomen waarop de geschiktheid van locaties worden bepaald. Deze geven het kader op basis waarvan de meest geschikte locaties worden aangewezen voor de realisatie van tenminste 17 hectare bedrijfsterrein.

	Indicator	Beoordeling
1	Omvang en vorm	Voldoende bruto omvang en juiste vorm om in de verwachte netto vraag te voorzien?
2	Uitbreidingsmogelijkheden	Uitbreidingsmogelijkheden en/of ruimte voor (op termijn) een eventuele tweede fase?
3	Bereikbaarheid (weg)	Ontsluiting op primaire vervoersassen (N- en A-wegen)

4	Bereikbaarheid (overig)	Huidige ontsluiting locatie middels OV & Digitale bereikbaarheid
5	Bereikbaarheid (multimodaal)	Ligging nabij (in de toekomst te ontwikkelen) aansluitingen op spoor en/of vaarwater
6	Nabijheid van omwonenden en andere functies	Taxatie milieuruimte (geluid, etc.) in relatie tot omliggende functies
7	Aansluiting op marktvraag	Geschiktheid locatie voor de verwachte (kwalitatieve) vraag van bedrijven
8	Geschiktheid locatie voor bedrijfsontwikkeling	Nadelige gevolgen als kosten voor ontsluitingswegen, bouwen aan overzijde van spoor, beperkte bouw mogelijkheden door hoogspanningsleidingen, veiligheidsrisico's, etc.
9	Verhouding tot bestaande portefeuille	Taxatie ligging ten opzichte van bestaande portefeuille bedrijventerreinen
10	Potentiële arbeidsmarkt impact	Taxatie van impact op arbeidsmarkt en bereikbaarheid van werk
11	Energie infrastructuur	Taxatie van bekende projecten rond het hoogspanningsnet en gasleidingen
12	Water, bodem, klimaat, natuur en milieu	Taxatie van bijdrage aan ambities op water en bodem, klimaat, natuur en milieu

1.6. *De zoekopdracht vraagt om een zorgvuldig en transparant proces*

De aanwijzing van een of meerdere nieuwe uitbreidingslocaties heeft een grote impact op zowel de fysieke als sociale leefomgeving. Het zoekproces moet daarom zorgvuldig gebeuren en op breed vertrouwen kunnen rekenen. Het college zal met behulp van de vastgestelde indicatoren door u transparant en onderbouwd de stappen toelichten op basis waarvan de potentiële locatie(s) worden benoemd.

Voordat het college één of meer potentiële locaties naar buiten brengt worden eerst de eigenaren en gebruikers van de gronden, de direct aanwonenden en de raad geïnformeerd. Daarna worden inwoners, bedrijven en andere belanghebbenden in de gemeente breed geïnformeerd (gemeentelijke website/ persbericht).

In deze fase vindt geen participatie plaats, die zal plaatsvinden in het integrale ruimtelijke juridische proces dat hierop gaat volgen.

1.7. *Bij geschikte locaties tegen de gemeentegrens wordt ook geïnventariseerd of realisatie over de gemeentegrens heen interessant is*

Mogelijk biedt de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein ook kansen voor de buurgemeenten om op de naastgelegen gronden tot een gezamenlijk of aansluitend bedrijventerrein te komen (zoals bijvoorbeeld samen met Borne Westermaat de Veldkamp is ontwikkeld). Als een potentiële locatie tegen het grondgebied van een buurgemeente aanligt wordt met deze gemeente besproken.

KANTTEKENINGEN

1.1. *Behoefteprognoses die tientallen jaren vooruit kijken komen zelden uit*

Prognoses over de ruimtebehoefte van bedrijven zijn nooit exact, omdat economische groei, technologische veranderingen en beleidskeuzes onvoorspelbaar zijn. Prognoses over de toekomst worden gebruikt als een kompas: ze wijzen een richting, maar het weer en de omstandigheden onderweg kunnen altijd verrassen. Niemand kan precies voorspellen hoe economie, technologie of samenleving zich zullen ontwikkelen, omdat er te veel onzekere factoren spelen—zoals onverwachte ontdekkingen, politieke beslissingen, of wereldwijde crises.

We maken gebruik van de prognoses die ook door de provincie en regio worden gebruikt. Deze geven ons een handvat om tijdig voldoende bedrijfsterrein beschikbaar te hebben. De ontwikkeling hiervan vraagt immers meerdere jaren.

Bij de verschillende stappen die in de komende jaren nog gezet moeten worden om tot ontwikkeling te komen zullen we de flexibiliteit inbouwen om in te kunnen spelen op de dan actuele economische vraag.

1.2. *In deze behoefteraming is het effect van de schaa sprong uit de Regionaal economische bouwsteen 2025 en de bijdrage van Hengelo daarin nog niet meegenomen*

De behoefteraming voor de 17 hectare is gebaseerd op de autonome vraagontwikkeling plus een

'beleidsrijke' vraag die is berekend voor Hengelo. Daarmee hebben we ongeveer de ambitie uit het omgevingsprogramma in beeld.

Wat daarbij niet is meegenomen is de regionale opgave om de grote ruimtevragers een plek te geven (bedrijven met een ruimtevraag van meer dan 3 hectare). We veronderstellen dat die elders in de regio een plek gaat krijgen.

Wat ook niet is meegenomen is de extra vraag die ontstaat door uit de Regionale Economische Bouwsteen Twentse (2025) met de verstedelijkingsambitie, regionale groeiambitie tot 2050. Die is niet meegenomen omdat deze nu nog onvoldoende is uitgewerkt naar de vraag welk aandeel in Hengelo gaat landen en deze behoefte deels pas na 2040 aan de orde is.

We gaan nu toch aan de slag met de zoekopgave voor 17 hectare, ook al weten we dat deze in de komende tijd wellicht nog wat hoger gaat uitvallen i.v.m. de regionale opgave.

We maken nu een slag om in elk geval de lokale vraag en de invulling van de opgave uit de Omgevingsvisie een plek te kunnen geven. Dat vraagt nog een lange voorbereidingstijd en we verwachten dat die nog niet gereed zijn als alle huidige terreinen zijn uitgegeven. Dus hoe eerder we dit nu oppakken hoe sneller we weer kunnen voldoen aan de vraag en geen 'nee' hoeven te verkopen.

In indicatoren wordt meegewogen of een locatie in potentie groter is dan geraamde 17 hectare en of deze overcapaciteit goed te verkavelen is.

Mocht er vanuit de regionale ambitie een aanzienlijke extra vraag op ons afkomen dan zullen we daarover een separaat voorstel doen. De locatieverkenning die we nu maken kan dan benut worden als basis om te verkennen waar de extra regionale vraag kan landen in Hengelo.

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Het college voert de locatieverkenning uit binnen door de raad vastgestelde kaders.

Financiën

Uitvoering van locatieverkenning wordt binnen de budgetten van EZ uitgevoerd.

Communicatie

Het college informeert stakeholders (bedrijven, belangenorganisaties, regio en provincie) als concrete locaties in beeld zijn.

In deze fase vindt geen participatie plaats, die zal plaatsvinden in het integrale ruimtelijke juridische proces dat hierop gaat volgen.

Juridische zaken

In deze fase n.v.t.

Uitvoering

Na het vaststellen van de voorkeurslocaties door uw raad start het vervolgtraject met nader onderzoek, integrale afweging, participatie en planologische uitwerking.

Evaluatie

BIJLAGEN

Bijlage 1: Indicatoren ruimtelijk-economisch programma van eisen van bedrijven Hengelo

Indicatoren ruimtelijk-economisch programma van eisen van bedrijven voor kavelomvang van < 3 hectare Hengelo

Indicatoren	Toelichting	Scoring & benchmark		
		Slecht ●	Matig ●	Goed ●
Omvang en vorm	Voldoende bruto omvang en juiste vorm om in de verwachte netto vraag te voorzien?	Indicatieve omvang is kleiner dan de resterende behoefte in de kern en/of lastige verkaveling (bijvoorbeeld vanwege een hoogspanningskabel) .	Indicatieve omvang is ongeveer even groot als de resterende behoefte in de kern.	Indicatieve omvang is groter dan de resterende behoefte in de kern en goed te verkavelen.
Uitbreidingsmogelijkheden	Uitbreidingsmogelijkheden en/of ruimte voor (op termijn) een eventuele tweede fase?	Uitbreiding van het zoekgebied/ bedrijventerrein in de toekomst is naar verwachting (bv. vanwege de bestemming of gebruik) onmogelijk.	Uitbreiding van het zoekgebied/ bedrijventerrein in de toekomst is naar verwachting (bv. vanwege de bestemming of gebruik) lastig, kostbaar of kost veel tijd.	Uitbreiding van het zoekgebied/ bedrijventerrein in de toekomst is naar verwachting mogelijk.
Bereikbaarheid (weg)	Ontsluiting op primaire vervoersassen (N- en A-wegen)	Er is een ingrijpende aanpassing en investering nodig om te ontsluiten op een A- of N-weg.	Er is een aanpassing en investering nodig om te ontsluiten op een A- of N-weg.	Er zijn geen aanpassingen op de bestaande situatie nodig om een directe ontsluiting op een A- of N-weg te creëren.
Bereikbaarheid (overig)	Huidige ontsluiting locatie middels OV & Digitale bereikbaarheid	Er is geen OV-halte binnen tien minuten wandelen te bereiken <u>en</u> er is in het zoekgebied geen glasvezel beschikbaar.	Er is geen OV-halte binnen tien minuten wandelen te bereiken <u>of</u> er is in het zoekgebied geen glasvezel beschikbaar.	Er is binnen tien minuten wandelen een OV-halte te bereiken en er is in het zoekgebied glasvezel beschikbaar.

Indicatoren	Toelichting	Scoring & benchmark		
		Slecht ●	Matig ●	Goed ●
Bereikbaarheid (multimodaal)	Ligging nabij (in de toekomst te ontwikkelen) aansluitingen op spoor en/of vaarwater	Er is binnen een kilometer geen spoor of vaarwater te vinden waar mogelijkheid is om een kade of aftakking van het spoor te creëren.	Er is binnen een kilometer een spoor <u>of</u> vaarwater te vinden waar in theorie op termijn mogelijkheid is om een kade of aftakking van het spoor te creëren.	Er is binnen een kilometer een spoor <u>en</u> vaarwater te vinden waar in theorie op termijn mogelijkheid is om een kade of aftakking van het spoor te creëren.
Nabijheid van omwonenden en andere functies	Taxatie milieuruimte (geluid, etc.) in relatie tot omliggende functies	Er zijn veel verschillende woonfuncties in het zoekgebied zelf en in de directe omgeving te vinden.	Er zijn een aantal woonfuncties in het zoekgebied zelf en/of in de directe omgeving te vinden.	Er zijn geen woonfuncties in het zoekgebied en in de directe omgeving te vinden.
Aansluiting op marktvraag	Geschiktheid locatie voor de verwachte (kwalitatieve) vraag van bedrijven. Potentie tot ontwikkeling van milieuruimte	Geen aansluiting op het programma van eisen van bedrijven uit de doelgroep, geen milieucategorie 3.2 of hoger mogelijk.	Deels aansluiting op het programma van eisen van bedrijven uit de doelgroep, milieucategorie 3.2 of hoger deels mogelijk	Aansluiting op het programma van eisen van bedrijven uit de doelgroep, milieucategorie 3.2 of hoger mogelijk
Geschiktheid locatie voor bedrijfsontwikkeling	Nadelige gevolgen als kosten voor ontsluitingswegen, bouwen aan overzijde van spoor, beperkte bouwmogelijkheden door hoogspanningsleidingen, veiligheidsrisico's ¹ , etc.	Er is op basis van de beschikbare informatie sprake van meer dan één risico.	Er is op basis van de beschikbare informatie sprake van één risico.	Er is op basis van de beschikbare informatie geen sprake van een risico.

¹ Deze inschatting wordt gemaakt op basis van de kaartbeelden Buisleidingen en Risicobronnen (afkomstig van de Atlas voor de Leefomgeving) Beide kaarten zijn geraadpleegd via <https://tinyurl.com/536ydv8t>

Indicatoren	Toelichting	Scoring & benchmark		
		Slecht ●	Matig ●	Goed ●
Verhouding tot bestaande portefeuille	Taxatie ligging ten opzichte van bestaande portefeuille bedrijventerreinen	Het zoekgebied ligt op een solitaire plek.	Het zoekgebied sluit niet direct aan op een bestaand bedrijventerrein, bijvoorbeeld vanwege scheiding door een (spoor)weg.	Het zoekgebied sluit aan op een bestaand bedrijventerrein.
Potentiële arbeidsmarkt impact	Taxatie van impact op arbeidsmarkt en bereikbaarheid van werk	Beroepsbevolking binnen 15 minuten fietsen van het zoekgebied is kleiner dan 10.000	Beroepsbevolking binnen 15 minuten fietsen van het zoekgebied ligt tussen de 10.000 en 30.000	Beroepsbevolking binnen 15 minuten fietsen van het zoekgebied is groter dan 30.000
Energie infrastructuur	Taxatie van bekende projecten rond het hoogspanningsnet en gasleidingen.	Er is geen transportcapaciteit beschikbaar voor de afname van elektriciteit en er is geen sprake van investeringen om de capaciteit te verhogen binnen 10 jaar.	Er is geen transportcapaciteit beschikbaar voor de afname van elektriciteit maar er staat binnen 10 jaar een investering om de capaciteit te verhogen gepland.	Er is voldoende transportcapaciteit beschikbaar voor de afname van elektriciteit.
Water, bodem, klimaat, natuur en milieu	Taxatie van bijdrage aan ambities op water en bodem, klimaat, natuur en milieu	Het zoekgebied bevindt zich in een kwetsbaar (water en natuur) gebied ² en/of een 'Nee, niet bouwen' gebied ³	Het zoekgebied bevindt zich deels in een kwetsbaar (water en natuur) gebied en/of in een 'Nee, tenzij' gebied.	Het zoekgebied bevindt zich niet in een kwetsbaar (water en natuur) gebied.

Bron: Stec Groep (2025)

² Deze inschatting wordt gemaakt op basis van de kaartbeelden Overstromingsdiepte kleine kans nabij rivieren en Overstromingsgevaar uitgedrukt in euro's per jaar uit de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel.

³ In april 2024 publiceerde het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een gecombineerde sturingskaart waarop (on)mogelijkheden om te bouwen vanwege waterveiligheid, wateroverlast, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid worden samengevoegd. Een uitsnede voor de gemeente Hengelo is toegevoegd aan bijlage 4.