



Verkenning nieuwe werklocaties



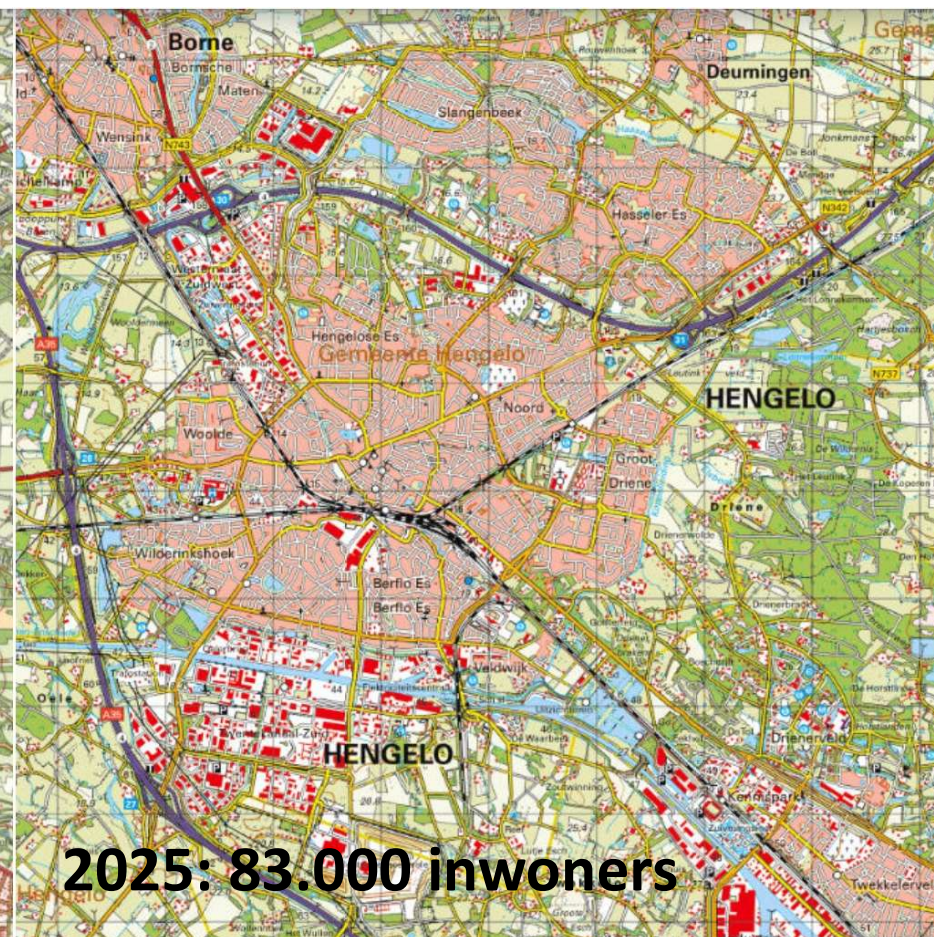
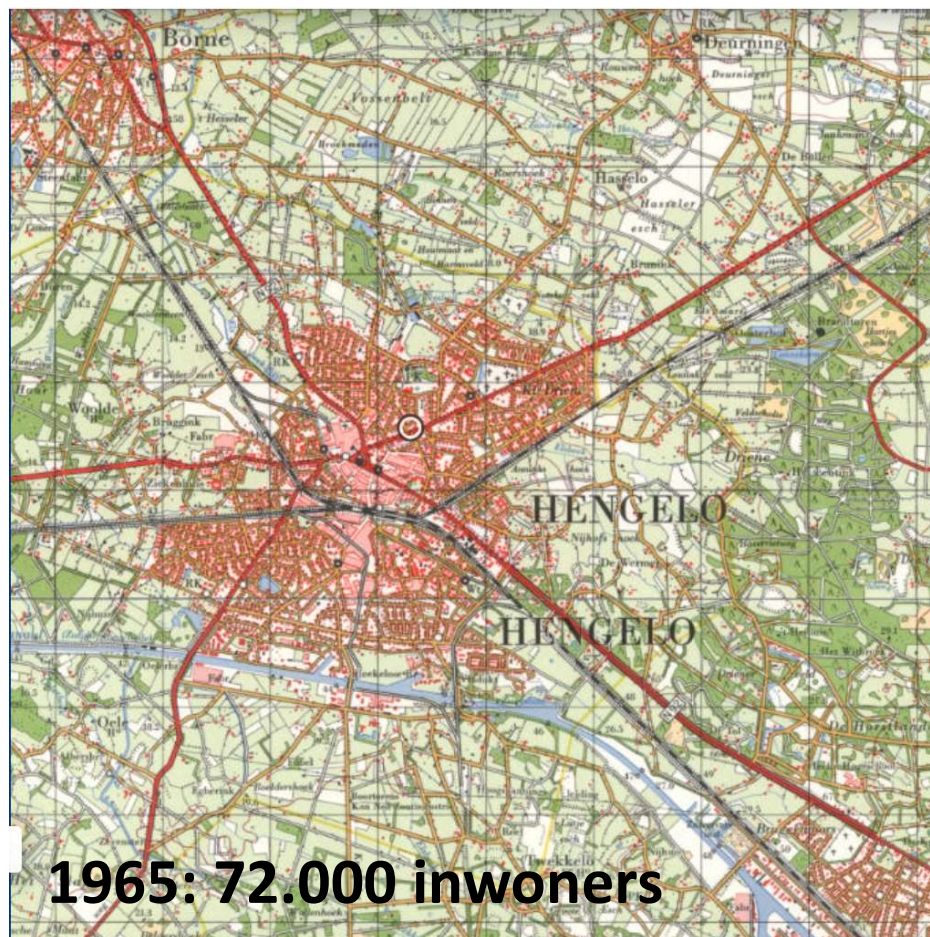
Gemeente
Hengelo

Politieke markt
11 NOVEMBER 2025

Aanleiding: Omgevingsvisie 'Stedelijk Hengelo'

- Ambitie voor innovatieve maak- en werkstad (innovatieve economie)
- Herstructurering gaat boven uitbreiding, maar uitbreiding is nodig om aan vraag in de toekomst te voldoen
- Verkennen mogelijkheden voor ontwikkeling nieuwe bedrijfslocatie(s)





Aanpak Uitvoering Omgevingsvisie

- Huidige bedrijventerreinen: Omgevingsprogramma
Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (OTB)
- Verkenning naar ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen:
 - Eerste stap: Voorliggend raadsvoorstel = kaderstellende rol raad
 - Tweede stap: Delen uitkomst verkenning met de raad: hoe is afhankelijk van uitkomst. (openbare vs. vertrouwelijke communicatie i.v.m. grondpolitiek)
- Vervolgstappen (participatie + ruimtelijk juridisch traject) zijn afhankelijk van uitkomsten verkenning (bouwsteen) en de aanpak omgevingsvisie fase 4.



stec
groep

Behoefte en programma van eisen bedrijventerreinontwikkeling

Politieke markt gemeenteraad Hengelo

Anneloes Bouma & Thomas Hazewindus
11 november 2025

stec
groep



Behoefteraming Vraag minus aanbod



Resterende behoefte (vraag - aanbod)

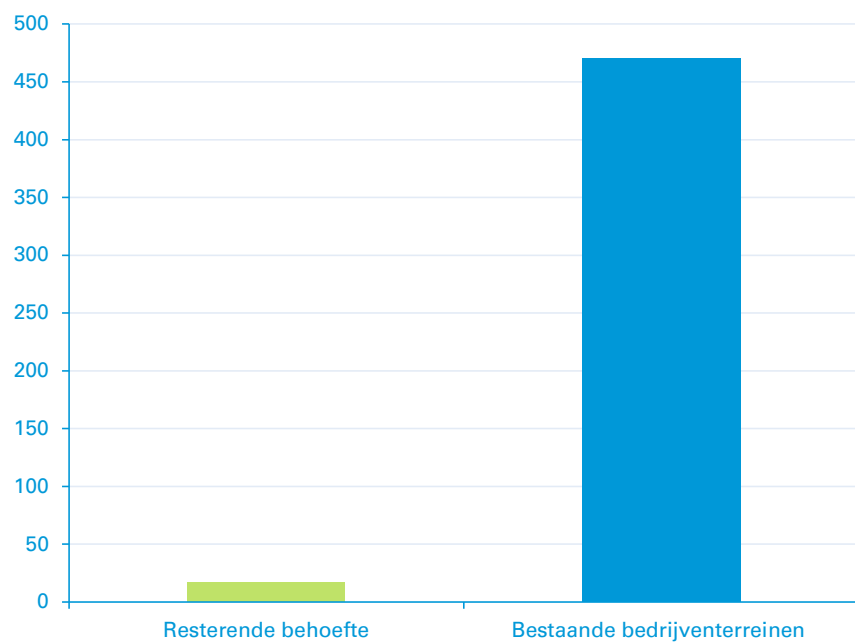
- Vraag: **23 tot 32 hectare t/m 2040** naar kavels kleiner dan 3 hectare in de gemeente Hengelo. Dit is zowel autonome vraag als extra ruimtevraag vanuit een impuls voor de innovatieve maakindustrie.
- Ambitie REB: **20%** van de ruimtevraag faciliteren door de bestaande ruimte beter te benutten. Flinke potentie om de bestaande ruimte optimaler te benutten, vraagt wel inspanning, tijd en geld
- Aanbod: Circa **9 hectare** uitgeefbaar hard planaanbod op de bestaande bedrijventerreinen.

	EIB Laag	EIB Hoog
Vraag	23	32
- 20% in te vullen door herontwikkeling	5	6
Hard planaanbod	9	9
Behoefte	9	17

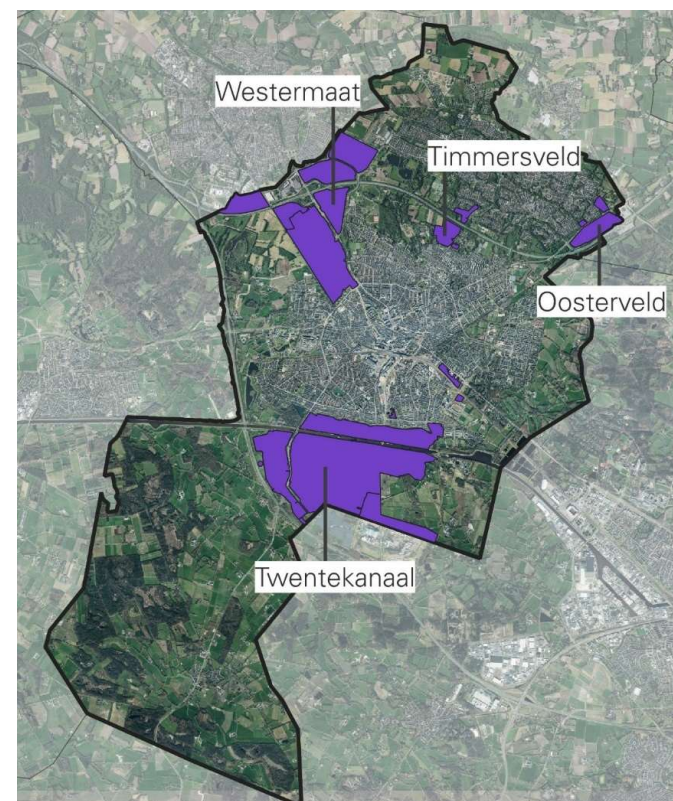


Gemeente
Hengelo

Resterende behoefte in perspectief



Bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Hengelo





stec
groep

Faciliteren van de resterende behoefte

Ruimtelijk-economisch
programma van eisen

Onmogelijkheden en eisen

- **1. Uitsluiten van onmogelijkheden in het landschap, o.b.v.:**
 - Wet en regelgeving. Ofwel, waar liggen landschappelijke waarden die de ontwikkeling van een bedrijventerrein beperken, bijvoorbeeld Natura2000- en NNN-gebieden.
 - Provinciaal ruimtelijk beleid als gevolg van provinciale regelgeving (omgevingsverordening Overijssel), bijvoorbeeld de beschermde landschappen en stiltegebieden, et cetera.
- **2. Ruimtelijk-economisch programma van eisen vanuit de doelgroep**

Stap voor stap

Van onmogelijkheden ... naar vereisten van de doelgroep ... naar beoordeling per locatie



Tabel 4: Samenvatting beoordelingen zoekgebieden

Indicator	Zoekgebied	1	2	3	4	5
Omvang en vorm		●	●	●	●	●
Uitbreidingsmogelijkheden		●	●	●	●	●
Bereikbaarheid (weg)		●	●	●	●	●
Bereikbaarheid (overig)		●	●	●	●	●
Bereikbaarheid (multimodaal)		●	●	●	●	●
Nabijheid van omwonenden en andere functies		●	●	●	●	●
Aansluiting op marktvraag		●	●	●	●	●
Geschiktheid locatie voor bedrijfsontwikkeling		●	●	●	●	●
Verhouding tot bestaande portefeuille		●	●	●	●	●
Potentiële arbeidsmarkt impact		●	●	●	●	●
Water, bodem, klimaat, natuur en milieu		●	●	●	●	●
Ladder-risico's		●	●	●	●	●

Ruimtelijk-economisch programma van eisen (1/3)

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.

Ruimtelijk-economisch programma van eisen (2/3)

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>

Ruimtelijk-economisch programma van eisen (3/3)

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.

**stec
groep**

Contact opnemen?

Anneloes Bouma

06 52710581

a.bouma@stec.nl

**Thomas
Hazewindus**

06 13654084

t.hazewindus@stec.nl

www.stec.nl



