

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-BLD

Onderwerp

Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-001087	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	11-06-2019
Datum	31-05-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
10 Economie, kunst en cultuur		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Walder		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input checked="" type="checkbox"/> Besloten	11-06-2019

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	03-06-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Portefeuillehouder	04-06-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	05-06-2019
		BIS Openbaar	
Status		Definitief 2019-06-12	

Bijlagen

Bestuursovereenkomst programmering bedrijventerreinen West Overijssel 2019-2022

Programmeringsafspraken bedrijventerreinen West Overijssel 2019-2022

Prognose bedrijventerreinen Overijssel STEC Groep

B & W d.d.: 11-06-2019

Besloten wordt:

- 1 Programmeringsafspraken bedrijventerreinen West Overijssel 2019-2022 vast te stellen;
- 2 bestuursovereenkomst programmering bedrijventerreinen West Overijssel 2019 – 2022 vast te stellen;
- 3 de burgemeester te verzoeken portefeuillehouder Walder te mandateren om tijdens het bestuurlijk overleg van 19 juni 2019 de bestuursovereenkomst te ondertekenen;
- 4 de raadsmededeling vast te stellen;
- 5 de definitieve stukken aan te bieden aan de raad nadat de door alle West Overijsselse gemeenten en provincie Overijssel getekende bestuursovereenkomst door de provincie Overijssel openbaar is gemaakt;
- 6 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de door alle West Overijsselse gemeenten en provincie Overijssel getekende bestuursovereenkomst door de provincie Overijssel openbaar is gemaakt.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de door alle West Overijsselse gemeenten en de provincie Overijssel getekende bestuursovereenkomst door de provincie Overijssel openbaar is gemaakt.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

[] De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Op 19 april 2017 hebben de regio West Overijssel en de provincie Overijssel afspraken gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen met als doel het terugdringen van het geconstateerde overaanbod aan bedrijventerreinen in de regio West Overijssel. De regio West Overijssel bestaat uit de gemeenten Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle.

Het afspraken document tussen de 11 West Overijsselse gemeenten is het kader, waaraan de provincie aanvragen voor uitbreiding van het aanbod van bedrijventerreinen toetst. Aan uitbreiding wordt medewerking verleend wanneer dit past volgens de principes van de ladder van duurzame verstedelijking (inbreiding voor uitbreiding). Door het voorkomen van overaanbod wordt economische veroudering zoveel mogelijk tegen gegaan.

Voor Deventer is in de afspraken van 2017 bepaald dat de gemeente in de jaren 2017-2020 vol in zou zetten op de uitgifte van A1 Bedrijvenpark in de verwachting dat het geconstateerde overaanbod van 13 ha na deze periode is teruggedrongen. Mocht dat niet lukken dan zou de zogenaamde ijskastregeling in werking treden. Deze regeling houdt in dat de gemeente en provincie in een bestuursrechtelijke overeenkomst vastleggen dat een deel van het A1 Bedrijvenpark ter grootte van het overaanbod voor een lange periode uit de markt wordt genomen.

Conform de afspraken uit 2017 is de vraagraming naar bedrijventerreinen in 2019 voor de regio West Overijssel geactualiseerd. Op basis hiervan zijn de programmeringsafspraken herzien voor de periode 2019-2022. In het herziene afspraken document 'Programmeringsafspraken bedrijventerreinen West Overijssel 2019-2022' is voor Deventer is het volgende bepaald:

- Deventer heeft een kwantitatief teveel (3,4 ha) en geen zachte plannen.
- Het huidige aanbod zit nu geen zachte plannen in de regio West Overijssel in de weg.
- Deze afspraak komt overeen met de afspraken die Deventer maakt in de Cleantech Regio.

Conform de afspraken uit 2017 heeft Deventer 3 jaar de tijd gekregen om het overaanbod terug te dringen. In de afgelopen 2 jaar zijn we daarin al nagenoeg geslaagd. De uitgifte ligt ruim boven de geprognosticeerde uitgifte. Daarnaast verwachten we dat dit ook het komende jaar het geval zal zijn gelet op het aantal serieuze gegadigden voor kavels op A1 Bedrijvenpark. Daarnaast is het A1 Bedrijvenpark één van de regionale (dus courante) bedrijventerreinen in West Overijssel waar naar verwachting een deel van de (boven)regionale markt vraag zal landen. Om deze kwalitatieve redenen acht de regio West Overijssel het niet nodig dat Deventer maatregelen neemt om het kwantitatieve, beperkte overaanbod terug te dringen. Bovendien valt de 3,4 hectare binnen de onzekerheidsmarges van de ramingen

Op 19 juni 2019 worden de programmeringsafspraken bekrachtigd door ondertekening van de 'bestuursovereenkomst programmering bedrijventerreinen West Overijssel 2019-2022' door de bestuurlijke vertegenwoordigers van de West Overijsselse gemeenten en de provincie Overijssel.

Beoogd resultaat

Kader

- Raadsmededeling 2017-000463-RPB-West-Overijssel
- Regionale programmering bedrijventerreinen West Overijssel 2017-2020
- Regionaal Programma Werklocaties 2016-2025 Cleantech regio (wordt in 2019 eveneens herzien)
- Bestemmings- en exploitatieplan A1 Bedrijvenpark

Argumenten voor en tegen

Voor

- De nieuwe raming toont aan dat het in 2017 geconstateerde overaanbod in Deventer nagenoeg is teruggedrongen. Deventer loopt met de uitgifte van bedrijventerreinen op schema. Hierdoor is de zogenaamde ijskastregeling gedurende deze afspraakperiode niet nodig.
- Het A1 Bedrijvenpark is aangewezen als regionaal terrein. Het voorziet in de regionale logistiek-industriële vraag aldus de STEC Groep.
- Afspraken voor Deventer liggen in de lijn van het bestemmings- en exploitatieplan A1 Bedrijvenpark.
- Projectteam A1 Bedrijvenpark is aangesloten en akkoord met afspraken.
- Voorkomen regionaal overaanbod met het risico van economische veroudering van bedrijventerreinen (werklocaties) en structurele leegstand.
- De provincie en de regio West Overijssel monitoren nauwkeurig en zorgvuldig de ontwikkeling van vraag en aanbod en het nakomen van de gemaakte afspraken.
- Bij niet ondertekenen door een gemeente van de afspraken wordt de provinciale verordening van kracht. Provincie zal de betreffende gemeente dan houden aan de regel dat het aanbod bedrijventerreinen niet 100% van de vraag dekt, maar slechts 80%.
- Zachte plannen voor bedrijventerreinen kunnen niet zonder meer worden ontwikkeld. Hiervoor geldt een afsprakenkader, zowel ten aanzien van afstemming met buurgemeenten als de vraagonderbouwing.

Tegen

- De toerekening van de West-Overijsselse vraagraming gebeurt nog steeds deels op basis van de verdeelsleutel 'historische uitgifte afgelopen 10 jaar'. Aangezien het A1 Bedrijvenpark nu een paar jaar op de markt is, betekent dit dat de jaren ervoor, waarin de uitgifte in Deventer beperkt was, nog steeds meetellen bij de verdeling van de vraag naar de individuele gemeenten.
- In de afspraken is meer ruimte voor de ontwikkeling van zachte plannen. Hierdoor neemt het aanbod in West Overijssel toe. Wanneer uitgifte tegenvalt, kan dit consequenties hebben voor de gehele regio.
- Op dit moment worden ook de programmeringsafspraken bedrijventerreinen in de Cleantech Regio geactualiseerd. Bestuurlijke bekrachtiging van deze afspraken vindt naar verwachting plaats in het najaar van 2019.

Extern draagvlak (partners)

In 2017 hebben zowel de Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer als VNO NCW midden het belang van goede afspraken over uitgifte bedrijventerreinen reeds bevestigd.

In de eerstvolgende vergadering van het DEP (Deventer Economischer Perspectief) worden de nieuwe programmeringsafspraken toegelicht.

Financiële consequenties

Geen

Aanpak/uitvoering

Planning

1. 19 juni 2019: ondertekening Bestuursovereenkomst Programmering Bedrijventerreinen West Overijssel 2019-2022 door Thomas Walder namens het college.
2. Hierna openbaar maken stukken en aanbieden aan de raad.
3. Parallel aan dit proces worden de programmeringsafspraken in de Cleantech Regio geactualiseerd (juni 2019)

VOLMACHT

De burgemeester van de gemeente Deventer

gelet op artikel 171 van de Gemeentewet;

verleent hierbij volmacht aan:

De heer T.C. Walder, wethouder van de gemeente Deventer

om namens hem de Bestuursovereenkomst Programmering Bedrijventerreinen West Overijssel 2019-2022 te ondertekenen, aangaande de afspraken over bedrijventerreinenprogrammering in West Overijssel voor de periode 2019-2022.

Deventer: 11 juni 2019

burgemeester,



R.C. König

Bestuursovereenkomst programmering bedrijventerreinen West Overijssel 2019 – 2022

29 mei 2019, DEF

Inleiding

De West Overijsselse gemeenten Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland, Zwolle en de provincie Overijssel hebben met elkaar afspraken gemaakt over het programmeren van bedrijventerreinen in West Overijssel.

Overwegende dat

- Gemeenten en provincie op 19 april 2017 een bestuursovereenkomst hebben gesloten met afspraken om te komen tot balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen op 1 juli 2020;
- Gemeenten en provincie in 2018 en 2019 gezamenlijk een traject hebben doorlopen voor de actualisering van deze afspraken middels een nieuwe regionale vraagraming voor de periode 2019 - 2030;
- De Colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten en Gedeputeerde Staten van de provincie als hoofddoelstelling de versterking van de economie voor West-Overijssel zien;
- De Colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten en Gedeputeerde Staten van de provincie op basis van deze regionale vraagraming en de verdeling daarvan naar gemeenten op 19 juni 2019 overeenstemming hebben bereikt over het in balans brengen van vraag en aanbod van bedrijventerreinen op 1 juli 2020 daar waar het overaanbod zachte plannen in de weg zit;
- Deze afspraken zijn vastgelegd in het document "Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022";
- De Colleges van Burgemeester en Wethouders en Gedeputeerde Staten deze afspraken ter informatie en/of ter besluitvorming gaan voorleggen of hebben voorgelegd aan hun Raden en Staten;
- De Raden in voorkomende gevallen hebben ingestemd met de gemaakte afspraken.

Constaterende dat

- Het voor het versterken van de economie van West Overijssel belangrijk is om vraag en aanbod van bedrijventerreinen in balans te hebben;

Doel van deze overeenkomst

Deze overeenkomst heeft tot doel afspraken vast te leggen tussen gemeenten en provincie om in West Overijssel toe te werken naar een '100 % ladderproof programmering' die ten dienste staat voor de versterking van de economie in de regio. Er wordt met deze afspraken maximaal ingezet op ruimte voor economische groei en voor groei op de kwalitatief beste locaties.

Geldigheidsduur

De afspraken gelden voor de periode 1 juli 2019 tot en met 31 december 2022.

Afspraken

Door ondertekening stemmen partijen in met de afspraken in het onderliggende afspraken document "Afspraken regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022" d.d. 19 juni 2019.

Bestuursovereenkomst programmering bedrijventerreinen West Overijssel

Aldus overeengekomen en in twaalfvoud ondertekend te Zwolle op 19 juni 2019,

De **gemeente Dalfsen** vertegenwoordigd
door Wethouder A. Schuurman

.....

De **gemeente Deventer** vertegenwoordigd
door Wethouder T. Walder

.....

De **gemeente Hardenberg** vertegenwoordigd
door Wethouder A.H. te Rietstap

.....

De **gemeente Kampen** vertegenwoordigd
door Wethouder G. Meijering

.....

De **gemeente Olst-Wijhe** vertegenwoordigd
door Wethouder A.G.J. Bosch

.....

De **gemeente Ommen** vertegenwoordigd
door Wethouder L.G.M. Bongers

.....

De **gemeente Raalte** vertegenwoordigd
door Wethouder W.J.M. Wagenmans

.....

De **gemeente Staphorst** vertegenwoordigd
door Wethouder L. Krale

.....

De **gemeente Steenwijkerland** vertegenwoordigd
door Wethouder A.M. Harmsma

.....

De **gemeente Zwartewaterland** vertegenwoordigd
door Burgemeester E.J. Bilder

.....

De **gemeente Zwolle** vertegenwoordigd
door Wethouder R.E. de Heer

.....

De **provincie Overijssel** vertegenwoordigd
door Gedeputeerde Y.J. Van Hijum

.....

RAADSMEDEDELING

Onderwerp Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022

Mededelingennr 2019-001087

Portef.houder

Weth. Walder

Team DEV-BLD

BenW-besluit d.d.:

11 juni 2019

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Sinds 2017 vraagt de provincie Overijssel van de gemeenten in de regio's West Overijssel en Twente om afspraken te maken over de programmering van bedrijventerreinen.

Het afsprakendocument tussen de 11 West Overijsselse gemeente "Programmeringsafspraken bedrijventerreinen West Overijssel 2019-2022" is het kader, waaraan de provincie aanvragen voor uitbreiding van het aanbod van werklocaties toetst. Aan uitbreiding wordt medewerking verleend wanneer dit past volgens de principes van de ladder van duurzame verstedelijking (inbreiding voor uitbreiding). Gemeenten met een overaanbod aan niet courante bedrijventerreinen, die daarmee de planologische onderbouwing van nieuwe terreinen bij buurgemeenten lastig danwel onmogelijk maken, staan voor de opgave om dat overaanbod terug te dringen. Gemeenten waar behoefte bestaat aan nieuwe terreinen door geconstateerde vraag uit de markt, krijgen de gelegenheid om onder voorwaarden nieuwe terreinen te ontwikkelen. Specifiek voor Deventer geldt dat er in kwantitatieve zin nog sprake is van een beperkte overcapaciteit van 3,4 ha. Daarmee ligt het terugdringen van het in 2017 geconstateerde overaanbod op schema.

In deze nieuwe afspraken is er meer aandacht voor kwalitatieve programmering. Het A1 Bedrijvenpark is daarom aangemerkt als een van de regionale bedrijventerreinen in West Overijssel, die niet alleen voorziet in de lokale vraag maar ook in (boven)regionale vraag. Het is daarmee een courant bedrijventerrein, dat een belangrijke bijdrage heeft in het versterken van de West Overijsselse economie. Vanuit kwalitatief oogpunt verwacht de regio dat het kleine overaanbod daarom op korte termijn zal zijn teruggedrongen. Bovendien valt de 3,4 hectare binnen de onzekerheidsmarges van de ramingen. Extra maatregelen voor Deventer zijn volgens de programmeringsafspraken niet nodig.

2. Kader

- Raadsmededeling 2017-000463-RPB-West-Overijssel
- Regionale programmering bedrijventerreinen West Overijssel 2017-2020
- Regionaal Programma Werklocaties 2016-2025 Cleantech regio (wordt in 2019 eveneens herzien)
- Bestemmings- en exploitatieplan A1 Bedrijvenpark

3. Kern van de boodschap

Op 19 juni 2019 hebben de bestuurders van de gemeenten in de regio West Overijssel en de provincie Overijssel de bestuursovereenkomst programmering bedrijventerreinen West Overijssel 2019-2022 ondertekend. Hiermee zijn de afspraken over de programmering bedrijventerreinen in West Overijssel geactualiseerd. Voor Deventer hebben de afspraken geen consequenties. De uitgifte ligt op schema en het A1 Bedrijvenpark voorziet in de (boven)regionale en lokale vraag naar bedrijventerreinen.

4. Nadere toelichting

Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020

Op 19 april 2017 hebben de regio West Overijssel en de provincie Overijssel afspraken gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen met als doel het terugdringen van het geconstateerde overaanbod aan bedrijventerreinen in de regio West Overijssel. De regio West Overijssel bestaat uit de gemeenten Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle.

Voor Deventer is in de afspraken van 2017 bepaald dat de gemeente in de jaren 2017-2020 vol in zou zetten op de uitgifte van A1 Bedrijvenpark in de verwachting dat het geconstateerde overaanbod van 13 ha na deze periode is teruggedrongen. Mocht dat niet lukken dan zou de zogenaamde ijskastregeling in werking treden. Deze regeling houdt in dat de gemeente en provincie in een bestuursrechtelijke overeenkomst vastleggen dat een deel van het A1 Bedrijvenpark ter grootte van het overaanbod voor een lange periode uit de markt wordt genomen.

Uit actualisatie van de vraag naar bedrijventerreinen per 1 januari 2019 blijkt dat het uitgiftetempo in Deventer op schema ligt en dat het A1 Bedrijvenpark voorziet in zowel de (boven)regionale als lokale vraag naar bedrijventerreinen. De ijskastregeling treedt niet in werking.

Actualisatie vraagraming 2019

Conform de afspraken uit 2017 is de vraagraming naar bedrijventerreinen in 2019 geactualiseerd. Het adviesbureau STEC Groep heeft niet alleen de kwantitatieve raming geactualiseerd, maar daarnaast ook de kwalitatieve vraagontwikkeling naar bedrijventerreinen in beeld gebracht voor West Overijssel.

De uitbreidingsvraag voor de regio West Overijssel bedraagt volgens het hoogste scenario 339 ha in de periode 2019 tot en met 2030. Het aanbod per 1 januari 2019 bedroeg 385 ha. De uitbreidingsvraag is verdeeld in regulier-gemengde vraag en logistiek-industriële vraag. Deze laatste vraag zal volgens de STEC alleen landen op de zogenaamde regionale bedrijventerreinen. Dit zijn de goed ontsloten bedrijventerreinen in stedelijk gebied. Het A1 Bedrijvenpark is aangewezen als één van de regionale terreinen in West Overijssel.

In West Overijssel is er nog steeds sprake van overaanbod. Echter de individuele gemeenten met een geconstateerd overaanbod hebben in de afgelopen paar jaar maatregelen doorgevoerd om het overaanbod in voldoende mate terug te dringen. Daarnaast verloopt de uitgifte voorspoedig als gevolg van de economische groei. Hierdoor zijn nieuwe maatregelen om het overaanbod terug te dringen volgens de afspraken 2019-2022 voor het merendeel van de gemeenten niet nodig. Voor sommige gemeenten is er zelfs ruimte voor het ontwikkelen van zachte plannen.

Specifiek voor Deventer geldt dat de verwachte inhaalslag bijna is gerealiseerd. De vraag naar bedrijventerreinen voor de komende 10 jaar is berekend op 44,4 ha bij een aanbod van 47,8 ha per 1 januari 2019. Het kwantitatieve overaanbod is teruggedrongen naar 3,4 ha.

Actualisatie 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022'

Het uitgangspunt van het afspraken document voor de periode 2019-2022 is om de economie van West Overijssel te versterken. Het hebben van voldoende kwalitatief aanbod aan bedrijventerreinen en het op korte termijn kunnen voorzien in de vraag van marktpartijen naar nieuwe vestigingslocaties is daarvoor een belangrijke randvoorwaarde. Immers disbalans tussen vraag en aanbod maakt juridisch planologische onderbouwing van nut en noodzaak lastig tot onmogelijk en anderzijds zet het de vastgoedwaarden van bestaande terreinen onder druk.

Het bereiken van de ambitie gebeurt door bestuurlijke afspraken op de volgende 2 onderdelen:

1. Zuinig zijn met het toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein;
2. Voor gemeenten met meer dan 100 % van de behoefte aan harde plannen worden in het document maatwerkafspraken afgesproken.

Voor Deventer is in de afspraken het volgende bepaald:

- Deventer heeft een kwantitatief teveel (3,4 ha) en geen zachte plannen.
- Het huidige aanbod zit nu geen zachte plannen in de regio West Overijssel in de weg.
- Deze afspraak komt overeen met de afspraken die Deventer heeft gemaakt in de Cleantech Regio.

Conform de afspraken uit 2017 heeft Deventer 3 jaar de tijd gekregen om het overaanbod terug te dringen. In de afgelopen 2 jaar zijn we daarin al nagenoeg geslaagd. De uitgifte ligt ruim boven de geprognoseerde uitgifte. Het is de verwachting dat dit ook het komende jaar het geval is gelet op het aantal serieuze gegadigden voor kavels op A1 Bedrijvenpark. Daarnaast is het A1 Bedrijvenpark één van de regionale (dus courante) bedrijventerreinen in West Overijssel waar naar verwachting een deel van de (boven)regionale marktvraag zal landen. De regio verwacht daarom dat het kwantitatieve overaanbod op korte termijn is teruggedrongen. Om deze redenen is in de nieuwe afspraken bepaald dat Deventer in de periode 2019-2022 geen hectares uit de markt moet nemen als gevolg van de programmeringsafspraken.

De provincie heeft een monitoringstelsel ontwikkeld waarmee de ontwikkelingen aan aanbodzijde en vraagzijde worden gevolgd. Wanneer uit monitoring en/of een actuele marktanalyse blijkt dat ontwikkelingen aan vraag- en/of aanbodzijde anders verlopen dan verwacht en dit aanleiding geeft tot herziening van de afspraken, is het mogelijk dat bestaande afspraken over harde en zachte plannen worden herzien.

*Afspraken Regionale Bedrijventerreinen
Programmering West Overijssel
2019-2022*

19 juni 2019

Colofon

Uitgave
Provincie Overijssel en de 11 gemeenten in West Overijssel

Datum
19 juni 2019

Versie
1.0, DEF

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en context	4
1.2	Doel	5
1.3	Doorlopen proces	5
2	De economie van de regio West-Overijssel	6
3	Analyse van vraag en aanbod	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Toekomstige vraag bedrijventerreinen: 232 tot 339 hectare netto tot en met 2030	9
3.3	Verdeling van de vraag naar gemeenten	10
3.4	Planaanbod van bedrijventerreinen in West-Overijssel groter dan de vraag in 2019-2030	11
4	Afspraken	12
4.1	Strategie doelrealisatie	12
4.2	Toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein sleen waar economisch noodzakelijk	12
4.2.1	Uitbreiding van kwalitatief onvoldoende aanwezig aanbod	12
4.2.2	Uitbreidingen vanwege ontwikkelingen aan aanbod of vraagzijde die anders lopen dan verwacht	12
4.2.3	Kruimelregeling voor ondergeschikte uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven	13
4.2.4	Kruimelregeling voor kleinschalige uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen door transformaties binnen bestaand bebouwd gebied	13
4.3	Procesafspraken voor het in procedure brengen van zachte plannen	13
4.4	Afname van harde plancapaciteit op de markt	14
4.4.1	Vraag en aanbod bedrijventerreinen in West Overijssel en per gemeente	14
4.5	Hoe gaan we de ambitie halen?	15
4.5.1	Vraag en aanbod bedrijventerreinen in West-Overijssel en per gemeente	16
4.5.2	Afspraken per gemeente	16
4.6	Afstemmingsoverleg: flexibiliteit, monitoring en aanpassing	19
4.7	Borging van de afspraken	19

Bijlagen

1. Welke nieuwe zachte plannen laten we de komende 3 jaar toe?
2. Welke intenties hebben de gemeente voor zachte plannen de komende jaren?

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en context

Aanleiding

Gemeenten (colleges van B&W) en de provincie Overijssel (college van GS) hebben prestatieafspraken over bedrijventerreinen gemaakt over de periode 2017-2020. Een onderdeel van de afspraken was om na 2 jaar een nieuwe analyse uit te voeren van de cijfers van vraag en aanbod in de regio West-Overijssel, en per gemeente. Als gevolg van deze afspraak is in 2018 door de STEC-groep, in opdracht van de Overijsselse gemeenten en de provincie Overijssel, een nieuw vraag- en prognoseonderzoek uitgevoerd: "Ruimte voor economische groei in Overijssel". Begin 2019 heeft STEC samen met de gemeenten en de provincie een doorvertaling gemaakt van deze vraagraming naar gemeenteniveau. Het bestuurlijk overleg programmering bedrijventerreinen West-Overijssel heeft op 3 april 2019 besloten de nieuwe toedeling voortaan als uitgangspunt te willen nemen en de oude afspraken daarmee te laten vervallen. Dit document treedt dus in de plaats van de in 2017 getekende afspraken "Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West-Overijssel 2017-2020", die daarmee vervallen.

Provinciale doorzettingskracht voor woningbouw en werklocaties

Op 18 februari 2015 hebben Provinciale Staten besloten tot provinciale doorzettingskracht (PS/2014/1046), gericht op het herstel van de balans tussen vraag en aanbod van woningbouw en werklocaties. Daarbij is besloten het vraagstuk van overcapaciteit op bedrijventerreinen aan te pakken. In het Statenvoorstel is de richting voor de aanpak uiteengezet. Uitgangspunt in de Statenbrief is dat gemeenten wordt gevraagd om door middel van regionale programmering te komen tot herstel van de balans tussen vraag en aanbod in de regio.

Dit heeft in april 2017 geleid tot de ondertekening door alle gemeenten in Overijssel en de provincie Overijssel van bestuursafspraken rondom het in balans brengen van vraag en aanbod per 1 juli 2020. Voor gemeenten die geen afspraken willen maken of zich niet aan de afspraken houden, zorgt een regeling in de omgevingsverordening voor de mogelijkheid om regionaal programmeren af te dwingen.

De actualisatie in 2018-2019 leidt, op basis van de nieuwste gegevens, per juni 2019 tot het ondertekenen van een nieuwe set bestuursafspraken. Deze bestuursafspraken gaan gemeenten helpen om de onderbouwing te leveren die nodig is op grond van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking: regulerend instrument voor vraag en aanbod

Een disbalans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen in de regio kan leiden tot planologische 'verstoring' in de lange(re) termijn programmering van bedrijventerreinen. Als er geen actuele bestuurlijke afspraken zijn en er niet voldoende voortvarend gewerkt wordt aan het uitvoeren van die afspraken lopen de gemeenten in West-Overijssel, die nieuwe plannen hard willen maken, het risico die niet te kunnen uitvoeren omdat er in de regio meer aanbod dan vraag is aan harde plancapaciteit. Nieuwe, zachte ruimtelijke plannen die moeten worden ontwikkeld omdat er een actuele en concrete behoefte vanuit de markt is, lopen daarmee gevaar en kunnen daarmee niet optimaal bijdragen aan (economische) groei.

De afspraken in dit programmeringsdocument zijn gericht op:

- Het in balans brengen van vraag en aanbod van bedrijventerreinen waar dat zachte plannen in de weg zit; en
- Het leveren van een bijdrage aan de onderbouwing voor de zachte plannen die in de periode 2019-2022 hard worden gemaakt.

Afspraken over het ontwikkelen van zachte plannen is echter alleen mogelijk als er ook bindende afspraken worden gemaakt over het terugdringen van het aantal hectares bedrijventerrein. Dit en andere zaken komen in dit afspraken document aan bod. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking geldt hiervoor als kader, als ook de BBV¹.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De RBP West-Overijssel (Regionale Bedrijventerreinen Programmering) is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is geënt op de oude 'SER- Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen.

¹ De spelregels rond grondexploitatie en waardering zijn wettelijk vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

1.2 Doel

De economie in West-Overijssel bloeit. West-Overijssel beschikt over een goed draaiend MKB, 5 topwerkklocaties, een bloeiende detailhandel en een groot scala aan kwalitatief goede bedrijventerreinen. Het uitgangspunt in dit afspraken document is om deze economische groei van West-Overijssel te versterken. Wij geven ruimte aan economische groei en kiezen voor de kwalitatief beste locaties. Dit betekent dat de economie niet op slot gaat en dat nieuwe plannen met een actuele marktvraag doorgang (moeten) krijgen.

Om dit mogelijk te maken is het tegelijkertijd noodzakelijk óók de hoeveelheid hard planaanbod te verminderen. Dit document kan daarmee gemeenten helpen bij de onderbouwing van hun eigen bedrijventerreinen programmering, bij het in procedure brengen van zachte plannen en het aantonen van regionale afstemming op dit terrein.

De prognose bedrijventerreinen moet hierbij gezien worden als een bouwsteen voor het faciliteren van de bredere economische ambities van de provincie, de regio's en de individuele gemeenten. Hierbij is niet alleen de benodigde fysieke ruimte (kwantiteit) belangrijk, maar ook andere aspecten die de provinciale propositie beïnvloeden (kwaliteit). De totale economische agenda, waar de prognose bedrijventerreinen een onderdeel van moet zijn, bepaalt de mate van succes in het benutten van economische kansen. We zien hiervoor op hoofdlijnen de volgende succesfactoren:

- De infrastructurele propositie is cruciaal voor de grootste ruimtevragers;
- Aantrekken en behouden van arbeidspotentieel is de belangrijkste uitdaging voor de komende jaren;
- Toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn 'next economy'-proof; nu is hét moment om te investeren.

Hoofddoelstelling afspraken document: versterking van de economie van West-Overijssel

Uitgangspunt bij het herstellen van de balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen is het versterken van de economie van West-Overijssel. Dit om er voor te zorgen dat er – naast kwantitatief voldoende aanbod van terreinen, afgestemd op de vraag – ook in kwalitatief opzicht bedrijventerreinen liggen (en worden gepland) die aansluiten bij de behoeften vanuit de markt. Met andere woorden: een sterke West-Overijsselse economie kan niet zonder een gezonde bedrijventerreinenportefeuille.

Een onvoorwaardelijke randvoorwaarde hierbij is om in West-Overijssel toe te werken naar een '100% ladderproof programmering'. Concreet betekent dit:

- dat op 1 juli 2020 vraag en aanbod van bedrijventerreinen voor de periode van 2019-2030 in balans is voor die gemeenten waar hun overaanbod zachte plannen in de weg zit;
- de overige gemeenten zich bewust zijn van hun situatie van over- of onderprogrammering en, in een situatie van overprogrammering:
 - rekening houden met actie wanneer bijvoorbeeld uitgifte tegenvalt of wanneer kwantitatief teveel nieuwe, nu nog onbekende zachte plannen, kan blokkeren;
 - actief blijven om hun aanbod in balans te krijgen.

1.3 Doorlopen proces

Dit document – Regionale Bedrijventerreinen Programmering (RBP) West Overijssel genaamd – legt vast wat de afspraken zijn in West Overijssel.

Als dit RBP West Overijssel is vastgesteld en aanvaard door gemeenten en provincie:

- Weten gemeenten welk kader er is voor hun bedrijventerreinen programmering;
- Is duidelijk wanneer de provincie het eens is met een plan voor een (nieuw) bedrijventerrein van de gemeenten vanuit kwantitatief opzicht²;
- Kunnen gemeenten hun onderbouwingen voor de Ladder voor een belangrijk deel hierop baseren;
- Stemmen gemeenten, in nauwe samenwerking met de provincie, hun regionale bedrijventerrein programmering af, door o.a. afstemming welke zachte plannen in de regio in ontwikkeling worden gebracht;
- Vervalt het huidige afsprakenkader "Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West-Overijssel 2017-2020" d.d. april 2017.

Dit document is in de periode januari 2018 tot en met mei 2019 tot stand gekomen door de 11 gemeenten in West-Overijssel in samenwerking met de provincie Overijssel, die het proces faciliteerde. Het document wordt ter besluitvorming voorgelegd aan colleges van B&W, GS, gemeenteraden (indien nodig) en provinciale Staten. De Stec Groep heeft het maken van de afspraken begeleid.

² Daarnaast geldt de normale afstemming in het kader van het ruimtelijk vooroverleg.

2 De economie van de regio West-Overijssel

Samen met de regio's en gemeenten werkt Provincie Overijssel hard aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Bedrijventerreinen vormen daarvan een belangrijk pijler. Zeker zo'n 50% van de Overijsselse economie en banen zijn er direct en indirect aan verbonden. Vitale, toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn kortom belangrijk voor de economische toekomst van Overijssel. Er moeten voldoende locaties zijn, maar tegelijkertijd ook niet té veel aanbod. Dat zet immers druk op de kwaliteit en toekomstwaarde van de terreinen. Bovenal moeten de Overijsselse terreinen goed aansluiten bij de vestigingseisen en -wensen van de bedrijven en inspelen op trends hierin, zoals robotisering, circulariteit, 3D-printing, groei van zzp'ers en microbedrijvigheid, e-commerce, et cetera.

Logistiek en industrie zijn de dominante sectoren geweest in de ruimtevraag in Overijssel van de afgelopen jaren. Logistiek was in de periode 2012 tot en met 2017 goed voor circa 45% van de uitgifte in Overijssel, zo blijkt uit een inventarisatie onder gemeenten. De voorraad aan logistiek vastgoed is sinds 2012 gegroeid met 21% in Overijssel. Trends als groei van e-commerce en smart logistics zorgen er voor dat logistiek ook in de komende jaren zal groeien, en daarmee een groot deel van de ruimtevraag voor rekening gaat nemen.

Daarnaast is een belangrijke driver voor de groei in de logistiek de hiervoor geschetste uitschuif en fragmentatie van activiteiten in de industrie naar andere, gespecialiseerde bedrijven. Zo hebben steeds meer industriële bedrijven de logistiek en onderdelen van de assemblage uitbesteed naar bijvoorbeeld logistieke dienstverleners. Dienstverleners die in toenemende mate 'value added' logistiek en diensten aanbieden, wat betekent dat binnen deze distributiecentra vaak veel meer activiteiten plaatsvinden dan 'dozen schuiven'. Dat kan inhouden dat bijvoorbeeld assemblage- of verpakkingswerkzaamheden in het distributiecentrum uitgevoerd worden. Dit heeft ook zijn effect op de arbeidsvraag en daarmee de locatiekeuze van logistiek en industrie. In toenemende mate is het belangrijk te zitten nabij stedelijke gebieden waar een (hoogwaardig) arbeidspotentieel voor handen is en/of makkelijker is aan te trekken.

Regionaal economische structuur West-Overijssel

De economische groei in regio West-Overijssel ligt in de afgelopen drie jaar in lijn met de landelijke groei. In 2018 groeide de economie in zowel (COROP-regio) Noord-Overijssel als Zuidwest-Overijssel met 2,9%, tegenover 2,7% landelijk. De banengroei in de regio was in 2017 opvallend sterk (+3,3% ten opzichte van 1,5% landelijk). Deze banengroei doet zich met name voor in Noord-Overijssel (regio Zwolle). Het aantal banen nam hier toe met 3,6%. In 2018 vlakke de banengroei iets af, met 1,7% groei voor heel West-Overijssel (tegenover 2,2% landelijk). Het CBS concludeerde in maart 2018 dat Noord-Overijssel één van de snelst groeiende regio's is als gekeken wordt naar bruto regionaal product, werkgelegenheid en bevolking.

De bevolkingsprognose voor de regio is daarnaast positief op de korte en middellange termijn. Tot 2035 wordt een bevolkingsgroei voorzien van zo'n 15.000 inwoners, een groei van 3%. Na 2035 wordt een krimp van het aantal inwoners verwacht.

Regio West-Overijssel omvat een uitgestrekt gebied, dat grenst aan vier provincies. Gemeente Steenwijkerland wordt bijvoorbeeld omringd door provincie Flevoland (gemeente Noordoostpolder) aan de westzijde, Friesland (Weststellingwerf) aan de noordzijde en Drenthe (Meppel en Westerveld) aan de oostzijde. Gemeentes Staphorst en Hardenberg liggen op relatief korte afstand van de zuidelijke Drentse gemeenten Meppel, De Wolden, Hogeveen en Coevorden. Gemeentes Zwolle en Kampen grenzen aan regio Veluwe (gemeenten Hattum, Heerde en Oldebroek). En aan de zuidkant is gemeente Deventer onderdeel van de regio Stedendriehoek (o.a. Apeldoorn en Zutphen). De onderlinge samenhang tussen gemeenten binnen West-Overijssel is mede daardoor minder sterk, en er is relatief veel dynamiek met regio's en gemeenten buiten de bestuurlijke regio. In West-Overijssel werkt 48% van de inwoners in de eigen gemeente. Van alle verhuisdynamiek naar bedrijventerreinen in West-Overijssel is 90% afkomstig uit de eigen gemeente⁵. Doordat de onderlinge afstanden tussen gemeenten over het algemeen groter is, is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven in West-Overijssel (5,4 km) ook lager dan bijvoorbeeld in Twente (6,6 km).

Belangrijke sectoren op bedrijventerreinen in West-Overijssel zijn de industrie, logistiek & groothandel, zakelijke dienstverlening en de bouw. West-Overijssel kent een sterke vertegenwoordiging van industriële bedrijven. In deze regio gaat het om de 'traditionele' maakindustrie (en in mindere mate om high tech bedrijvigheid). Kenmerkend is ook het textielcluster in de gemeente Zwartewaterland. Op logistiek vlak telt West-Overijssel vooral bedrijven met een regionale tot nationale oriëntatie, vanwege de centrale ligging van de regio.

Binnen de regiogrenzen beschikt West-Overijssel over containerterminals in Kampen en binnen afzienbare tijd (2020) ook in Deventer. Net buiten de regiogrenzen zijn daarnaast terminals gelegen in Meppel (barge) en Coevorden (rail).

In de regio wordt via het samenwerkingsverband Port of Zwolle gewerkt aan de logistieke propositie. Hierin werken de havens van Zwolle, Kampen en Meppel samen om het vestigingsklimaat voor industriële en logistieke partijen te verbeteren.

Dynamiek en uitgifte op bedrijventerreinen

In de afgelopen tien jaar werd circa 267 hectare bedrijventerrein uitgegeven in regio West-Overijssel. In 2017 was een duidelijke trendbreuk in de uitgiftecijfers, na relatief magere jaren in de crisis. Deze trend is in 2018 doorgezet met een totale uitgifte in de regio van circa 57 hectare. In 2017 werd voor het eerst het niveau van de scenario's gemiddeld en versneld herstel van de prognose uit 2014 benaderd, en in 2018 zat de uitgifte er boven. Gemiddeld (over de periode 2014 t/m 2018) zit West-Overijssel nog onder het scenario 'gemiddeld herstel' (30 hectare gemiddeld gerealiseerd, tegenover 35 hectare gemiddeld in de prognose 'gemiddeld herstel').

De industriesector had het grootste aandeel in de uitgifte van de afgelopen vijf jaar in de regio (circa 35%). In andere provincies (zoals Brabant en Limburg) zien we een aandeel van de industrie van zo'n 15 tot 30%. Binnen de industrie had de HTSM het grootste aandeel (37%) in de uitgifte.

Daarnaast werd relatief veel grond uitgegeven aan de categorie 'Industrie overig' (22%, onder andere een zeefdrukkerij en een meubelfabrikant) en de Textielindustrie (17%).

Iets meer dan een derde (36%) van de uitgegeven oppervlakte bestond uit kavels groter dan 2 hectare. Kleinere kavels (tot 0,5 hectare) waren goed voor zo'n 70% van het aantal uitgegeven kavels, en bijna 30% van de oppervlakte.

Next economy: overkoepelend begrip voor aantal 'megatrends'

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor een andere vormen van samenwerking. Technologische vooruitgang zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze. En het gebruik van robots, digitale innovaties en de 'internet of things' leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Er wordt ook wel gesproken over de 'vierde industriële revolutie'. De 'next economy' is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die op dit moment in de markt worden waargenomen. In het prognoseonderzoek is de verwachte invloed op (de vraag naar) bedrijventerreinen in Overijssel van vijf prominente ontwikkelingen onderzocht en meegenomen³:

- Duurzaamheid & energietransitie;
- Circulaire economie;
- Automatisering & robotisering;
- Smart industry & Smart logistics;
- E-commerce.

Vertaling naar kwalitatief programmeren

Wanneer een ondernemer op zoek is naar een nieuwe vestigingslocatie, is hij vaak op zoek naar een modern, recent gebouwd bedrijfspand of een bedrijfspand/-kavel op maat, met voldoende ruimte voor groei mogelijkheden. De zittende ondernemer ondervindt bij fysieke groei van het bedrijf het liefst zo min mogelijk belemmeringen. Het is de uitdaging om hier met een goed bedrijventerreinenbeleid op aan te sluiten, zodat West-Overijssel en het ecosysteem van werklocaties maximaal flexibel en adaptief is. Het economisch fundament ligt er voor de regio, nu moet het marktpotentieel van de werklocaties erop aansluiten. Dat betekent kiezen voor goede (nieuwe) plekken, het op niveau houden of brengen van de bestaande goede plekken, en het op termijn afscheid nemen van de echt kwalitatief mindere locaties. Niet alleen is dat belangrijk voor een gezonde bedrijventerreinenmarkt, maar ook zorgt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' voor urgentie: nieuwe, goede plannen kunnen mogelijk niet tot ontwikkeling worden gebracht als de slechte en/of te grote plannen niet (deels) uit de markt worden genomen.

Op dit moment voldoet het aanbod niet altijd aan de vraag. Dat is niet alleen een discussie over hectares. Het is voor ondernemers niet altijd mogelijk om goede plekken te vinden, met bijvoorbeeld voldoende toegestane bouwhoogte en bebouwingspercentages of er spelen (te) strenge stedenbouwkundige eisen. Het gaat bijvoorbeeld ook om de digitale infrastructuur, die in het landelijk gebied nog niet overal goed is, en de fysieke bereikbaarheid van sommige gemeenten.

Om dit te veranderen is het belangrijk om keuzes te maken voor goede plekken. Door slechte locaties op de markt te houden, belemmeren we onszelf als regio in flexibiliteit en vermogen om in te spelen op veranderingen. Belangrijk is primair dat de ondernemer goed gefaciliteerd wordt in de regio: West-Overijssel moet maatwerk kunnen leveren. Het gaat daarbij om een regionale, gezamenlijke opgave. Het werkveld en de oriëntatie van bedrijven houdt niet op bij de gemeentegrenzen en de regio, en ook het bedrijventerreinenbeleid hoort dat niet te doen. Het is geen kwestie van ieder voor zich en onderlinge concurrentie: samen komen we verder. Een goede

³ Ruimte voor economische groei in Overijssel, Prognose bedrijventerreinen, STEC Groep, maart 2019

portfolio van werklocaties wordt op regionale schaal ontworpen. Het doel is om als regio te kiezen voor de beste locaties met meeste potentie voor West-Overijssel als geheel, met een sterke portfolio van werklocaties: ruimte voor logistieke locaties, 'specials', regionale terreinen en ook (lokale) reguliere locaties.

Bedrijventerreinen die nu niet nodig zijn, omdat er in de directe omgeving kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod is, kunnen tijdelijk uit de markt worden genomen. Deze strategie draagt bij aan de oplossing van de huidige overprogrammering en geeft ruimte aan een reserve voor de toekomst. Deze reserve kan bestaan uit terreinen die, naar de huidige maatstaven, in principe kwalitatief geschikt zijn voor bedrijvigheid, of terreinen waarvan de kwaliteit door externe ontwikkelingen (m.n. de verbetering van infrastructuur) mogelijk sterk verbetert. Door het aanhouden van een reserve – of het niet onmogelijk maken van een toekomstige ontwikkeling – spelen we ook in op complexiteit en de ontwikkeltermijn van grotere nieuwe plannen. Grote plannen vragen immers veel tijd. Het besluit om deze terreinen al dan niet in te zetten wordt op termijn, door de regio, gemaakt. Er wordt daarmee niet op voorhand een claim gelegd op een volgende programmeringscyclus. Het in uitgifte nemen van een terrein wordt bepaald op basis van de kwaliteit die op dat moment door de markt wordt gevraagd.

Bestaande bedrijventerreinen

Van belang is dat blijvend wordt geïnvesteerd in bedrijventerreinen. Niet alleen in nieuwe bedrijventerreinen, waar nog kavels kunnen worden uitgegeven, maar ook op bestaande locaties, die veel waarde toevoegen aan de regio en aantrekkelijk moeten blijven voor de gebruikers.

Naast of na de dagelijkse zorg voor bedrijventerreinen, door onder andere parkmanagement, kan herstructurering van terreinen aan de orde komen. Daarin zijn verschillende gradaties:

- revitalisering: forse integrale verbetering van een verouderd terrein met behoud van bestaande economische functie;
- herontwikkeling/herprofilering: wijziging van de werkfunctie van bestaande bedrijfsactiviteiten ten gevolge van economische veroudering;
- transformatie: ombouwen, waarbij de functie wijzigt in niet-werkfunctie. In dit laatste geval wordt het terrein onttrokken aan de voorraad bedrijventerrein.

Noodzaak voor herstructurering treedt op als een gebied sterk verouderd is. Dit kan een economische oorzaak hebben: het terrein voldoet niet meer aan de moderne eisen die aan een locatie worden gesteld – of een beheersmatige oorzaak: de kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte is slecht, er is sprake van achterstallig onderhoud en leegstand. Herstructurering biedt ook kansen op nieuw aanbod doordat er ruimtewinst gerealiseerd kan worden. Maar door herstructurering kunnen ook aan (vaak de oudste) bedrijventerreinen kansen geboden voor een nieuw economisch profiel waardoor ze weer aantrekkelijk zijn als vestigingslocatie.

3 Analyse van vraag en aanbod

3.1 Inleiding

De gemeenten en de provincie hebben STEC Groep in 2018 gevraagd om een nieuw vraag- en prognoseonderzoek bedrijventerreinen uit te voeren⁴. Dit op grond van algemeen geldende methodieken en prognoses voor de periode 2019-2030 en met een doorkijk naar 2040. Daarnaast zijn in verdiepende gesprekken met de 11 West-Overijsselse gemeenten (stand van zaken januari en februari 2019) de bestaande ontwikkelingen, economische dynamiek, plannen voor transformatieopgaven, strategische reserves en nieuwe zachte planwensen in beeld gebracht, zowel kwalitatief als kwantitatief. Op basis hiervan is in dit hoofdstuk een weergave gegeven van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en aanbod van bedrijventerreinen.

3.2 Toekomstige vraag bedrijventerreinen: 232 tot 339 hectare netto tot en met 2030

Uitgangspunten prognose

De uitbreidingsvraag is de vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerreinen. De huidige uitgegeven voorraad aan bedrijventerreinen is op- en overgenomen vanuit IBIS (per 1-1-2018). In totaal bestaat het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen in Overijssel (gemeten in uitgegeven bedrijventerrein) uit circa 5.170 hectare. Eerder concludeerden we al dat de leegstand bij de 11 West-Overijsselse gemeenten op of rond frictieniveau zit.

De prognosemethode kent drie parameters:

- werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
- locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt op bedrijventerreinen terecht?
- terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m² kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?

Om recht te doen aan de grote verscheidenheid binnen de industrie zijn in de bedrijventerreinenprognose 10 sectoren onderscheiden.

Ten aanzien van de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling zijn in de prognose een drietal prognoses gebruikt: de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015) en de werkgelegenheidsprognose van het EIB (specifiek opgesteld voor Overijssel in 2014).

Uitbreidingsvraag naar sector tot en met 2030

De bandbreedte waarbinnen de uitbreidingsvraag in regio West-Overijssel in de periode 2019 tot en met 2030 zich begeeft ligt tussen 232 en 339 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 20 – 28 hectare. De grootste ruimtevraag in regio West-Overijssel komt voort uit de logistiek & groothandel, HTSM (High Tech Systems en Materials) en consumentendiensten.

Tabel 1: Uitbreidingsvraag 2019 tot en met 2030 naar sector in regio West-Overijssel (ha)

Sector	WLO-laag	WLO-hoog	EIB
Bouw, handel en reparatie	-3	14	9
Consumentendiensten	24	35	22
Zakelijke en overige dienstverlening	3	13	1
Industrie - Chemie	12	17	16
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	11	17	10
Industrie - HTSM	34	46	44
Industrie - Kleding & textiel	9	11	11
Industrie - Overig	-9	-2	-4
Industrie - VGM	9	13	12
Logistiek & groothandel	141	174	165
Totaal	232	339	285
<i>Per jaar</i>	<i>20,3</i>	<i>28,4</i>	<i>24,1</i>

WLO-laag-WLO-hoog of EIB

In de programmering wordt door de gemeenten uitgegaan van het WLO-hoog scenario. De historische uitgifte (2008-2017) van 26 ha per jaar ligt dicht bij dit scenario. Daarmee blijven de afspraken binnen de maximale reële bandbreedte van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. Voor de Ladder voor duurzame verstedelijking is dat een acceptabel uitgangspunt, mits aantoonbaar blijft dat de langjarige uitgifte gelijk op blijft lopen met dit scenario. De komende jaren is het dus belangrijk om actief te blijven monitoren hoe vraag en aanbod zich ontwikkelen.

⁴ Ruimte voor economische groei in Overijssel, Prognose bedrijventerreinen, STEC Groep, mei 2019

3.3 Verdeling van de vraag naar gemeenten

Verdeling naar twee verschillende vraagtypen

Op basis van de vestigingscriteria is voor de vraagverdeling naar gemeenten een onderscheid gemaakt in twee verschillende vraagtypen:

- Regulier-gemengde vraag; dit is lokaal midden- en kleinbedrijf, waaronder kleinschalige en middelgrote logistieke en industriële bedrijvigheid gericht op een reeds bestaande lokale propositie;
- Logistieke en industrieel-logistieke vraag; dit zijn logistieke bedrijven die zoeken naar een locatie aan snelwegen of autowegen op de belangrijke logistieke assen, multimodale en synchro-modale bereikbaarheid, nabijheid van industriële verladingscapaciteit en/of nabijheid van voldoende arbeidspotentieel.

De twee verschillende vraagtypen zijn op verschillende manieren toegerekend naar gemeenten en bedrijventerreinen:

- De regulier-gemengde vraag is naar gemeenten verdeeld op basis van historische uitgifte en historische dynamiek in het vastgoed. De verdelingsmethodiek ligt in daarmee in het verlengde van de huidige regionaal afsprakenkader bedrijventerreinen, dat eveneens historische dynamiek als uitgangspunt hanteerde.
- De logistieke en industrieel-logistieke vraag is verdeeld naar bedrijventerreinen op basis van locatiewaliteiten van harde en zachte plannen. Voor de bedrijventerreinen waarvan de locatiewaliteiten corresponderen met de vestigingscriteria van dit vraagtype, kan potentieel een deel van de logistieke en industrieel-logistieke vraag toegerekend. De daadwerkelijke toedeling is uiteindelijk een strategisch vraagstuk: waar wil de regio ruimte reserveren?

De logistieke en industrieel-logistieke vraag verdelen we naar bedrijventerreinen op basis van locatiewaliteiten van harde en zachte plannen. Voor de bedrijventerreinen waarvan de locatiewaliteiten corresponderen met de vestigingscriteria van dit vraagtype, kan potentieel een deel van de logistieke en industrieel-logistieke vraag worden toegerekend. De daadwerkelijke toedeling is voornamelijk een strategisch vraagstuk: waar wil de regio ruimte reserveren?

De toedeling is gemaakt door eerst een cijfermatige onderverdeling te maken naar drie logistieke deelregio's in West-Overijssel, en vervolgens op basis van ambities en locatiewaliteiten in samenspraak met elkaar een toedeling te maken naar locaties. Binnen de drie deelregio's zijn bedrijventerreinen voor de logistieke en industrieel-logistieke in belangrijke mate uitwisselbaar, maar tussen de deelregio's bestaat slechts zeer beperkte onderlinge concurrentie. Bedrijven die een voorkeur hebben voor de ene deelregio, vinden een andere deelregio zelden een alternatief. Om iedere deelregio een eerlijk aandeel van de totale vraag toe te rekenen, verdelen we de logistieke en industrieel-logistieke vraag op basis van drie indicatoren: aandeel in vrachtvervoer over de weg, aandeel in containervervoer via rail en water, aandeel in industrieel-logistieke werkgelegenheid.

Dit heeft geleid tot onderstaande verdeling van de regulier gemengde vraag, en de logistieke en industrieel-logistieke vraag per gemeente (zie tabel 2).

Tabel 2: Verdeling vraag per gemeente (ha)

Gemeente	Regulier gemengde vraag	Logistieke en industrieel-logistieke vraag	Totale vraag
Dalfsen	12,1	-	12,1
Deventer	21,8	22,6	44,4
Hardenberg	44,0	17,0	61
Kampen	19,7	12,6	32,3
Olst-Wijhe	1,4	-	1,4
Ommen	3,9	-	3,9
Raalte	7,6	5,0	12,6
Staphorst	15,2	5,1	20,3
Steenwijkerland	23,1	-	23,1
Zwartewaterland	19,5	9,5	29
Zwolle	57,7	30,0	87,7
Totaal	226,0	101,8 (v/d 113,1)	327,8 (v/d 339,1)

Dit betekent dat er nog 11,3 ha logistieke en industrieel-logistieke vraag in de portefeuille zit om te verdelen. Deze hectares vallen onder het gebied Port of Zwolle. Het is aan het bestuurlijk overleg om te zijner tijd te beslissen of de hectares worden toegekend en aan welk project.

3.4 Planaanbod van bedrijventerreinen in West-Overijssel groter dan de vraag in 2019-2030

Harde plannen en goedgekeurde zachte plannen: 385,1

Voor het in beeld brengen van de oppervlakte aan uitgifbare bedrijventerreinen is gebruik gemaakt van de gegevens uit de Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB). Dit systeem is naar aanleiding van de vorige afspraken in een samenwerking tussen de gemeenten en de provincie ontwikkeld en wordt door de provincie gefaciliteerd.

In totaal is er naar de stand van zaken per 1 januari 2019 385,1 hectare netto uitgifbaar bedrijventerrein in harde plannen en in de op dat moment door het bestuurlijk overleg goedgekeurde toe te voegen zachte plannen. Een overzicht per gemeente is weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: Aanbod per gemeente (ha)

Gemeenten	Aanbod
Dalfsen	11,4
Deventer	47,8
Hardenberg	53,8
Kampen	32,3
Olst-Wijhe	7,6
Ommen	8,1
Raalte	19,3
Staphorst	23,3
Steenwijkerland	39,7
Zwartewaterland	11,3
Zwolle	119,6
Totaal	385,1

Confrontatie vraag versus planaanbod

Uit de cijfers blijkt dat West-Overijssel voor de periode 2019-2030 een verschil in vraag (339,1 ha) en aanbod (385,1 ha) heeft aan bedrijventerreinen van 46,0 ha.

4 Afspraken

4.1 **Strategie doelrealisatie**

Het uitgangspunt in dit afspraken document is om de economie van West-Overijssel te versterken. Dit betekent dat de economie niet op slot gaat en dat nieuwe plannen met een actuele marktvraag doorgang krijgen. Om dit mogelijk te maken is het tegelijkertijd noodzakelijk op verschillende plekken ook de hoeveelheid hard planaanbod dat op de markt wordt aangeboden te verminderen, waar het op andere plekken op dit moment niemand in de weg ligt.

Het bereiken van de ambitie gebeurt door bestuurlijke afspraken op de volgende 2 onderdelen:

1. Zuinig zijn met het toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein;
2. Voor gemeenten met meer dan 100% van de behoefte aan harde plannen worden in dit document maatwerkafspraken afgesproken, gebaseerd op de huidige momentopname met de huidige vraagverwachting en de huidige kennis van zachte plannen op de zachte plannen lijst (bijlage 1).

Belangrijk is om deze uitgangspunten in onderlinge samenhang te beschouwen. Het programmadoecument is de ladderonderbouwning van goede nieuwe plannen met een actuele marktvraag. Dit betekent dat zachte plannen van gemeenten alleen ontwikkeld kunnen worden als er tegelijkertijd bindende afspraken worden gemaakt over (tijdelijke) afname van harde plancapaciteit; dit een en ander binnen de contouren van dit programmadoecument. er tegelijkertijd bindende afspraken worden gemaakt over (tijdelijke) afname van harde plancapaciteit; dit een en ander binnen de contouren van dit programmadoecument.

4.2 **Toevoegen van nieuwe hectares bedrijventerrein alleen waar economisch noodzakelijk**

De economie en werkgelegenheid van West-Overijssel staan in dit proces centraal. Dit betekent dat er in de periode 2019-2022 hectares kunnen worden toegevoegd met de bestemming bedrijventerrein. Wel moeten we zuinig zijn met het toevoegen van deze hectares, ook om juridisch-planologische problemen met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te voorkomen. We maken voor de procesafspraken een onderscheid naar:

- Uitbreiding van kwalitatief onvoldoende aanwezig aanbod;
- Uitbreidingen vanwege ontwikkelingen aan aanbod of vraagzijde die anders lopen dan verwacht;
- Kruimelregeling voor ondergeschikte uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven;
- Kruimelregeling voor kleinschalige uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen door transformaties binnen bestaand bebouwd gebied.

4.2.1 *Uitbreiding van kwalitatief onvoldoende aanwezig aanbod*

Het is in ieders belang dat er niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief voldoende geschikte ruimte is om bedrijven te huisvesten. In voorkomende gevallen kan het zo zijn dat het beschikbare aanbod, hoewel kwantitatief voldoende, kwalitatief niet in de vraag kunnen worden voorzien. Wanneer een gemeente kan onderbouwen dat een nieuwe ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging is op het bestaande aanbod dat niet op een bestaand bedrijventerrein (al dan niet met aanpassingen in het bestemmingsplan of fysiek ter plaatse) gefaciliteerd kan worden, kan het een dergelijk plan in procedure brengen. In dat geval moet tegelijkertijd wel voorzien worden in een visie op het kwalitatief blijkaar onvoldoende geschikte aanbod en het perspectief op uitgifte op deze locaties in de komende jaren. Uitgangspunt is dat de beschikbare hectares geen Ladder-risico vormen voor zachte plannen in de regio. Uitgangspunt is ook dat hectares die kwalitatief niet geschikt zijn en geen perspectief op uitgifte hebben aan het aanbod worden onttrokken.

4.2.2 *Uitbreidingen vanwege ontwikkelingen aan aanbod of vraagzijde die anders lopen dan verwacht*

Zowel aan aanbodzijde (MOB) als aan vraagzijde (provinciale behoefteraming bedrijventerreinen) zijn alle instrumenten beschikbaar om de komende jaren te monitoren op ontwikkelingen. Wanneer uit monitoring en/of een actuele marktanalyse blijkt dat ontwikkelingen aan vraag- en/of aanbodzijde anders verlopen dan werd verwacht en dit aanleiding geeft tot herziening van de afspraken, kunnen bestaande afspraken over harde en zachte plannen herzien worden. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer uitgifte beduidend sneller of beduidend langzamer verloopt dan verwacht, initiatiefnemers zich terugtrekken uit een plan of wanneer de parameters achter de

behoefteraming (werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt) zich anders ontwikkelen dan verwacht. Uitgangspunt is om in ieder geval jaarlijks een monitoringsrapportage uit te brengen.

4.2.3 *Kruimelregeling voor ondergeschikte uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven*

Bij ondergeschikte uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven geldt een kruimelregeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking verzet zich er namelijk niet altijd tegen dat een plan met een goede kwalitatieve onderbouwing toch mogelijk wordt gemaakt in een situatie dat er meer aanbod is dan vraag. Uitbreiding van bedrijventerreinen is hiervoor toegestaan wanneer:

- De uitbreiding het gevolg is van een actuele marktvraag;
- Deze onderbouwd is conform de vereisten vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
- Financieel en economisch is aangetoond dat uitbreiding in overig bestaand planaanbod financieel en economisch geen reële optie is;
- Dat realisatie van de uitbreiding binnen twee jaar na start tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan zal plaatsvinden; en
- De gemeente aan de overige afspraken omtrent bestaande locaties en plannen voldoet.

4.2.4 *Kruimelregeling voor kleinschalige uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen door transformaties binnen bestaand bebouwd gebied*

Ook voor kleinschalige uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen door transformatie van gronden binnen bestaand bebouwd gebied geldt een kruimelregeling. Deze afspraak richt zich op kleinschalige uitbreidingen tot maximaal 5.000 m² van het areaal aan bedrijventerrein door transformatie van locaties binnen het bestaand bebouwd gebied. Met bestaand bebouwd gebied worden de gronden bedoeld binnen steden en dorpen die op grond van geldende bestemmingsplannen al benut kunnen worden voor stedelijke functies. De kruimelregeling houdt in dat omzetting hiervan naar bedrijventerrein is toegestaan wanneer:

- De uitbreiding het gevolg is van een actuele marktvraag;
- Deze onderbouwd is conform de vereisten vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
- Dat realisatie van de uitbreiding binnen twee jaar na start tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan zal plaatsvinden; en
- De gemeente aan de overige afspraken omtrent bestaande locaties en plannen voldoet.

De voorgenomen wijzigingen van bestemmingen worden achteraf in het halfjaarlijks bestuurlijk afstemmingsoverleg gemeld en bijgehouden. De wijzigingen in het aanbod van bedrijventerreinen worden meegenomen bij de monitoring.

4.3 *Procesafspraken voor het in procedure brengen van zachte plannen*

Voor het in procedure brengen van zachte plannen geldt:

- Gemeenten mogen tot maximaal 100% van hun geraamde lokale behoefte aan bedrijventerreinareaal toevoegen;
- Voordat een ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, vindt een toets plaats of het plan of -wijziging voldoet aan de voorwaarden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Onderdeel van de toets is het aantonen dat het plan gebaseerd is op een concrete marktvraag (conform definitie Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit betekent dat de actuele marktvraag wordt aangetoond en dat nieuwvestiging of verplaatsing van een bestaand bedrijf op die plaats nodig is. Vestiging naar elders is bijvoorbeeld financieel of bedrijfseconomisch geen mogelijkheid;
- Alle plannen moeten regionaal zijn afgestemd in het afstemmingsoverleg waar alle gemeenten uit West-Overijssel en de provincie Overijssel aan deelnemen. Daar moet de kwalitatieve onderbouwing worden gedeeld. Voor de plannen in bijlage 1 geldt dat het bestuurlijk overleg met ondertekening van dit document die instemming reeds gegeven heeft, met uitzondering van de plannen die in situatie van overprogrammering worden toegevoegd, het in hun uitgiftepatroon nog niet hebben laten zien, een kwalitatieve onderbouwing noodzakelijk hebben en nog niet besproken zijn in dit overleg. Concreet gaat dit om De Enk (Olst-Wijhe). Nieuwe plannen die nog niet in bijlage 1 staan moeten in het afstemmingsoverleg geagendeerd worden.

Aanvullend is (ook voor de plannen in bijlage 1) instemming middels een instemmingsbrief vereist vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking. De reikwijdte van instemming is afhankelijk van de voorgestelde vestiging en zal per keer moeten worden bekeken. In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat wanneer het gaat om een invulling van de lokale vraag (lokale marktregio) dat instemming van de buurgemeenten volstaat. Als het gaat om invulling van de regionale vraag (regionale marktsegment) dan is instemming van (een groter deel) van de bestuurlijke regio noodzakelijk, en soms zelfs daarbuiten, afhankelijk van het marktsegment.

In bijlage 1 van deze notitie is een lijst opgenomen met deze concrete (zachte) plannen per gemeente voor de periode 2019-2022, die in ontwikkeling worden gebracht en die nu (mei 2019) in beeld zijn. De onderbouwing van deze plannen en of deze plannen voldoen aan randvoorwaarden zoals weergegeven in dit document is de verantwoordelijkheid van de gemeenten. De plannen moeten tevens het reguliere ruimtelijke proces bij de provincie doorlopen om goedkeuring te krijgen, ruimtelijk instemming is geen onderdeel van dit afsprakendocument.

Gemeenten die een nieuw plan in procedure brengen kunnen in periode 2019-2022 kunnen zelf het ladderrisico beperken door middel van:

- Het beperken van de grootte van het plan tot de urgente, concrete vraag vanuit de markt;
- Het beperken van het plan tot een ondergeschikte uitbreiding van een bestaand bedrijf;
- Het vertragen van het plan. Dit geeft gemeenten met meer aanbod dan vraag naar bedrijventerreinen meer tijd om uitgifte te realiseren en/of om eventuele stappen te zetten om hectares niet meer aan te bieden op de markt;
- Het beperken van de marktregio van het plan door alleen in te zetten op het faciliteren van de lokale vraag;
- Het werken met een moederplan met een wijzigingsbevoegdheid.

De lijst met plannen uit bijlage 1 wordt periodiek en tijdens het afstemmingsoverleg geactualiseerd met instemming van alle gemeenten in West-Overijssel en de provincie Overijssel. Indien nodig vindt er op het punt van het toevoegen van nieuwe concrete plannen vaker overleg plaats. Dan kunnen gemeenten voorstellen doen om terreinen toe te voegen dan wel af te voeren, gebaseerd op de actuele situatie binnen de gestelde voorwaarden. Marktontwikkelingen die nu niet worden voorzien in zachte plannen, kunnen dan worden ingebracht.

In bijlage 2 is een lijst met intentieplannen opgenomen. Deze plannen zijn nu nog niet concreet genoeg om als onderdeel van deze afspraken goedgekeurd te worden, maar zijn ter kennisgeving opgenomen. Wanneer gemeenten kunnen voldoen aan de voorwaarden uit paragraaf 4.2 en 4.3 volgt de gemeente de stappen uit de procesafspraken voor het in procedure brengen van zachte plannen.

4.4 Afname van harde plancapaciteit op de markt

4.4.1 Vraag en aanbod bedrijventerreinen in West Overijssel en per gemeente

Om ontwikkeling van nieuwe terreinen in West Overijssel mogelijk te maken, is het nodig om te weten waar een teveel aan hectares deze ontwikkelingen blokkeert. Daarom is voor de regio West Overijssel het aanbod van bedrijventerreinen per gemeente in beeld gebracht.

Veel gemeenten hebben aangegeven dat de interesse naar en uitgifte van bedrijventerreinen de laatste jaren sterk aantrekt en dat zien we ook terug in de uitgiftet cijfers. Hierdoor kan het voorkomen dat er voor deze gemeenten over enkele jaren geen (lokaal) overschot aan bedrijventerreinen (meer) bestaat. Een eventuele sterk stijgende uitgifte is een onderdeel van de monitoring, waar verderop (paragraaf 4.6) op wordt ingegaan.

Gemeenten in West Overijssel en de provincie Overijssel hebben er belang bij dat gemeenten met meer aanbod dan vraag aan terreinen voortvarend stappen zetten om het aantal hectares bedrijventerrein dat meetelt voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te verminderen. Op die manier zitten deze terreinen de ontwikkeling van nieuwe goede plannen in de regio niet in de weg. Dit komt de economie van heel West Overijssel ten goede.

Voor plannen die niet of niet in geheel doorgaan worden stappen genomen om de ontwikkelmogelijkheden hiervan te verwijderen. De huidige programmering schaadt immers de financiële positie van enkele gemeenten (doorlopende rente), de planologische mogelijkheden voor ontwikkelingen (Ladder voor duurzame verstedelijking), de afzet van nieuwvestiging (teveel concurrentie, slechte plannen, half gerealiseerde terreinen) en de bestaande voorraad (snellere veroudering en verpaupering).

Langjarig schrappen van bestemmingsplan capaciteit via een ijskast

De gemeente Zwolle kent een overprogrammering die nieuwe zachte plannen mogelijk in de weg zit. Daarbij moet worden opgemerkt dat het gros van het aanbod beschikbaar is op het bovenregionale bedrijventerrein Hessenpoort (I en II) en dat de grondexploitatie van dit plan reikt tot 2041. De provinciale behoeftering bedrijventerreinen en de locatiewaliteiten van Hessenpoort geven voldoende aanleiding om aan te nemen dat er voor dit terrein ook ná 2030 nog een behoefte bestaat. Met de gemeente Zwolle is reeds begin 2018 een bestuursovereenkomst gesloten met een looptijd tot 01.01.2026, waarin is afgesproken dat de gemeente Zwolle gedurende de looptijd van deze overeenkomst in het plangebied van het bestemmingsplan 'Hessenpoort' de uitgifte van bedrijventerrein van 31,3 hectare zal opschorten (hierna te noemen: 'de ijskastregeling'), wanneer

de provincie aangeeft dat dit nodig is voor de planontwikkeling van één van de andere West-Overijsselse gemeenten. Deze bestuursovereenkomst blijft gehandhaafd.

Wellicht kiest ook de gemeente Raalte voor de strategie van een ijskast. Deze gemeente stelt vóór 1 juli 2020 een strategie op waarmee het kwantitatief teveel uit de markt wordt genomen. Het 'uit de markt nemen' moet gebeuren op een manier waarop de hectares niet meegewogen hoeven te worden in een Ladder-onderbouwing. Dit 'uit de markt nemen' moet gebeuren met 'maximale voortvarendheid' en zonder eenzijdige 'escape'. De gekozen werkwijze dient binnen 1 jaar na het vaststellen van haar strategie gerealiseerd te zijn, zijnde uiterlijk 1 juli 2021.

4.5 Hoe gaan we de ambitie halen?

De cijfers hanteren we als uitgangspunt, waarbij we aanvullend afspraken op maat voorstellen voor bestaande harde en zachte plannen. Daarbij kijken we naar vervangingsvraag, welke plannen nog in procedure moeten en implicaties die een vermeend overaanbod heeft op deze plannen. Met andere woorden: heeft een andere gemeente er last van?

Daarbij houden we rekening met de 'marktregio' waarop overaanbod invloed heeft op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ieder bedrijventerrein heeft een invloedssfeer ('marktregio') waar de primaire doelgroep vandaan komt (of waarin de primaire doelgroep naar zoekt). Dat is, kijkend naar CBS-cijfers en eigen analyses van historische verhuissafstanden per sector in West-Overijssel, ongeveer 5 à 10 kilometer. Ladder-jurisprudentie gaat vooralsnog uit van een ruimere marge van 10 à 15 kilometer.

Onderstaand voorstel gaat uit van de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens die over vraag en aanbod in dit traject beschikbaar zijn geweest. Dat er kwantitatief geen ruimte is, of zelfs wanneer er sprake is van een kwantitatief teveel, betekent niet vanzelfsprekend dat er helemaal geen nieuwe plannen meer onderbouwd kunnen worden. Wel is voor nieuwe plannen een aanvullende, kwalitatieve onderbouwing nodig. Die ruimte om op basis van kwalitatieve behoefte te onderbouwen blijkt ook uit de Ladderjurisprudentie. Om van een dergelijke aanvullende, kwalitatieve onderbouwing weg te blijven en alle risico's aan de voorkant maximaal weg te nemen, zal een gemeente echter ook voldoende kwantitatief aanbod uit de markt moeten nemen.

We constateerden in de provinciale vraagprognose ook dat de opgave de komende jaren vooral kwalitatief is, maar dan met name ook op bestaande bedrijventerreinen. Het is noodzakelijk om bij een kwalitatieve onderbouwing te motiveren wat wel en niet op bestaande bedrijventerreinen mogelijk is. Het is verstandig om hiervoor over beleid op bestaande bedrijventerreinen te beschikken.

De huidige afspraken zijn een momentopname met de huidige vraagverwachtingen en de huidige kennis van zachte plannen, voor zover ze opgenomen zijn in de zachte plannen-lijst. De komende jaren is het belangrijk om actief te blijven monitoren hoe vraag en aanbod zich ontwikkelen. Omdat dat juridisch wordt gevraagd – onderzoek moet actueel zijn: maximaal twee jaar oud of voor oudere onderzoek beargumenteerd waarom deze nog actueel is – en om tijdig bij te kunnen sturen. Het is daarom verstandig om rekening te houden met actie, bijvoorbeeld wanneer uitgifte tegenvalt of wanneer een kwantitatief teveel nieuwe zachte plannen kan blokkeren. Voor nieuwe bestemmingsplannen kunnen risico's worden verkleind door planologisch gefaseerd te ontwikkelen, bijvoorbeeld door een deel van het plan in een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

4.5.1 Vraag en aanbod bedrijventerreinen in West-Overijssel en per gemeente

In tabel 4 is de opgave per gemeente weergegeven.

Tabel 4: Overzicht opgave per gemeente (in ha's)

Gemeenten	Regulier gemengde vraag	Logistieke en industriële logistieke vraag	Totale vraag	Aanbod (¹⁰)	Confron- tatie	Depro- gram- meren < 1jaar	Ijskast < 1 jaar	Nieuw 2019 – 2022 (¹)
Dalfsen	12,1	-	12,1	11,4 ⁽²⁾	0,7			-
Deventer	21,8	22,6	44,4	47,8	-3,4			-
Hardenberg	44,0	17,0	61	53,8 ⁽³⁾	7,2			32,5
Kampen	19,7	12,6	32,3	32,3	0			-
Olst-Wijhe	1,4	-	1,4	7,6 ⁽⁴⁾	-6,2			-
Ommen	3,9	-	3,9	8,1	-4,2			-
Raalte	7,6	5,0	12,6	19,3 ⁽⁵⁾	-6,7			3,5
Staphorst	15,2	5,1	20,3	23,3 ⁽⁶⁾	-3,0			-
Steenwijkerland	23,1	-	23,1	39,7	-16,6			-
Zwartewaterland	19,5	9,5	29	11,3 ⁽⁷⁾	17,7			30
Zwolle	57,7	30,0	87,7	119,6	-31,9		31,3 ⁽⁸⁾	10
Totaal	226,0	101,8 (v/d 113,1)	327,8 v/d 339,1	385,1⁽⁹⁾				76

(¹) Het betreft te verwachten nieuwe hectares bedrijventerrein in de periode 2019 t/m 2022 die per 01.01.2019 niet reeds goedgekeurd waren en al opgenomen zijn in het bestaande aanbod. De onderbouwing van deze plannen en of deze plannen voldoen aan randvoorwaarden zoals weergegeven in dit document is de verantwoordelijkheid van de gemeenten.

(²) Inclusief het zachte plan Uitbreiding 't Febriek (1,5 ha) en exclusief 6 ha die 1^e week 2019 is gepasseerd.

(³) Inclusief het zachte plan Heemserpoort (4,5 ha).

(⁴) Inclusief het zachte plan De Enk (2 ha).

(⁵) Inclusief het zachte plan Uitbreiding bedrijventerrein Heeten (0,22 ha).

(⁶) Inclusief de zachte plannen De Esch 0 (3 ha) en De Esch IV (11-14 ha).

(⁷) Inclusief het zachte plan Zevenhont Oost (5 ha).

(⁸) Dit betreft een bestuursovereenkomst waarin de hectares daadwerkelijk opgeschort gaan worden wanneer de provincie aangeeft dat dit nodig is voor de planontwikkeling van één van de andere West-Overijsselse gemeenten. Op een deel van de hectares (6 ha) verschijnt een zonnepark.

(⁹) De tweede helft van 2018 is op basis van mondelinge opgave door de gemeenten en niet op basis van het MOB. Dit kan t.z.t. leiden tot afwijkingen.

(¹⁰) Inclusief de zachte plannen die al in het MOB aanbod per 01.01.2019 zitten, plannen die later of nog niet besproken zijn staan onder de kolom "Nieuw 2019-2022".

4.5.2 Afspraken per gemeente

De afspraken per gemeente zijn opgenomen in tabel 5.

Tabel 5: Afspraken per gemeente over betaande locaties en plannen

Gemeente	Afspraken over bestaande locaties en plannen
Dalfsen	– Dalfsen heeft ruimte in programmering (+0,7 ha), waarbij het planologisch 'zachte' plan 't Febriek al wordt meegerekend. Daarom zijn geen aanvullende afspraken nodig.
Deventer	– Deventer heeft een kwantitatief teveel (-3,4 ha) en geen zachte plannen. – Het huidige aanbod zit nu geen zachte plannen in de regio in de weg. – Deze afspraak komt overeen met de afspraken die Deventer heeft gemaakt in de Cleantech-regio.
Hardenberg	– Hardenberg heeft ruimte in de programmering (+7,2 ha), waarbij het planologisch 'zachte' plan Heemserpoort al is meegerekend. De komende jaren wil de gemeente de zachte plannen Broeklanden-Zuid II (12,0 ha), Dedemsvaart (10,0 ha) en Heemserpoort II (10,5 ha) in procedure brengen. – Alleen op 'kwantiteit' kan Hardenberg niet alle zachte plannen onderbouwen. De plannen vragen daarom om een aanvullende, kwalitatieve onderbouwing. In deze onderbouwing moet worden gemotiveerd dat het plan in de geplande omvang kwalitatief iets toevoegt aan de bestaande voorraad. Samen met de regio is

Gemeente	Afspraken over bestaande locaties en plannen
	<p>vastgesteld dat de voorgestelde zachte plannen allen een kwalitatieve toevoeging zijn aan de bestaande voorraad. De zachte plannen voorzien in uitbreidingsruimte voor een segment waarvoor in de bestaande voorraad niet voldoende aanbod beschikbaar is.</p> <ul style="list-style-type: none"> – De zachte plannen kunnen bijvoorbeeld worden opgesteld als moederplan met een wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor kan Hardenberg snel handelen bij een concrete geïnteresseerde, maar tellen de hectares niet mee in het Ladder-aanbod. Hardenberg kiest deze werkwijze voor Broeklanden Zuid II. – Om de plannen alleen op kwantiteit te onderbouwen, kan de gemeente er ook voor kiezen ruimte te vinden in het uit de markt nemen van hectares die kwalitatief weinig toevoegen op het bestaande aanbod. Bijvoorbeeld de bedrijventerreinen in particulier eigendom, samen goed voor 12,8 ha in het MOB. Optioneel stelt Hardenberg voor deze locaties vóór juli 2020 – de termijn van de huidige afspraken – een strategie op, waarmee het kwantitatief teveel uit de markt wordt genomen. – Het ‘uit de markt nemen’ moet dan gebeuren op een manier waarop de hectares niet meegewogen hoeven te worden in een Ladder-onderbouwing. Bijvoorbeeld via het creëren van voorzienbaarheid, een langjarige tijdelijke invulling of direct herbestemmen. Dit ‘uit de markt nemen’ moet gebeuren met ‘maximale voortvarendheid’ en zonder eenzijdige ‘escape’. – Aanvullend moet opgemerkt worden dat de uitgifte in Hardenberg de afgelopen jaren snel is gegaan en ook de perspectieven voor het komende jaar positief zijn. Mogelijk komt de gemeente hiervoor de komende jaren, onderbouwd door monitoring van vraag en aanbod, in aanmerking voor aanvullende kwantitatieve programmeringsruimte.
Kampen	<ul style="list-style-type: none"> – Kampen heeft een kwantitatief evenwicht (+0 ha) en geen zachte plannen. Daarom zijn geen aanvullende afspraken nodig.
Olst-Wijhe	<ul style="list-style-type: none"> – Olst-Wijhe heeft een kwantitatief teveel (-6,2 ha) en wil een zacht plan in De Enk in procedure brengen. – Het huidige aanbod zit nu geen zachte plannen in de regio in de weg. – Alleen op ‘kwantiteit’ kan Olst-Wijhe het zachte plan voor De Enk niet onderbouwen. Het plan vraagt daarom om een aanvullende, kwalitatieve onderbouwing. – In deze onderbouwing moet worden gemotiveerd dat het plan in de geplande omvang in de geplande omvang kwalitatief iets toevoegt aan de bestaande voorraad. Onderdeel van deze onderbouwing kan bijvoorbeeld zijn dat er reeds intentieovereenkomsten zijn met lokale ondernemers.
Ommen	<ul style="list-style-type: none"> – Ommen heeft een kwantitatief teveel (-4,2 ha) en geen zachte plannen. – Het huidige aanbod zit nu geen zachte plannen in de regio in de weg. – Eventuele transformatie van bestaande bedrijventerreinen (naar andere functie dan bedrijventerrein) – op dit moment sprake van maximaal 4,6 hectare – levert een vervangingsvraag op. Wanneer voldoende gemotiveerd is dat transformatie plaatsvindt – ontwerpbestemmingsplan vastgesteld, overeenstemming met gevestigde bedrijven en businesscase is rond – kan deze vervangingsvraag worden meegenomen in een Ladder-onderbouwing. Daarmee komt de gemeente ook kwantitatief in evenwicht.
Raalte	<ul style="list-style-type: none"> – Raalte heeft een kwantitatief teveel (-6,7 ha) en wil een zacht plan in Heino in procedure brengen. – Raalte stelt vóór juli 2020 een strategie op, waarmee het kwantitatief teveel uit de markt wordt genomen. – Het ‘uit de markt nemen’ moet gebeuren op een manier waarop de hectares niet meegewogen hoeven te worden in een Ladder-onderbouwing. Dit ‘uit de markt nemen’ moet gebeuren met ‘maximale voortvarendheid’ en zonder eenzijdige ‘escape’. – Alleen op ‘kwantiteit’ kan Raalte het zachte plan voor Heino niet onderbouwen. Het plan vraagt daarom om een aanvullende, kwalitatieve onderbouwing. – In deze onderbouwing moet worden gemotiveerd dat het plan in de geplande omvang kwalitatief iets toevoegt aan de bestaande voorraad. Onderdeel van deze onderbouwing kan bijvoorbeeld zijn dat er reeds intentieovereenkomsten zijn met lokale ondernemers.

Gemeente	Afspraken over bestaande locaties en plannen
Staphorst	<ul style="list-style-type: none"> – Staphorst heeft een kwantitatief teveel (-3,0 ha), wanneer het planologisch ‘zachte’ plan De Esch IV worden meegerekend (14,0 ha). Zonder dit zachte plan heeft de gemeente geen kwantitatief teveel. – Het huidige aanbod zit nu geen zachte plannen in de regio in de weg. – Alleen op ‘kwantiteit’ kan Staphorst het zachte plan voor De Esch IV niet onderbouwen. Het plan vraagt daarom om een aanvullende, kwalitatieve onderbouwing. – In deze onderbouwing moet worden gemotiveerd dat het plan in de geplande omvang kwalitatief iets toevoegt aan de bestaande voorraad. Onderdeel van deze onderbouwing kan bijvoorbeeld zijn dat er reeds intentieovereenkomsten zijn met lokale ondernemers. – Als het zachte plan volledig ontwikkeld wordt, kan de gemeente de Ladder-risico’s wegnemen door het uit de markt nemen van hectares die mogelijk weinig toevoegen op het bestaande aanbod. Bijvoorbeeld bedrijventerreinen De Esch 0. De beslissing over het realiseren van een nieuwe afrit op de A28 moet hier meer duidelijkheid over geven. – Het ‘uit de markt nemen’ moet dan gebeuren op een manier waarop de hectares niet meegewogen hoeven te worden in een Ladder-onderbouwing. Bijvoorbeeld via het creëren van voorzienbaarheid, een langjarige tijdelijke invulling of direct herbestemmen. Dit ‘uit de markt nemen’ moet gebeuren met ‘maximale voortvarendheid’ en zonder eenzijdige ‘escape’. – Aanvullend moet opgemerkt worden dat de vooruitzichten voor De Esch IV positief zijn. Mogelijk komt de gemeente hiervoor de komende jaren, onderbouwd door monitoring van vraag en aanbod, in aanmerking voor aanvullende kwantitatieve programmeringsruimte voor uitbreiding op De Esch V.
Steenwijkerland	<ul style="list-style-type: none"> – Steenwijkerland heeft een kwantitatief teveel (-16,6 ha) en heeft geen zachte plannen. – Het huidige aanbod zit nu geen zachte plannen in de regio in de weg.
Zwartewaterland	<ul style="list-style-type: none"> – Zwartewaterland heeft ruimte in programmering (+17,7 ha), waarbij de planologisch ‘zachte’ plannen Zevenhont-Oost al voor 5,0 ha is meegerekend. De komende jaren wil de gemeente aanvullend de zachte plannen Zevenhont-Oost (15,0 ha) en Zevenhont-Zuid (15,0 ha) in procedure brengen. – Alleen op ‘kwantiteit’ kan Zwartewaterland het zachte plan Zevenhont-Oost onderbouwen. Het zachte plan voor Zevenhont-Zuid vraagt daarnaast om een aanvullende, kwalitatieve onderbouwing. In deze onderbouwing moet worden gemotiveerd dat het plan kwalitatief iets toevoegt aan de bestaande voorraad. – Voor Zevenhont-Zuid lijkt een dergelijke onderbouwing op basis van de huidige gegevens haalbaar. Het bedrijventerrein wordt concreet ontwikkeld voor één partij, waarvan gemotiveerd kan worden dat deze lokaal gebonden is en in deze omvang niet volledig is geraamd in de provinciale vraagprognose.
Zwolle	<ul style="list-style-type: none"> – Zwolle heeft een kwantitatief teveel (-31,9 ha) en wil het zachte plan Hessenpoort 3 in procedure brengen. – Daarbij moet worden opgemerkt dat het gros van het aanbod beschikbaar is op Hessenpoort (I en II) en dat de grondexploitatie van dit plan reikt tot 2041. De provinciale behoefteraming bedrijventerreinen en de locatiekwaliteiten van Hessenpoort geven voldoende aanleiding om aan te nemen dat er voor dit terrein ook ná 2030 nog een behoefte bestaat. – Alleen op ‘kwantiteit’ kan Zwolle het zachte plan voor Hessenpoort 3 niet onderbouwen. Het plan is daarom aanvullend kwalitatief onderbouwd. In deze onderbouwing is gemotiveerd dat het plan in de geplande omvang kwalitatief iets toevoegt aan de bestaande voorraad. Samen met de regio is vastgesteld dat de voorgestelde zachte plannen allen een kwalitatieve toevoeging zijn aan de bestaande voorraad. De zachte plannen voorzien in uitbreidingsruimte voor een segment waarvoor in de bestaande voorraad niet voldoende aanbod beschikbaar is. – Om het Ladder-risico voor de regio weg te nemen is in het vorige afsprakenkader reeds een bestuursovereenkomst gesloten met een ‘voornemen tot uitgifteverbod’ voor 31,3 hectare tot 2026. Deze blijft doorlopen. Daarnaast zal Hessenpoort 3 via een moederplan met wijzigingsbevoegdheden worden ontwikkeld.

4.6 Afstemmingsoverleg: flexibiliteit, monitoring en aanpassing

Twee keer per jaar bestuurlijk afstemmingsoverleg

De economische ontwikkeling is moeilijk te voorspellen en de vraagcijfers die gebruikt zijn, zijn indicatief. Daarom spreken we af dat we middels dit afstemmingsoverleg twee keer per jaar de voortgang in de afspraken in beeld brengen en bestuurlijk bespreken. De gemeenten maken ter voorbereiding hierop voortgangsrapportages om aan elkaar te verantwoorden welke stappen zijn gezet ten aanzien van de gemaakte afspraken. De volgende onderwerpen kunnen aan bod komen tijdens het overleg:

- De voortgang over de uitgifte van bedrijventerreinen;
- De voortgang van de realisatie van de gemaakte afspraken;
- De voortgang over het verminderen van het aantal hectares bedrijventerrein en het omzetten naar tijdelijke functies indien op lokaal niveau Ladder-problemen spelen, als bijvoorbeeld ijskastoplossingen;
- De wens tot toevoeging van nieuwe zachte plannen en de consequenties daarvan voor gemeenten die een overschot hebben maar nu geen actie hoeven te ondernemen omdat ze nog niemand in de weg zitten;
- Alle nieuwe concrete plannen worden geagendeerd in het afstemmingsoverleg en kunnen binnen de gestelde kaders worden toegevoegd. De kwaliteit en de economische potentie van het plan is leidend. Hierbij wordt ook gekeken of de plannen passen binnen het concentratiebeleid van de provincie Overijssel. Indien nodig vindt er op het punt van het toevoegen van nieuwe concrete plannen vaker dan twee keer per jaar overleg plaats;
- De gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor hun prijsbeleid. De afspraken in dit programmeringsdocument mogen echter niet leiden tot een prijsdaling van grondprijzen;

Nieuwe analyse vraag, prognose en aanbod

In 2021 wordt bekeken of er aanleiding is voor een nieuwe analyse van de cijfers van vraag (inclusief prognose) en aanbod in West-Overijssel en per gemeente. Op basis van monitoring van de uitvoering van de gemaakte afspraken, de uitgifte van bedrijventerreinen en de wens tot nieuwe zachte plannen wordt ingeschat of de gestelde doelen gehaald worden, en worden zo nodig nadere afspraken gemaakt.

4.7 Borging van de afspraken

Provinciale Staten hebben in de omgevingsverordening een regeling opgenomen om, waar gemeenten geen afspraken willen maken of zich daar niet aan houden, regionaal programmeren af te dwingen. Dit om ervoor te zorgen dat niet alleen gemeenten zich aan de afspraken houden, maar ook om ervoor te zorgen dat gemeenten onderling zich kunnen beroepen op de gemaakte afspraken binnen de regio. Daarnaast dient de provinciale verordening ervoor om voor extra juridische borging te zorgen in relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De provincie heeft daarmee een stok achter de deur waarmee het aannemelijk wordt dat gemeenten of de regio het plan ook daadwerkelijk binnen de gestelde termijn uitvoert. De provincie borgt daarvoor in de verordening dat indien gemeenten er (onderling) niet uit komen in de programmering óf om oneigenlijke redenen goede plannen van andere gemeenten blokkeren, de provincie een afweging maakt die in de plaats treedt van de regionale samenwerking.

Bijlage 1 : Welke nieuwe zachte plannen laten we de komende 3 jaar toe?

Gemeente	Naam zacht plan	Opp.	Start procedure verwacht in				Uitbreiding	Nieuw bedrijventerrein of verplaatsing?	Naam/namen van de bedrijven	Toelichting:	Concrete markt vraag (ja/nee)
			'19	'20	'21	'22					
		Netto					Uitbreiding bestaand bedrijf op dezelfde locatie?				
Dalfsen	Aansluitende uitbreiding 't Febriek	1,5	x	-	-	-	Ja		PM	Voor 1,5 ha extra wordt in 2019 een bestemmingsplanprocedure gestart	
Deventer	Geen	0	-	-	-	-	-	-		-	-
Hardenberg	Heemserpoort	4,5	X	-	-	-	-	-	PM	Ontwerp is in concept klaar.	-
	Vergroten omvang Heemserpoort	10,5	X	-	-	-	-	-	PM	4,5 ha zit al in de huidige afspraken. De nieuwe omvang wordt 15 ha.	
	Broeklanden II	12	X					-	PM	Via een moederplan met wijzigingsbevoegdheden	
	Dedemsvaart	10	-	x	-	-	-	-	PM	Via een kwalitatieve onderbouwing.	
Kampen	Geen	0	-	-	-	-	-	-		-	-
Olst-Wijhe	de Enk	2	X	-	-	-	-	Ja, verplaatsing met uitbreiding oppervlakte (op huidige locatie niet mogelijk)	PM	In 2019 vindt keuze plaats of deze zal worden ontwikkeld of niet.	Ja
Ommen	Geen	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Raalte	Uitbreiding bedrijventerrein Heeten	0,22	X	-	-	-	Ja	-	PM	-	Ja
	Uitbreiding Heino	3,5 ha	X	-	-	-	-	-	PM	Behoeftte onderzoek heeft plaatsgevonden. Start bestemmingsplan 2019	Ja
Staphorst	De Esch 0	3	-	X	-	-	-	Ja	PM	-	Nu behoefte onderzoek
	De Esch IV	11-14	-	X	-	-	-	Ja	Diversen	Op het BO van 9 juli 2018 hebben regiogemeenten ingestemd met de ontwikkeling van de actuele vraag met een max. van 18 ha (= tot 100% van de vraag).18 ha bruto wordt 11-14 ha netto. De bestemmingsplanprocedure is gestart.	Ja
Steenwijkerland	Geen	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zwarte-waterland	Te ontwikkelen zacht plan Zevenhont Oost	> 5	-	X	-	-	Ja	Ja		5 ha die in het BO van december 2017 is genoemd, is veel te weinig. Dat is in BO gemeld.	Interessepeiling geweest, is groot
	Ophoging Zevenhont Oost	15	-	X	-	-	Ja	Ja		Dit zijn extra hectares die toegevoegd worden.	
	Te ontwikkelen zacht plan Zevenhont Zuid**	15	-	X	-	-	Ja	-		Acute ruimtebehoefte van 15 ha, (gedeeltelijk) in Nationaal Landschap.	Ja, één bedrijf uit de tapijtindustrie
Zwolle	Uitbreiding Hessenpoort 3	10	X	-	-	-	-	Ja		Uitbreiding voor lokale kavels, ontwikkeling via een moederplan met wijzigingsbevoegdheden	

** Dit betreft de ontwikkeling voor één partij, waarvan gemotiveerd kan worden dat deze lokaal gebonden is en in deze omvang niet volledig is geraamd in de provinciale vraagprognose.

Bijlage 2 : Welke intenties hebben de gemeente voor zachte plannen de komende jaren?

Gemeente	Intentieplan:
Dalfsen	Oriënterende onderzoeken
Deventer	Geen
Hardenberg	Geen
Kampen	Opinerende nota uitbreiding september en oriënterend onderzoek havengebied in gang gezet
Olst-Wijhe	Geen
Ommen	Oriënterende onderzoeken voor na uitgifte Rotbrink
Raalte	Geen
Staphorst	De Esch V
Steenwijkerland	Te ontwikkelen zacht plan voor 7 ha
Zwartewaterland	Hasselt
Zwolle	Hessenpoort 4, XXL kavels, t.z.t. moederplan met wijzigingsbevoegdheid, flexibele bestemming
	Hessenpoort/spoorterminal op termijn



Ruimte voor economische groei in Overijssel

Prognose bedrijventerreinen

Stec Groep aan Provincie Overijssel

Evert-Jan de Kort, Juriën Poulussen & Peter Stopel
mei 2019

Inhoudsopgave

0	Samenvatting	3
0.1	Achtergrond	3
0.2	Trends en ontwikkelingen die impact hebben op ruimtevraag van bedrijven.....	3
0.3	Basis: werkgelegenheid in drie scenario's	4
0.4	Prognose bedrijventerreinen	4
1	Inleiding	7
1.1	Waarom nieuwe prognoses?	7
1.2	Aanpak.....	7
1.3	Leeswijzer	8
2	Foto & trends bedrijventerreinen	9
2.1	Overijsselse bedrijventerreinenmarkt.....	9
2.2	Trends en ontwikkelingen: naar een Next Economy	17
2.3	Gevolgen voor bedrijventerreinen	21
3	Prognose ruimtevraag	26
3.1	Uitgangspunten prognose.....	26
3.2	Ruimtebehoefte regio Twente.....	31
3.3	Ruimtebehoefte regio West-Overijssel.....	34
3.4	Wat zijn de kwalitatieve kenmerken van deze vraag?	36
4	Gevoeligheidsanalyse	40
4.1	Impact parameters	40
4.2	Wat zit er in de prognose en wat is de impact van beleid?	42
5	Aanbevelingen programmering	44
5.1	Succesvoorwaarden: infrastructuur, arbeidsaanbod (talent) en 'next economy'	44
5.2	Adaptieve programmeringsafspraken: combineer ruimte voor economische groei met het mitigeren van ladder-risico's	46
	Bijlage	48
	Methodiek.....	48
	Ontwikkeling parameters regio Twente.....	49
	Ontwikkeling parameters regio West-Overijssel.....	51
	Aandeel gemeenten per sector in werkgelegenheid	54
	Verhuisdynamiek bedrijventerreinen.....	56

0 Samenvatting

0.1 Achtergrond

Aanleiding en proces

Bedrijventerreinen vormen een belangrijk pijler van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in Overijssel. Vitale, toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de economische toekomst van de provincie. De laatste behoefteeraming bedrijventerreinen dateert van 2015. Daaruit bleek een kwantitatief overschot aan bedrijventerreinen. Inmiddels beschikken de gemeenten met overaanbod over een plan van aanpak om dit terug te dringen. Onderdeel van de programmeringsafspraken is dat de prognoses tussentijds geactualiseerd worden. Ook vanwege veranderde marktomstandigheden en trends en ontwikkelingen is een nieuwe inschatting van de ruimtevrage wenselijk, om daarmee regionale afspraken te gaan actualiseren.

Het proces om te komen tot een nieuwe prognose is vanuit de regio's en op basis van best beschikbare data opgepakt. Een afvaardiging van de provincie en van de twee Overijsselse regio's heeft een begeleidingsgroep gevormd voor de aansturing gedurende het traject. Verder zijn meerdere ambtelijke en bestuurlijke rondes geweest in de regio's. Ook is specifieke lokale informatie vergaard. Vanuit deze verschillende bouwstenen is de prognose opgebouwd.

Methodiek bedrijventerreinen

De methodiek voor bedrijventerreinen geeft de ruimtebehoefte weer als resultaat van de verwachte ontwikkeling op drie parameters: de ontwikkeling van de werkgelegenheid, het aandeel van de banen dat op een bedrijventerrein landt en het ruimtegebruik per werknemer. Deze drie componenten zijn regio- en sectorspecifiek opgesteld en bovendien zijn nieuwe data gebruikt die het mogelijk maken om nauwkeurig het huidige ruimtegebruik van bedrijven in kaart te brengen.

De prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. De extra ruimte die nodig is wordt ook wel de uitbreidingsvraag genoemd. Daarnaast kan er extra ruimtevrage ontstaan als gevolg van transformatie (het onttrekken van een deel van de huidige bedrijventerreinenvoorraad). Deze extra ruimtevrage (ook wel vervangingsvraag) is inzichtelijk gemaakt door een inventarisatie onder gemeenten naar concrete transformatieplannen.

0.2 Trends en ontwikkelingen die impact hebben op ruimtevrage van bedrijven

Next economy: overkoepelend begrip voor aantal 'megatrends'

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor een andere vormen van samenwerking. Technologische vooruitgang zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze. En het gebruik van robots, digitale innovaties en de 'internet of things' leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Er wordt ook wel gesproken over de 'vierde industriële revolutie'.

De 'next economy' is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die op dit moment in de markt worden waargenomen. We zien vijf prominente ontwikkelingen hierbinnen, die naar verwachting de grootste invloed op (de vrage naar) bedrijventerreinen in Overijssel gaan hebben:

- Duurzaamheid & energietransitie
- Circulaire economie
- Automatisering & robotisering
- Smart industry & Smart logistics
- E-commerce

0.3 Basis: werkgelegenheid in drie scenario's

De verwachte werkgelegenheidsontwikkeling tot en met 2030 en met doorkijk tot en met 2040 vormt de basis voor de ruimtevraag. Er is uitgegaan van een drietal werkgelegenheidsprognoses. 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) (scenariostudie specifiek opgesteld voor Overijssel in 2014). Gelet op de actualiteit hebben we beide prognoses aangepast en geüpdatet naar de huidige situatie en recente sectorale ontwikkelingen meegenomen in onze analyses. Ook de impact van trends en ontwikkelingen is hierin meegenomen.

Het belangrijkste onderscheid tussen de WLO-scenario's en het EIB-scenario is het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid. De WLO-scenario's baseren de toekomstige werkgelegenheid op de vraag naar arbeid. Dat houdt in dat aanbod aan arbeid in principe geen belemmering is voor de groei van bedrijven. De werkgelegenheidsraming van het EIB is gebaseerd op de ontwikkeling van de beroepsbevolking, en gaat daarmee uit van het aanbod aan arbeid. Stagnatie in het arbeidsaanbod (omdat de beroepsbevolking op termijn niet meer toeneemt) gaat in het EIB-scenario daarom een belemmering vormen. Hoewel de mobiliteit van arbeid wel toeneemt, zal dit in het EIB-scenario het 'tekort' in arbeidsaanbod niet oplossen.

De werkgelegenheidsprognose laat tot 2030 een bandbreedte zien van een lichte afname van -1,2% tot een lichte groei van 3,4%, afhankelijk van het scenario. Ter vergelijking: de werkgelegenheidsgroei sinds 2008 tot en met 2017 bedroeg 1,3%. In de periode na 2030 volgt, in lijn met de demografische ontwikkeling, een lichte werkgelegenheidsdaling (-3,6% tot -1,1% tot en met 2040).

0.4 Prognose bedrijventerreinen

Totale uitbreidingsvraag regio's

Onderstaande tabel geeft de uitkomst van de prognose weer. De tabel laat zien dat er tussen begin 2019 en 2030 een toename in de ruimtebehoefte van 319 - 535 ha netto areaal bedrijventerreinen wordt verwacht voor de provincie Overijssel (gemiddeld 27 tot 45 ha netto per jaar).

Tabel 0.1: Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Overijssel, 2019-2030 (in ha)

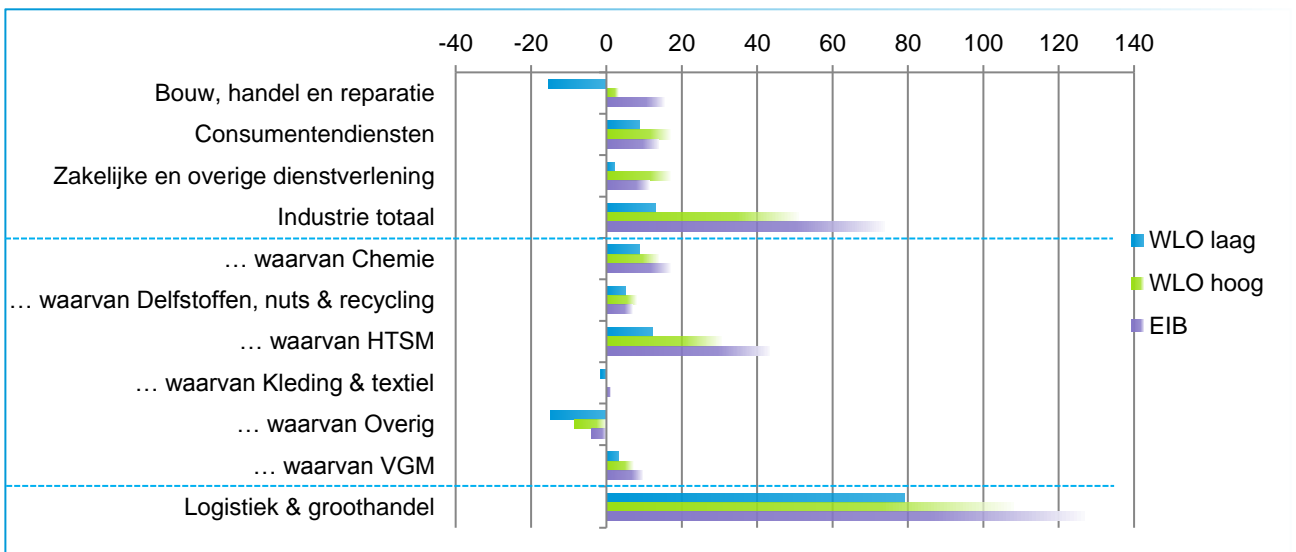
Ruimtebehoefte periode 2019-2030	WLO Laag	WLO Hoog	EIB
Twente	+88	+196	+241
West-Overijssel	+232	+339	+285
Totaal provincie Overijssel	+319	+535	+527

Voor de daaropvolgende periode 2031-2040 verwachten we dat de ruimtevraag lager ligt. Per saldo verwachten we vanaf 2031 een afnemende ruimtevraag op bedrijventerreinen.

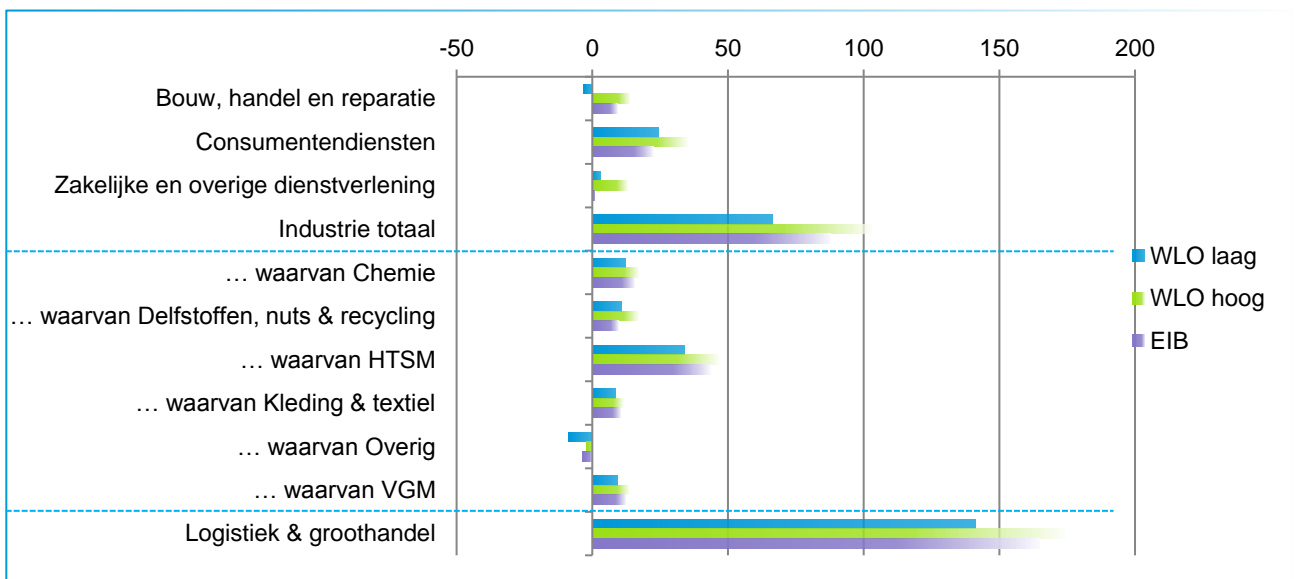
Uitbreidingsvraag per sector en regio

Binnen de prognose zijn de aandelen van een tiental sectoren in beeld gebracht. De prognose van de uitbreidingsvraag is in beide regio's het grootst voor de sector logistiek en groothandel. De verwachting is dat het voornamelijk ruimtebehoefte van XL-logistieke vestigingen betreft. Ook de industrie zal een aanzienlijke ruimtevraag kennen. Daarbinnen groeit met name de HTSM sector. De ruimtevraag in de industrie bestaat uit zowel kleine als grote ruimtevragers (MKB en multinationals). De ruimtebehoefte uit overige sectoren is beperkt.

Figuur 0.1: Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen naar sector in Twente, 2019-2030 (in ha)



Figuur 0.2: Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen naar sector in West-Overijssel, 2019-2030 (in ha)



Confrontatie uitbreidingsvraag met planaanbod per regio

Uit de confrontatie van de uitbreidingsvraag met het harde planaanbod (per 1-7-2018) blijkt dat er in regio Twente een overaanbod is van 103 tot maximaal 257 hectare. In West-Overijssel gaat het om een overaanbod van 76 tot maximaal 183 hectare.

Tabel 0.2: Confrontatie uitbreidingsvraag 2019 t/m 2030 en planaanbod per 1-7-2018

Regio	Scenario	Uitbreidingsvraag	Aanbod per 1-7-2018	Confrontatie
Twente	WLO laag	+ 88	344	- 257
	WLO hoog	+ 196		- 149
	EIB	+ 241		- 103
West-Overijssel	WLO laag	+ 232	415	- 183
	WLO hoog	+ 339		- 76
	EIB	+ 285		- 129

Vervangingsvraag kan leiden tot extra ruimtevraag van bedrijven

Om de vervangingsvraag door bedrijfsverplaatsingen en onttrekkingen in kaart te brengen, is aan alle gemeenten in Overijssel een uitvraag verstuurd. Op basis van de opgave van gemeenten is er een mogelijke

extra vervangingsvraag in regio Twente van circa 26 hectare te verwachten. In West-Overijssel gaat het mogelijk om ruim een hectare. We merken daarbij wel op dat de status van de plannen nog veelal onzeker is. Er is in veel gevallen nog geen overeenstemming met bedrijven over de uitvoering van de plannen; bijvoorbeeld een koopovereenkomst met gevestigde bedrijven. Ook betreft het een momentopname. Een ontwikkeling kan de cijfers sterk beïnvloeden, en daarmee ook de ruimtevraag die zich gedurende de periode aandient.

Tabel 0.3: Inventarisatie (potentiële) vervangingsvraag bedrijventerreinen naar regio

Status / mate van zekerheid	Regio Twente, omvang in hectare	Regio West-Overijssel, omvang in hectare
Overeenstemming bereikt of in uitvoering	6,3	-
Proces en overleg gaande, nog geen overeenstemming	20,0	1,2
Beleidsvoornemen gemeente, nog geen overleg met bedrijf	-	-
Onduidelijk / overig	-	-
Totaal	26,3	1,2

Aanbevelingen voor programmering bedrijventerreinen

De prognose bedrijventerreinen moet gezien worden als een bouwsteen voor het faciliteren van de bredere economische ambities van de provincie, de regio's en de individuele gemeenten. Het is aan te bevelen om niet alleen te kijken naar de benodigde fysieke ruimte (kwantiteit), maar ook naar andere aspecten die de provinciale propositie beïnvloeden (kwaliteit). De totale economische agenda, waar de prognose bedrijventerreinen een onderdeel van moet zijn, bepaalt de mate van succes in het benutten van economische kansen. We zien hiervoor op hoofdlijnen de volgende **succesfactoren**:

- De infrastructurele propositie is cruciaal voor de grootste ruimtevragers.
- Aantrekken en behouden van arbeidspotentieel is de belangrijkste uitdaging voor de komende jaren.
- Toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn 'next economy'-proof; nu is hét moment om te investeren.

Het is verstandig om de prognose bedrijventerreinen te vertalen in regionale programmeringsafspraken. Voor de programmeringsafspraken zijn idealiter twee uitgangspunten van belang. Enerzijds moeten ze adaptief zijn en ruimte bieden voor economische groei. Anderzijds moeten de programmeringsafspraken ladder-risico's mitigeren, opdat er geen overaanbod ontstaat, de markt wordt verstoord en goede, nieuwe ontwikkelingen mogelijk geen doorgang kunnen vinden. De uitdaging is om beide uitgangspunten met elkaar te verenigen. Op hoofdlijnen adviseren we daarbij de volgende stappen. Niet noodzakelijkerwijs in chronologische volgorde, maar in onderlinge wisselwerking.

- Taxatie van de spreiding van de vestigingsdynamiek.
- Doorlichten van het aanbod op aanwezige kwaliteiten.
- Opstellen van passende, adaptieve afspraken.

1 Inleiding

1.1 Waarom nieuwe prognoses?

Bedrijventerreinen fundamenteel onder Overijsselse economie

Samen met de regio's en gemeenten werkt Provincie Overijssel hard aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Bedrijventerreinen vormen daarvan een belangrijk pijler. Zeker zo'n 50% van de Overijsselse economie en banen zijn er direct en indirect aan verbonden. Vitale, toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn kortom belangrijk voor de economische toekomst van Overijssel. Er moeten voldoende locaties zijn, maar tegelijkertijd ook niet té veel aanbod. Dat zet immers druk op de kwaliteit en toekomstwaarde van de terreinen. Bovenal moeten de Overijsselse terreinen goed aansluiten bij de vestigingseisen en -wensen van de bedrijven en inspelen op trends hierin, zoals robotisering, circulariteit, 3D-printing, groei van zzp'ers en microbedrijvigheid, e-commerce, et cetera.

Behoefteraming belangrijke input voor sterke regionale programmeringsafspraken

De huidige behoefte- en aanbodraming bedrijventerreinen, opgesteld door Panteia, dateert van 2015. Daaruit bleek een kwantitatief overschot aan bedrijventerreinen. Tussentijds hebben provincie en gemeenten hard gewerkt aan regionale programmeringsafspraken om vraag en aanbod in evenwicht te brengen. De doelstelling daarvan: zorgvuldig met de beschikbare ruimte omgaan en voorkomen dat slechte, bestaande plannen goede, nieuwe plannen in de weg zitten, omdat ze 'Ladderruimte' innemen. Immers, hierdoor loopt Overijssel mogelijk economische kansen mis. Inmiddels beschikken de gemeenten met overaanbod over een plan van aanpak om dit terug te dringen.

Behoefte aan actualisatie behoefte- en aanbodraming uit 2015

Onderdeel van de afspraken is dat de prognoses tussentijds geactualiseerd worden. Zo kunnen provincie en gemeenten afspraken goed monitoren en waar nodig bijsturen om een goed (kwantitatief en kwalitatief) evenwicht tussen vraag en aanbod te bewaken. Er is daarbij behoefte aan onder meer inzicht in de effecten van alle actuele trends op de vraag en factoren die de bedrijventerreinvraag in Overijssel komende jaren kunnen beïnvloeden. Op deze wijze kan ruimtelijk beleid goed worden vormgegeven, maar ook gericht worden gewerkt aan een economisch sterk Overijssel. De prognoses zijn geen doel op zich, maar een handvat dat de provincie aan gemeenten en regio's wil bieden voor goede regionale afspraken en het bedrijventerreinenbeleid.

Met daarbij extra aandacht voor de kwalitatieve behoefte

De vraagprognose moet dan ook voldoende houvast geven om op provinciaal en regionaal schaalniveau kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod te bereiken. Niet alleen op korte termijn, maar ook op (middel)lange termijn. De plannen die nu in ontwikkeling zijn hebben immers vaak een looptijd tot na 2025 of 2030. In het verlengde daarvan moet de vraagprognose voldoende kaders bieden voor een gedegen behoeftetoets in het kader van de Ladder (en het provinciaal beleid hieromtrent). Het is dan ook belangrijk dat de vraagprognose een sterk kwalitatief karakter krijgt, zodat een goed inzicht ontstaat in de behoefte van bedrijven voor verschillende typen locaties en op verschillende schaalniveaus in Overijssel.

1.2 Aanpak

Juni 2018 zijn we gestart met een bijeenkomst met de begeleidingscommissie. Deze bestond uit een afvaardiging van de provincie en van de twee bestuurlijke regio's in Overijssel (Twente en West-Overijssel). In de startbijeenkomst is de aanpak vastgesteld en zijn werkafspraken gemaakt, onder meer over het proces en de aanlevering van benodigde gegevens.

Vervolgens zijn we aan de slag gegaan met het verzamelen van alle regionale data over de bedrijventerreinen. Een ambtelijke en bestuurlijke presentatieronde bij beide regio's maakte hier deel van uit. Hierin is het traject toegelicht aan de gemeenten en er is een informatieverzoek in neergelegd om meer zicht te krijgen op de kwaliteiten van en dynamiek in de vraag naar bedrijventerreinen. Welke sectoren hebben vooral ruimte

gevraagd? Ging het daarbij om uitbreidingsvraag of was sprake van vervanging? Wat zijn de kenmerken naar grootte, milieucategorie, eisen aan bereikbaarheid, et cetera? Daarnaast hebben we de regiogemeenten gevraagd naar hun herstructureringsplannen, inclusief voorziene onttrekkingen (transformaties). Dit om een beeld te kunnen vormen van de mogelijke vervangingsvraag. Deze bouwstenenfase duurde ongeveer tot en met augustus.

In de periode daarna zijn de verschillende bouwstenen voor de prognose in elkaar gezet en hebben we een eerste concept prognose gemaakt. Deze is eerst in de begeleidingsgroep gepresenteerd (eind september) en vervolgens in een tweede regioronde ambtelijk en bestuurlijk in oktober en november. Met de input hieruit zijn de prognoses gefinaliseerd en is voorliggend rapport opgesteld.

1.3 Leeswijzer

We gaan eerst in op de huidige (ruimtelijk economische) structuur in Overijssel en beschouwen het effect van diverse trends en ontwikkelingen op de Overijsselse en regionale bedrijventerreinenmarkt. We lichten toe welke impact deze trends en ontwikkelingen hebben op het vestigingsklimaat, het type vestigingsmilieus dat gevraagd wordt en het ruimtegebruik van bedrijven. Daarna gaan we in op de geprognosticeerde vraag. We leggen de kern van het prognosemodel uit en gaan in op de afzonderlijke parameters. Vervolgens presenteren we de uitkomst (de geraamde vraag) voor de twee regio's, waarbij we ook een kwantitatieve confrontatie maken met het aanbod en programma's van eisen opstellen vanuit de verschillende sectoren. In hoofdstuk 4 bespreken we de gevoeligheidsanalyse van de prognose. Hierin komt aan bod wat er gebeurt als bijvoorbeeld het ruimtegebruik harder of minder hard stijgt. Op basis van al het voorgaande geven we aan welke opgaven we op hoofdlijnen signaleren, en welke aanbevelingen we geven voor de programmering van bedrijventerreinen in de regio's.

In de bijlage leest u meer over de achtergrond van enkele aannames in de prognose.

2 Foto & trends bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk geven we eerst een foto van de Overijsselse bedrijventerreinenmarkt. Wat kenmerkt deze markt, welke ontwikkelingen zijn zichtbaar en hoe staat de bedrijventerreinenmarkt er voor? We werken dit uit voor de twee (bestuurlijke) regio's in Overijssel. Op dit niveau wordt immers ook de prognose uitgewerkt. Vervolgens behandelen we de belangrijkste trends en ontwikkelingen met impact op de bedrijventerreinen, nu en komende 10 tot 15 jaar. We geven aan hoe de trends naar verwachting inwerken op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen. Wat zijn de effecten op huisvesting en ruimtegebruik? Dit als opmaat naar de prognose van de ruimtevraag in hoofdstuk 3.

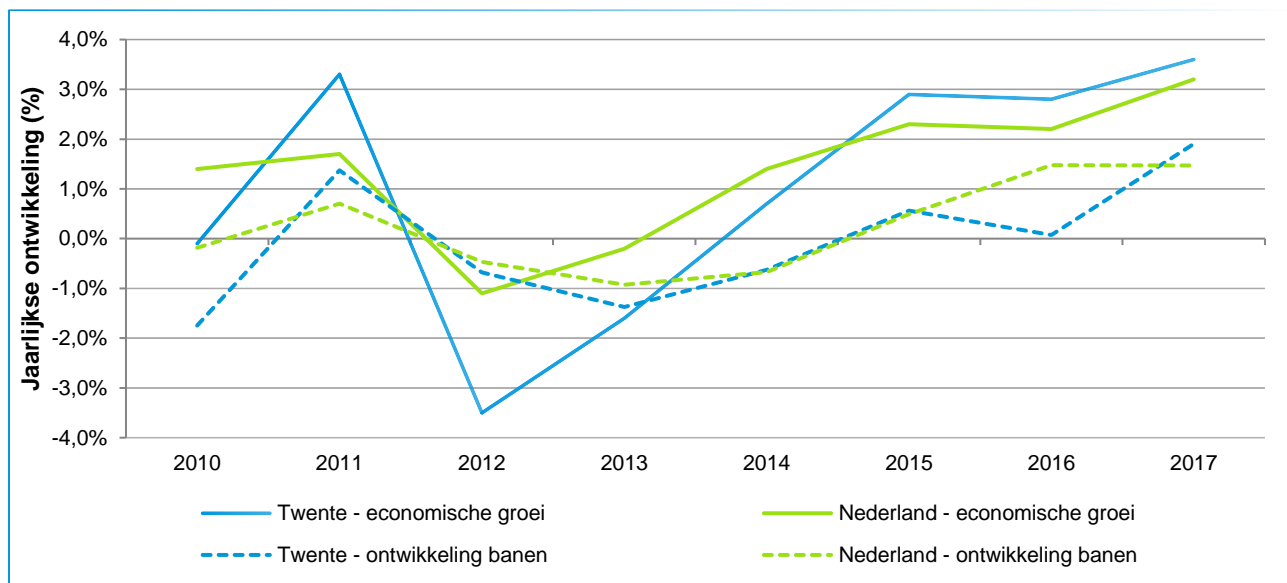
2.1 Overijsselse bedrijventerreinenmarkt

2.1.1 Regio Twente

Regionaal economische structuur Twente

De economie van Twente zit in de lift. De economische groei in de regio lag in de jaren 2015 t/m 2017 telkens hoger dan het landelijk gemiddelde. In 2017 groeide het bruto regionaal product met 3,6%, tegenover 3,2% landelijk¹. Ook de banengroei lag in 2017 boven het landelijk gemiddelde. De positieve ontwikkelingen zijn onder andere te danken aan het sterke *high tech* cluster in de regio.

Figuur 1: Economische groei en ontwikkeling werkgelegenheid Twente & Nederland



Bron: CBS, 2018 & LISA/BIRO, 2018.

Wel heeft Twente te maken met een krimpende bevolking. Tot 2020 neemt het aantal inwoners nog licht toe maar daarna is er sprake van een afname, zo blijkt uit cijfers van ABF Research/Primos². Het aantal inwoners neemt in de periode 2020-2040 naar verwachting af met 5%. Met name de krimpende beroepsbevolking kan van invloed zijn op de wijze waarop economische groei wordt gerealiseerd.

¹ CBS, 2018.

² Primos Online, 2018.

Tabel 1: Ontwikkeling bevolking en huishoudens regio Twente

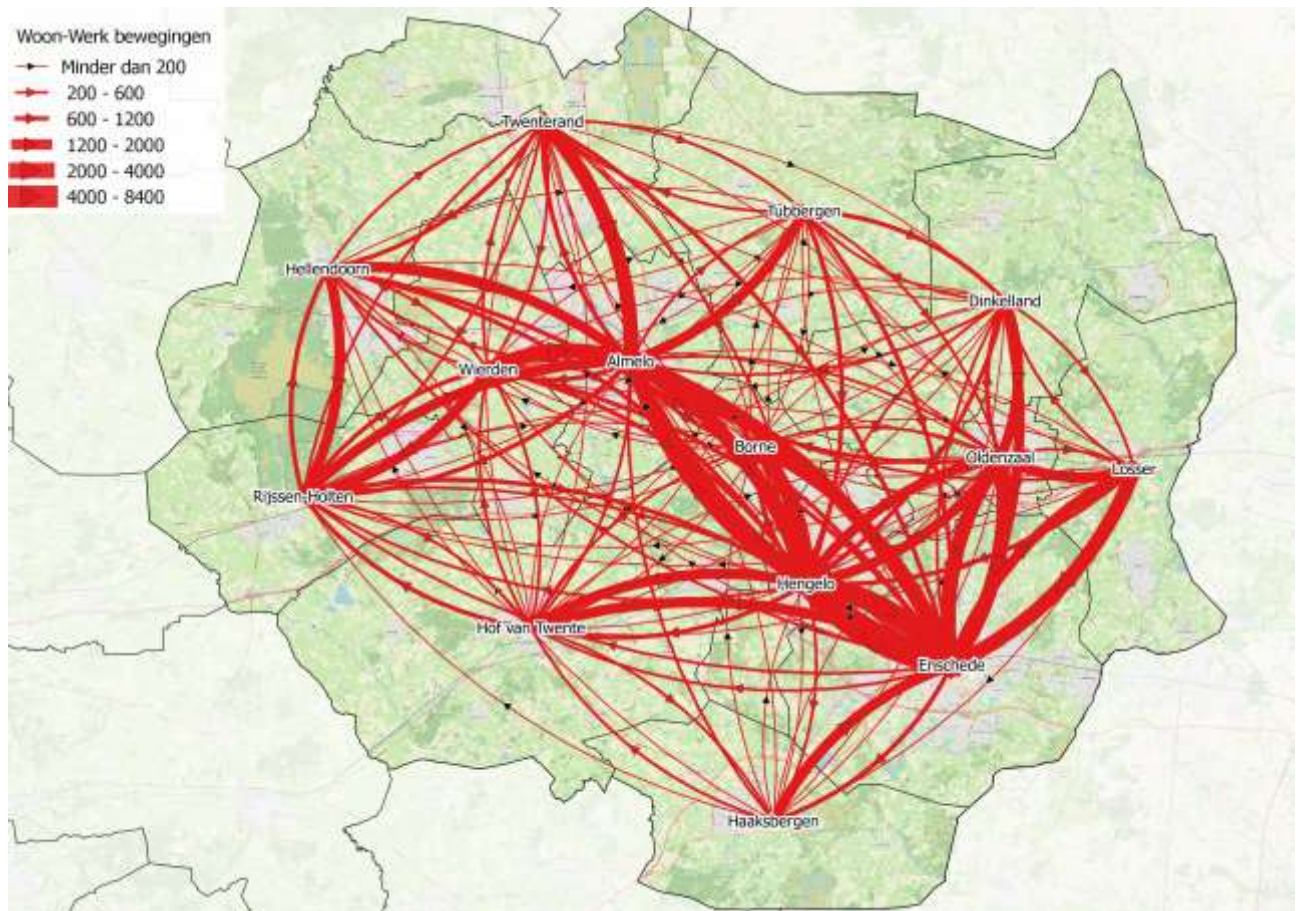
	2017	2020	2025	2030	2035	2040
Bevolking totaal	627.209	627.714	623.970	617.836	609.575	598.948
Huishoudens totaal	273.044	275.702	279.855	281.824	280.497	276.384

Bron: Primos Online, 2018.

De economische kern van Twente wordt gevormd door de Netwerkstad (Almelo, Borne, Enschede, Hengelo, Oldenzaal). Daaromheen bevinden zich gemeenten met een meer landelijk karakter. Twente is een sterk samenhangende regio, met relatief veel onderlinge dynamiek in bijvoorbeeld woon-werkverkeer en verhuisbewegingen van bedrijven. In Twente werkt 44% van de inwoners in de eigen gemeente. Vooral op de as van de Netwerkstad vindt veel onderlinge dynamiek plaats. Van alle verhuisdynamiek naar bedrijventerreinen in Twente is 67% afkomstig uit de eigen gemeente³. Ter vergelijking: in West-Overijssel is dit 90%. Doordat bedrijventerreinen vaak tegen of nabij gemeentegrenzen liggen is er in Twente in veel gevallen geen sprake van echt eigen lokale markt op gemeentelijk niveau.

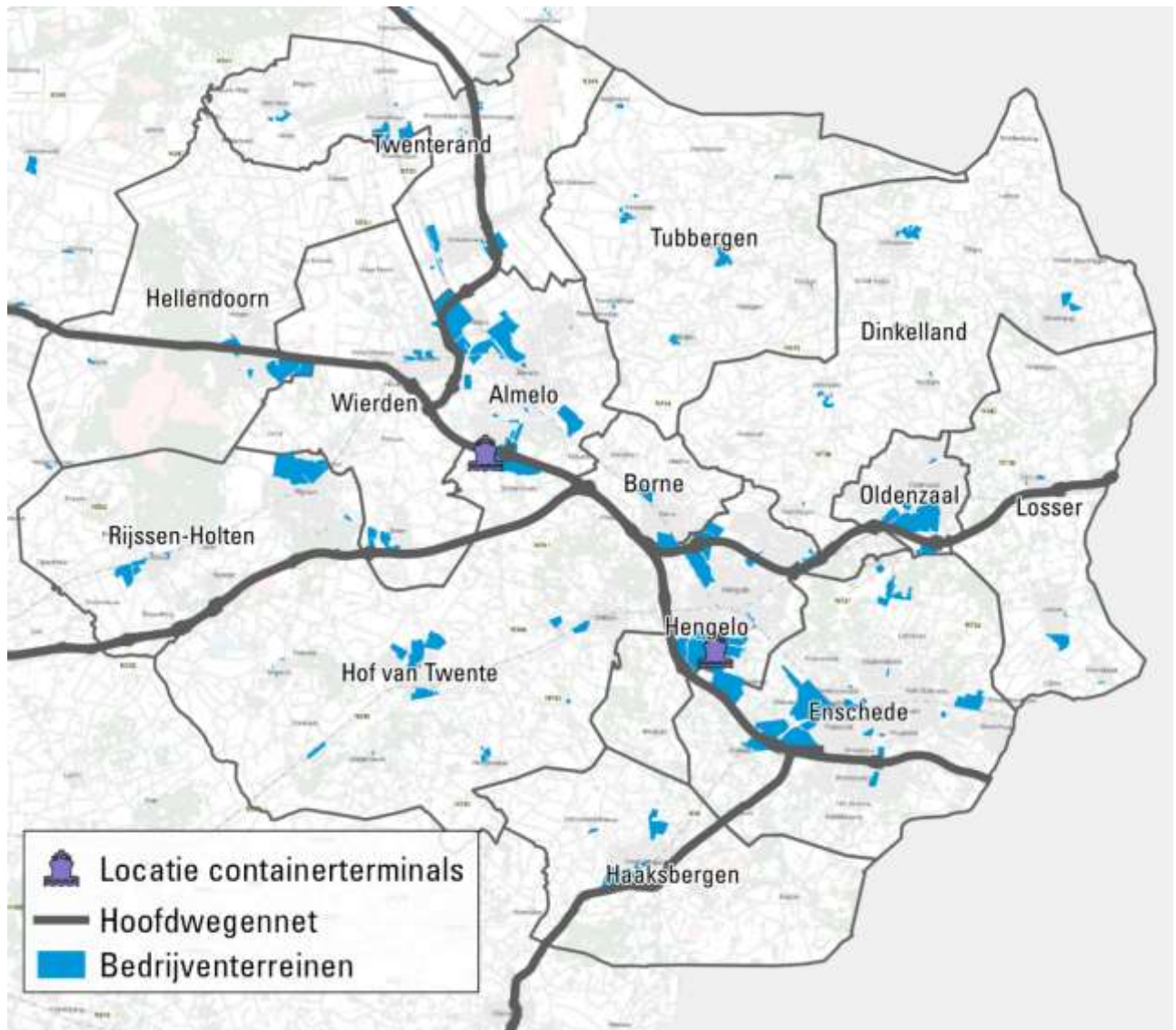
We constateren dat de infrastructuur een belangrijke rol speelt in de regionale dynamiek van verhuisbewegingen van bedrijven en woon-werkverkeer. Voornamelijk in de Netwerkstad is de onderlinge dynamiek hoog, laten historische cijfers zien. De gemeentegrens is in veel gevallen niet beperkend voor waar de dynamiek zich afspeelt.

Figuur 2: Dynamiek woon-werkbewegingen in Twente



³ Uitgedrukt in aandeel in werkzame personen. Alleen verhuisingen van bedrijven vanuit andere gemeenten in Overijssel zijn hier meegerekend.

Figuur 3: Regionaal-economische structuur bedrijventerreinen Twente



Belangrijke sectoren op bedrijventerreinen in Twente zijn de industrie, logistiek & groothandel, zakelijke dienstverlening en de bouw. Speerpuntsectoren voor de Twentse bedrijventerreinen zijn met name de High Tech Systemen & Materialen (HTSM) en de logistiek. Kenmerkend voor Twente is het sterke cluster van *high tech* industrie, met grote bedrijven als Thales, Eaton Industries, VDL, Malvern Panalytical, Benchmark Electronics, DEMCON, Sensata, Stork Thermeq, Aeronamic en HP Valves. De aanwezigheid van de (technische) Universiteit Twente, en het naastgelegen Kennispark Twente, speelt daarbij een belangrijke rol.

Vanuit Port of Twente wordt daarnaast sterk ingezet op de (door)ontwikkeling van de logistieke sector in de regio. Twente huisvest een mix van grote regionale spelers (o.a. Heisterkamp, Huuskes, Müller Fresh Food Logistics, Nijhof en Wassink, Bleckmann, Bolk Transport) en (inter)nationale logistieke partijen als PostNL, DHL en Timberland. Twente beschikt met de Combi Terminal Twente in Hengelo over één van de grotere *inland*-terminals van Nederland. In 2017 is daarnaast een nieuwe terminal geopend op het XL Businesspark. Ook is onlangs het bestemmingsplan voor XL Businesspark aangepast (onder andere verkaveling en bouwhoogtes) om in te spelen op de eisen vanuit de logistieke sector. Er zijn daarmee diverse investeringen gedaan om de logistieke positie van Twente te verbeteren.

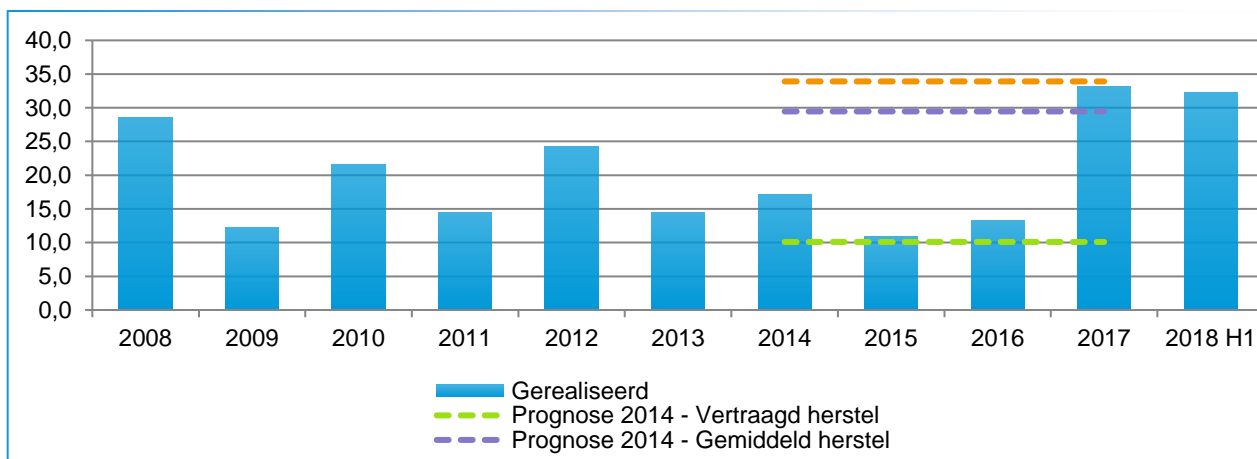
Tabel 2: Aandelen sectoren in werkgelegenheid regio Twente

Sector	Aantal banen 2017	Aandeel in banen op bedrijventerreinen	Aandeel in totaal banen	Ontwikkeling totaal banen 2012-2017
Landbouw	9.080	0%	3%	-5,1%
Bouw, handel en reparatie	27.080	15%	9%	-4,7%
Consumentendiensten	58.000	6%	20%	5,2%
Zakelijke en overige dienstverlening	125.520	19%	43%	1,1%
Industrie	43.490	36%	15%	-4,1%
... waarvan Chemie	5.270	5%	2%	4,4%
... waarvan Delfstoffen, nuts & recycling	2.000	2%	1%	3,9%
... waarvan HTSM	19.510	17%	7%	0,1%
... waarvan Kleding & textiel	1.620	1%	1%	2,1%
... waarvan Overig	10.280	8%	3%	-14,8%
... waarvan VGM	4.810	4%	2%	-8,0%
Logistiek & groothandel	31.830	23%	11%	3,1%

Bron: LISA/BIRO, 2017.

In de ontwikkeling van banen valt op dat de landbouwsector en de bouw, handel en reparatie een negatieve ontwikkeling kennen. Voor de landbouw lijkt dit een structurele trend. In deze sector is echter nauwelijks werkgelegenheid op bedrijventerreinen gevestigd. De bouw, handel en reparatie lijkt vooral hard te zijn geraakt in de crisis en laat inmiddels weer groei in werkgelegenheid zien. Binnen de industrie zien we verschillen ontstaan tussen bedrijfstakken. Zo is de chemische industrie in werkgelegenheid gegroeid, maar zien we een afname in de categorie 'Overig' (o.a. papier-, beton-, bouwproducten- en houtindustrie, maar ook sociale werkvoorzieningen).

Figuur 4: Historische uitgifte regio Twente, in hectare



Bron: Provincie Overijssel, 2018.

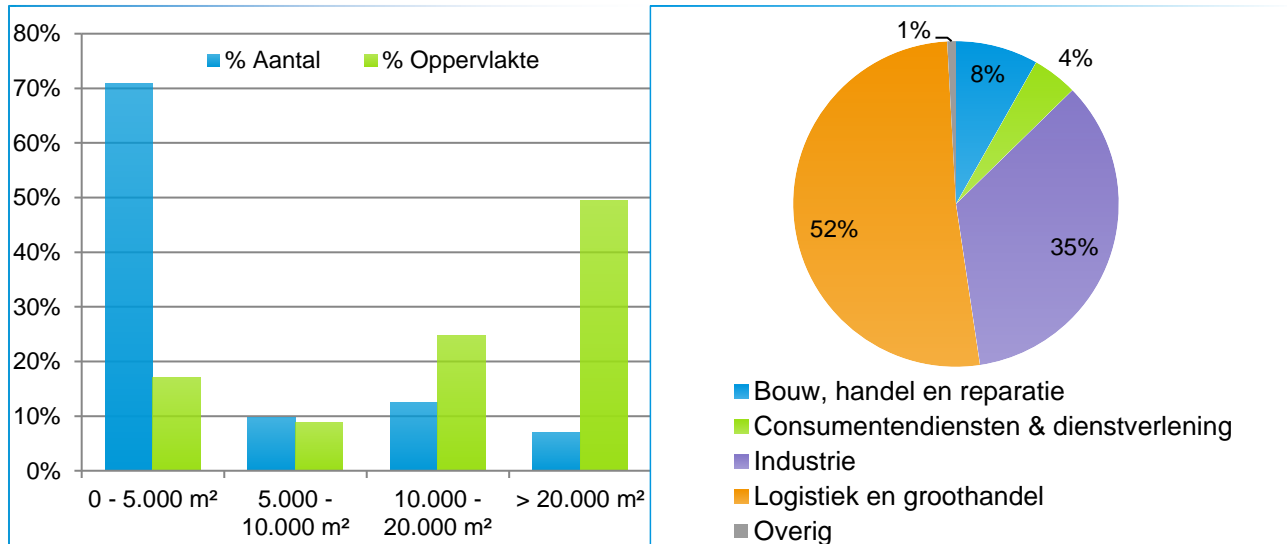
Dynamiek en uitgifte op bedrijventerreinen

In de afgelopen tien jaar werd circa 190 hectare bedrijventerrein uitgegeven in regio Twente. De voorlopige cijfers voor 2018 laten zien dat de stijging in de uitgifte van 2017 zeer waarschijnlijk wordt doorgezet. De huidige hoogconjunctuur is in Twente dan ook duidelijk terug te zien in de uitgiftecijfers. Ook wordt duidelijk dat in 2017 voor het eerst het niveau van de scenario's gemiddeld en versneld herstel van de prognose uit 2014 werd benaderd. In de voorgaande jaren zat de uitgifte ruim onder deze scenario's.

De logistiek en groothandel en de industriesector zijn in de afgelopen vijf jaar verantwoordelijk geweest voor meer dan 85% van de ruimtevrage in Twente. Het grote aandeel van de industrie is daarbij opvallend hoog. In andere provincies (zoals Brabant en Limburg) zien we bijvoorbeeld een aandeel van de industrie van zo'n 15 tot 30%. Binnen de industrie was het aandeel van de HTSM het grootst (41%), gevolgd door de voedingsmiddelenindustrie (23%). Het grote aandeel van logistiek en industrie in de uitgifte zorgt er ook voor dat ongeveer de helft van de uitgegeven oppervlakte bestond uit kavels groter dan 2 hectare. Dit is onder andere het gevolg van de uitdagingen waar de logistieke sector voor staat: (1) e-commerce en omnichannel, (2) schaalvergroting) en

(3) risicoreductie vanuit logistiek dienstverleners en daardoor clustering op strategische locaties. Wel zijn kleinere kavels (tot 0,5 hectare) goed voor 70% van het aantal uitgegeven kavels.

Figuur 5: Uitgifte 2012-2017 Twente kwalitatief: naar grootteklasse en sector



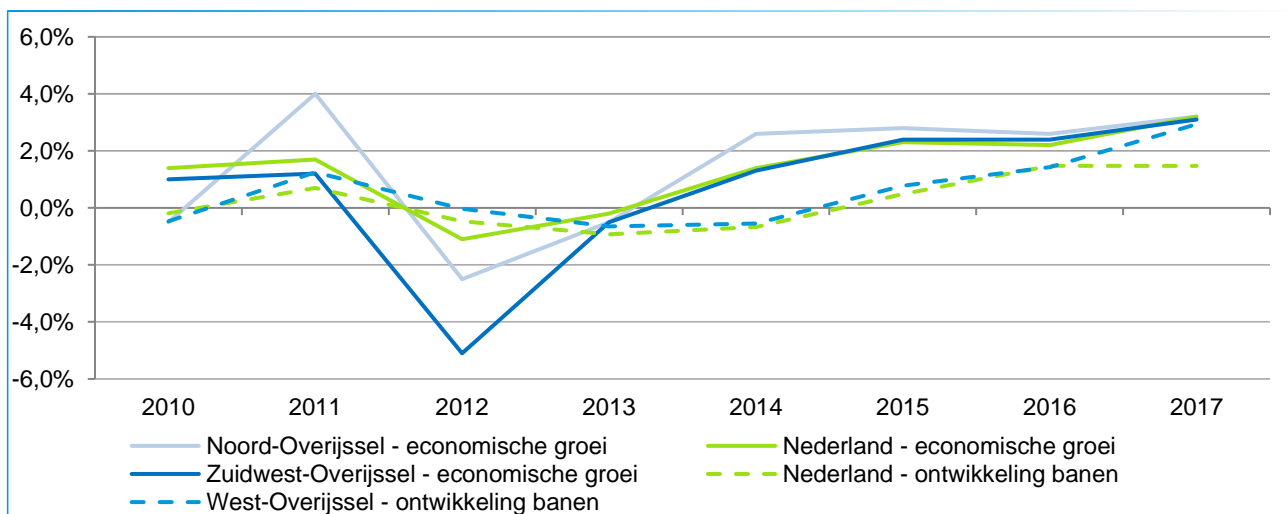
Bron: inventarisatie Stec Groep/Provincie Overijssel onder alle gemeenten, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018.

2.1.2 Regio West-Overijssel

Regionaal economische structuur West-Overijssel

De economische groei in regio West-Overijssel ligt in de afgelopen drie jaar in lijn met de landelijke groei. De banengroei in de regio in 2017 was opvallend sterk (+2,9% ten opzichte van 1,5% landelijk). Deze banengroei doet zich met name voor in Noord-Overijssel (regio Zwolle). Het aantal banen nam hier toe met 3,5%. Het CBS concludeerde in maart 2018⁴ dat Noord-Overijssel één van de snelst groeiende regio's is als gekeken wordt naar bruto regionaal product, werkgelegenheid en bevolking.

Figuur 6: Economische groei en ontwikkeling werkgelegenheid West-Overijssel & Nederland



Bron: CBS, 2018 & LISA/BIRO, 2018.

De bevolkingsprognose voor de regio is daarnaast positief op de korte en middellange termijn. Tot 2035 wordt een bevolkingsgroei voorzien van zo'n 15.000 inwoners, een groei van 3%. Na 2035 wordt een krimp van het aantal inwoners verwacht.

⁴ Groeiers buiten de Randstad 2018 – CBS Paper, maart 2018. Via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/publicatie/2018/10/groeiers-buiten-de-randstad>

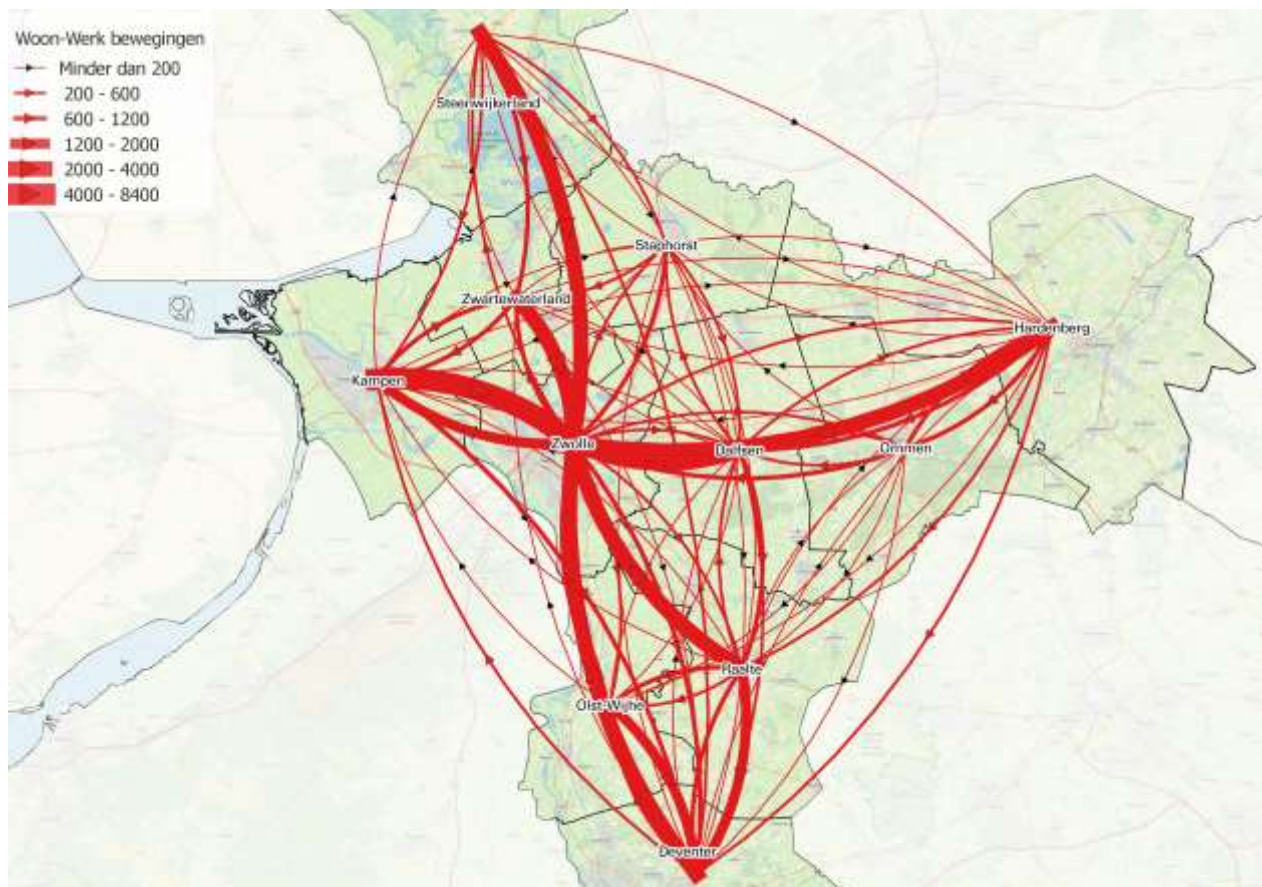
Tabel 3: Ontwikkeling bevolking en huishoudens regio West-Overijssel

	2017	2020	2025	2030	2035	2040
Bevolking totaal	520.478	525.546	529.906	533.677	535.605	534.527
Huishoudens totaal	222.332	226.297	232.661	237.324	239.687	239.623

Bron: Primos Online, 2018.

Regio West-Overijssel omvat een uitgestrekt gebied, dat grenst aan vier provincies. Gemeente Steenwijkerland wordt bijvoorbeeld omringd door provincie Flevoland (gemeente Noordoostpolder) aan de westzijde, Friesland (Weststellingwerf) aan de noordzijde en Drenthe (Meppel en Westerveld) aan de oostzijde. Gemeentes Staphorst en Hardenberg liggen op relatief korte afstand van de zuidelijke Drentse gemeenten Meppel, De Wolden, Hogeveen en Coevorden. Gemeentes Zwolle en Kampen grenzen aan regio Veluwe (gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek). En aan de zuidkant is gemeente Deventer onderdeel van de regio Stedendriehoek (o.a. Apeldoorn en Zutphen). De onderlinge samenhang tussen gemeenten binnen West-Overijssel is mede daardoor minder sterk, en er is relatief veel dynamiek met regio's en gemeenten buiten de bestuurlijke regio. In West-Overijssel werkt 48% van de inwoners in de eigen gemeente. Van alle verhuisdynamiek naar bedrijventerreinen in West-Overijssel is 90% afkomstig uit de eigen gemeente⁵. Doordat de onderlinge afstanden tussen gemeenten over het algemeen groter is, is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven in West-Overijssel (5,4 km) ook lager dan bijvoorbeeld in Twente (6,6 km).

Figuur 7: Dynamiek woon-werkbewegingen in West-Overijssel

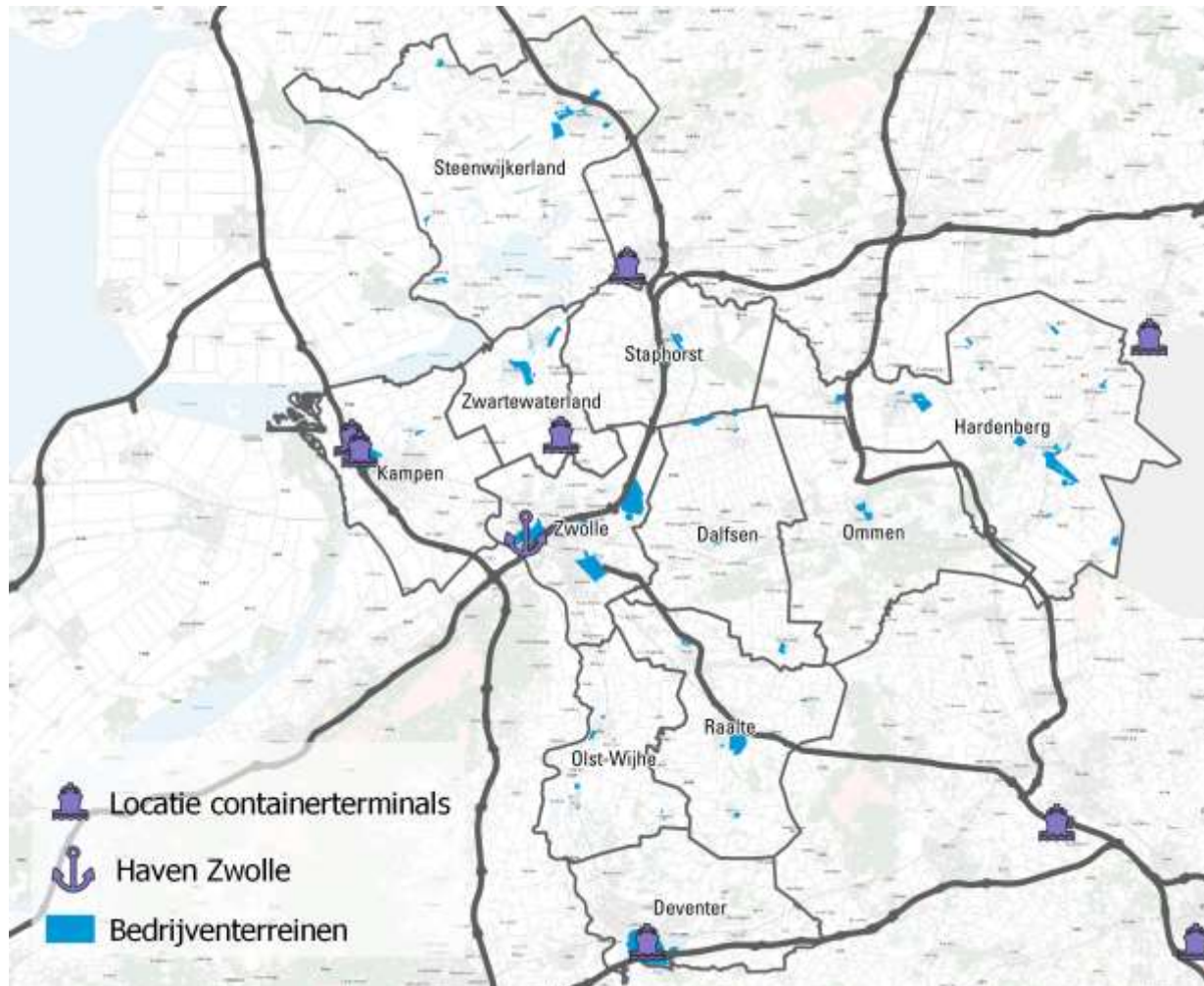


We constateren dat de regionale dynamiek van verhuisbewegingen van bedrijven en woon-werkverkeer voornamelijk geënt is op de grotere steden in Overijssel, maar dat dit met name geldt voor dienstverlenende sectoren. De gemeentegrens is in veel gevallen niet beperkend voor waar de dynamiek zich afspeelt, maar het

⁵ Uitgedrukt in aandeel in werkzame personen. Alleen verhuizingen van bedrijven vanuit andere gemeenten in Overijssel zijn hier meegerekend.

relatief grote oppervlak van de West-Overijsselse gemeenten maakt dat de dynamiek zich relatief vaak binnen de gemeentegrenzen afspeelt.

Figuur 8: Regionaal-economische structuur bedrijventerreinen West-Overijssel



Belangrijke sectoren op bedrijventerreinen in West-Overijssel zijn de industrie, logistiek & groothandel, zakelijke dienstverlening en de bouw. West-Overijssel kent een sterke vertegenwoordiging van industriële bedrijven. In deze regio gaat het om de ‘traditionele’ maakindustrie (en in mindere mate om *high tech* bedrijvigheid). Grote industriebedrijven in West-Overijssel zijn bijvoorbeeld Scania, Bosch Thermotechniek, Ardagh Metal Packaging, Abbott, Brink Towing Systems, Dyka, Koninklijke Auping, Nefit, Plukon, Wavin, ITM, MBI, Betonson en Broshuis. Kenmerkend is ook het textielcluster in de gemeente Zwartewaterland met bedrijven als Vebe Floorcoverings, Condor Carpets, Betap Tufting en Visscher Caravelle.

Op logistiek vlak telt West-Overijssel vooral bedrijven met een regionale tot nationale oriëntatie, vanwege de centrale ligging van de regio. Denk daarbij aan bedrijven als PostNL, Albert Heijn, Jumbo, Coop, Sandd, Tielbeke, Oegema, DHL, Westerman, Wärtsilä, Wezenberg, Verhoek, Vos, Postuma en Hanos. Binnen de regiogrenzen beschikt West-Overijssel over containerterminals in Kampen en binnen afzienbare tijd (2020) ook in Deventer. Net buiten de regiogrenzen zijn daarnaast terminals gelegen in Meppel (barge) en Coevorden (rail). In de regio wordt via het samenwerkingsverband Port of Zwolle gewerkt aan de logistieke propositie. Hierin werken de havens van Zwolle, Kampen en Meppel samen om het vestigingsklimaat voor industriële en logistieke partijen te verbeteren.

Tabel 4: Aandelen sectoren in werkgelegenheid regio West-Overijssel

Sector	Aantal banen 2017	Aandeel in banen op bedrijventerreinen	Aandeel in totaal banen	Ontwikkeling totaal banen 2012-2017
Landbouw	12.250	1%	5%	-2,7%
Bouw, handel en reparatie	21.530	14%	8%	-4,4%
Consumentendiensten	48.260	8%	18%	7,1%
Zakelijke en overige dienstverlening	118.340	21%	45%	3,5%
Industrie	35.020	32%	13%	2,8%
... waarvan Chemie	4.720	5%	2%	-1,4%
... waarvan Delfstoffen, nuts & recycling	3.470	3%	1%	16,6%
... waarvan HTSM	12.410	11%	5%	10,7%
... waarvan Kleding & textiel	1.800	2%	1%	13,9%
... waarvan Overig	8.640	8%	3%	-10,0%
... waarvan VGM	3.990	3%	2%	-1,7%
Logistiek & groothandel	29.660	24%	11%	12,3%

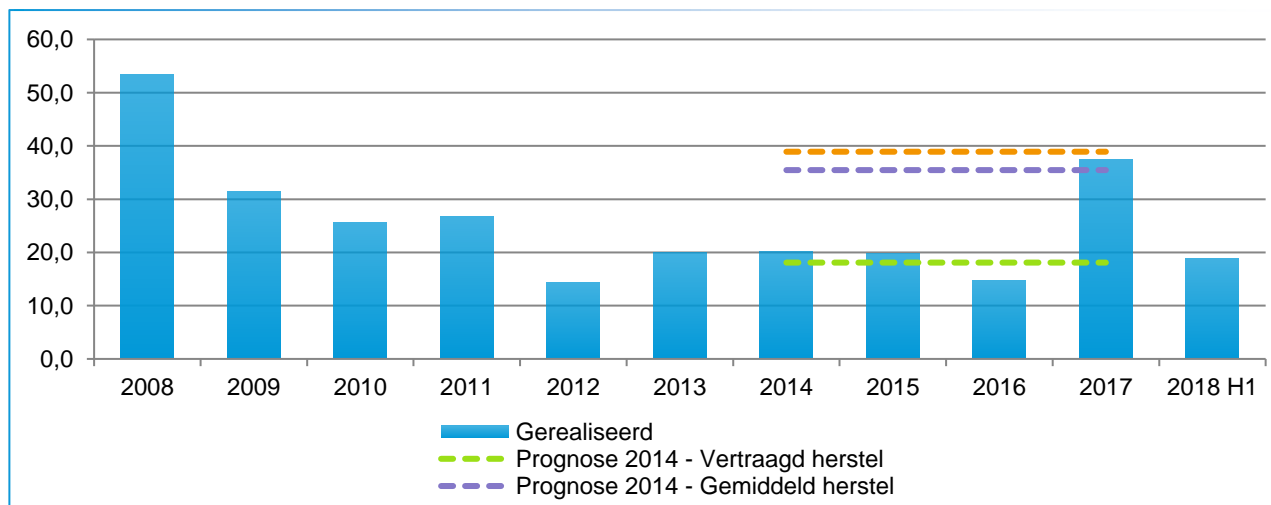
Bron: LISA/BIRO, 2017.

In de ontwikkeling van banen valt op dat de landbouwsector en de bouw, handel en reparatie een negatieve ontwikkeling kennen. Voor de landbouw lijkt dit een structurele trend. In deze sector is echter nauwelijks werkgelegenheid op bedrijventerreinen gevestigd. De bouw, handel en reparatie lijkt vooral hard te zijn geraakt in de crisis en laat inmiddels weer groei in werkgelegenheid zien. De ontwikkeling van deze sectoren is hiermee vergelijkbaar met die van Twente. Binnen de industrie zien we verschillen ontstaan tussen bedrijfstakken. Zo zien we een afname in de categorie 'Overig' (o.a. papier-, beton-, bouwproducten- en houtindustrie, maar ook sociale werkvoorzieningen) en een sterke groei in de Kleding & Textiel en de HTSM. De logistieke sector is met meer dan 12% gegroeid in werkgelegenheid.

Dynamiek en uitgifte op bedrijventerreinen

In de afgelopen tien jaar werd circa 264 hectare bedrijventerrein uitgegeven in regio West-Overijssel. In 2017 was een duidelijke trendbreuk in de uitgiftecijfers, na relatief magere jaren in de crisis. De uitgifte in de eerste helft van 2018 bedroeg ongeveer de helft van de uitgifte in 2017. Verder zien we dat in 2017 voor het eerst het niveau van de scenario's gemiddeld en versneld herstel van de prognose uit 2014 werd benaderd. In de voorgaande jaren zat de uitgifte ruim onder deze scenario's..

Figuur 9: Historische uitgifte regio West-Overijssel, in hectare



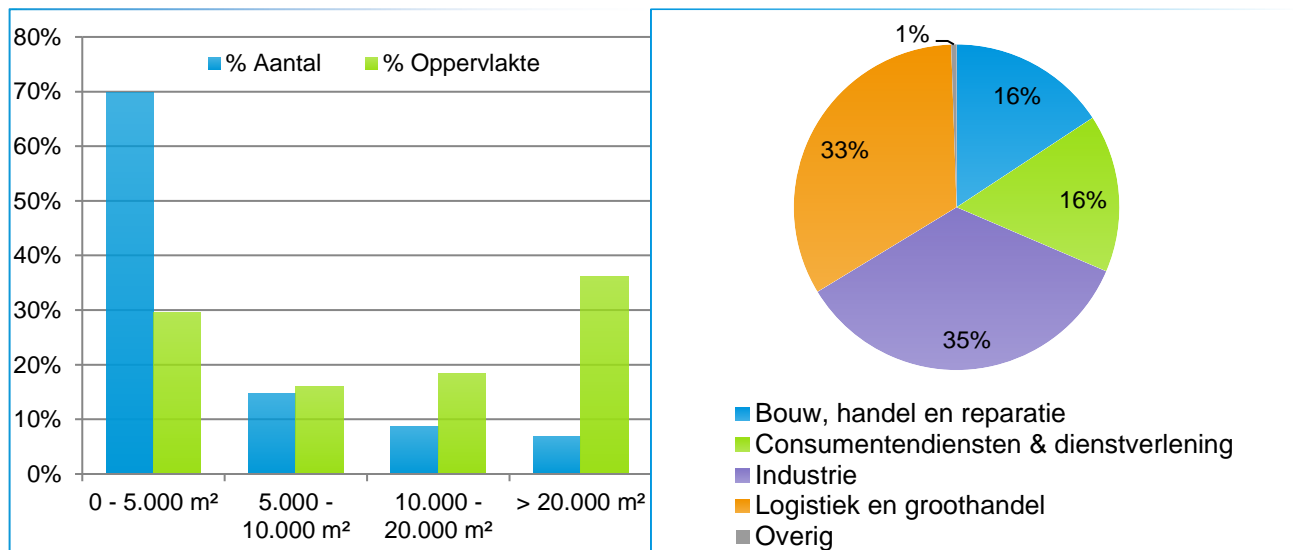
Bron: Provincie Overijssel, 2018.

De industriesector had het grootste aandeel in de uitgifte van de afgelopen vijf jaar in de regio (circa 35%). In andere provincies (zoals Brabant en Limburg) zien we een aandeel van de industrie van zo'n 15 tot 30%. Binnen de industrie had de HTSM het grootste aandeel (37%) in de uitgifte. Daarnaast werd relatief veel grond

uitgegeven aan de categorie ‘Industrie overig’ (22%, onder andere een zeefdrukkerij en een meubelfabrikant) en de Textielindustrie (17%).

Iets meer dan een derde (36%) van de uitgegeven oppervlakte bestond uit kavels groter dan 2 hectare. Kleinere kavels (tot 0,5 hectare) waren goed voor zo’n 70% van het aantal uitgegeven kavels, en bijna 30% van de oppervlakte.

Figuur 10: Uitgifte 2012-2017 West-Overijssel kwalitatief: naar grootteklasse en sector



Bron: inventarisatie Stec Groep/Provincie Overijssel onder alle gemeenten, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018.

2.2 Trends en ontwikkelingen: naar een Next Economy

Next economy: overkoepelend begrip voor aantal ‘megatrends’


Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de hedendaagse markt in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor een andere vormen van samenwerking. Technologische vooruitgang zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze en het gebruik van robots, digitale innovaties en de ‘internet of things’ leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Er wordt ook wel gesproken over de ‘vierde industriële revolutie’ (industrie 4.0). De oude verticale, hiërarchische economische structuur verandert steeds meer in een netwerkeconomie. Samenwerking, diversiteit en kennisuitwisseling zijn daarbij steeds belangrijker om innovatie te creëren.

De ‘next economy’ is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die op dit moment in de markt worden waargenomen. We gaan hieronder in op vijf prominente ontwikkelingen hierbinnen, die naar verwachting de grootste invloed op (de vraag naar) bedrijventerreinen in Overijssel gaan hebben:

1. Duurzaamheid & energietransitie
2. Circulaire economie
3. Automatisering & robotisering
4. Smart industry & Smart logistics
5. E-commerce

Voor de verschillende trends beschrijven we hieronder inhoudelijk waar het over gaat, wat de ontwikkeling betekent voor de vestigingsdynamiek en het type locaties dat gevraagd wordt. Specifiek geven we aan wat iedere trend naar verwachting betekent (afname, stabiel, toename) voor de ruimtelijke parameters van het prognosemodel: de locatietypevoorkeur en het ruimtegebruik per werknemer (de terreinquotiënt). In hoofdstuk 3 staat de concrete vertaling in cijfers.

1. Duurzaamheid en energietransitie

 <p>Wat is het?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Duurzaamheid en de energietransitie vormen één van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Doel is om fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO₂ (broeikasgassen) en andere vervuilende stoffen drastisch te verminderen. De overheid is bezig met het maken van een nationaal klimaat- en energieakkoord, om te voldoen aan de afspraken vanuit het Klimaatakkoord van Parijs. Dit is een vervolg op het Energieakkoord, dat in 2013 werd gesloten. • De aanpak en doelstellingen uit deze akkoorden hebben invloed op bedrijven en hun omgeving en vastgoed. Bedrijventerreinen zijn verantwoordelijk voor zo'n 20 à 25% van het energieverbruik in Nederland. Bedrijven zullen steeds meer gestimuleerd dan wel gedwongen worden om bijvoorbeeld duurzamer te produceren en hun (fossiele) energieverbruik te reduceren. Diverse grote – veelal industriële – bedrijven moeten bijvoorbeeld komende 5 jaar van het (Groningen)gas af. Het gaat daarbij ook om bedrijven in Overijssel. Denk bijvoorbeeld aan Akzo Nobel, Grolsch, Ten Cate en Apollo Vredestein. Een concrete maatregel is bijvoorbeeld de verplichte investering in maatregelen die een korte terugverdientijd hebben (voor grootverbruikers). Daarnaast ontstaat er ook een nieuwe 'economie' rondom energie en duurzaamheid die bedrijven kansen biedt.
<p>Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Er ontstaan meer investeringen bij bestaande bedrijven in de energievoorziening. Het gaat dan om investeringen om gebruik te verminderen, denk aan isolatie, maar ook in duurzame energievoorziening en – opwekking. Zowel individueel als collectief. • Er komen nieuwe bedrijven op die actief zijn op het vlak van energie en duurzaamheid, die mogelijk vraag uitoefenen op bedrijventerreinen. Het gaat echter om een nichesegment.
<p>Wat betekent het voor type locaties?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Daarnaast zijn bedrijventerreinen kansrijk als locaties voor decentrale energieopwekking. Denk aan zonnepanelen op panden, zonneweiden op braakliggende terreinen of door het gebruik van restwarmte van bedrijven voor nabijgelegen woonwijken. Ook kan er extra ruimte nodig zijn voor nieuwe energie-infrastructuur op/bij bedrijventerreinen. • Niet alleen grote locaties worden gevraagd, denk ook aan kleinere, meer binnenstedelijk gelegen plekken voor kleinschalige starters, scale-ups, kennis-, advies- en onderzoeksinstellingen op (duurzame) energiegebied. • Bestaande grootschalige terreinen voor energie kunnen een belangrijke schakel zijn in de energietransitie. Bijvoorbeeld waar het gaat om een restwarmtenet. Van belang is om deze locaties strategisch te (her)positioneren.
<p>Impact op ruimtelijke parameters prognose</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Locatietypevoorkeur (LTV): de toenemende meerwaarde van – en daarmee behoefte aan – clustering voor bijvoorbeeld uitwisseling van energie en andere stromen kan voor bepaalde sectoren, de industrie in het bijzonder, een toenemende trek naar (formele) bedrijventerreinen betekenen. Daardoor stijgt de LTV. Tegelijkertijd is de LTV in deze sector al hoog en komen ook informele plekken op, met een negatief effect op de LTV. Per saldo verwachten we een neutraal tot licht positief effect. • Terreinquotiënt: geen specifiek effect te verwachten door deze trend, al kan de tendens om duurzaam en maatschappelijk verantwoord te ondernemen betekenen dat bedrijven ook kritischer kijken naar hun ruimtegebruik. Dit kan de terreinquotiënt drukken. In de prognose gaan we nu uit van een neutraal effect.


2. Circulaire economie

 <p>Wat is het?</p>	<p>De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waardevernietiging (en afval) wordt verminderd. Denk o.a. aan het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen uit de stad ('urban mining') en het benutten van restwarmte of CO₂ als energiebron om hiermee weer nieuwe producten te produceren⁶. Voor bedrijven en (kennis)instellingen loont het bijvoorbeeld steeds meer om dicht bij elkaar te zitten en/of dicht bij de herkomst van grote reststromen en afnemers.</p>
<p>Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Er is meer ruimtevrage vanuit industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen). We zien het aandeel van industrie in de bovenregionale locatiedynamiek in Nederland de laatste jaren stijgen van 15% (2010) naar 20% (2017), mede door deze circulaire investeringen. Naar verwachting groeit dit aandeel door naar zo'n 25% komende tien jaar. • De dynamiek concentreert zich in belangrijke mate op lokaal en regionaal niveau. Op dat schaalniveau kunnen het makkelijkst kringlopen gesloten worden en worden onnodige vervoersbewegingen over grote afstand (met hogere kosten en nadelige milieueffecten) voorkomen.

⁶ Provincie Overijssel heeft een analyse van grondstofstromen uitgevoerd, waarbij de regionale grondstof- en reststofstromen in kaart zijn gebracht. Zie: <https://pov.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=fa71652c92194cefb9cd443e86836748>


<p>Wat betekent het voor type locaties?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het wordt voor sommige bedrijven aantrekkelijker om te clusteren of zich in de buurt te vestigen van bijvoorbeeld leveranciers van restwarmte of andere energie-/reststromen. Denk aan grotere industriële terreinen, waar het mogelijk is om (industriële) ecosystemen te realiseren waar interactie tussen bedrijven met energie, maar ook grondstoffen en materialen kan plaatsvinden. • Slimme koppeling van stromen vraagt om fysieke nabijheid en dedicated locaties waar hinder veroorzakende bedrijvigheid kan worden ontplooid. Er ontstaat daarmee een andere ruimtevraag. Productiebedrijven zoeken in toenemende mate een plek nabij elkaar om reststromen uit te wisselen en logistieke en industriële bedrijven vestigen vaker in elkaars nabijheid om de nieuwe circulaire logistieke (retour)stromen te verwerken. Multimodaal ontsloten locaties zijn extra aantrekkelijk. • Investerings vinden plaats op grootschalige productie- en logistieke locaties, bij voorkeur bij (open) water, met ruime kavels, flinke milieuruimte (categorie 4 en hoger) en met optimale mogelijkheden voor uitwisseling tussen bedrijven en utilities, zoals elektriciteit. Locaties van een of enkele grotere productiebedrijven zijn 'hot', naast multimodale logistieke locaties. • Tegelijkertijd is er ook vraag naar kleinere, gemengde werkmilieus in en aan rand stedelijk gebied. Soms juist in heel specifieke karakteristieke panden (met goedkopere ruimtes), waar o.a. starters en scale ups in de circulaire economie kunnen clusteren en verbindingen met elkaar kunnen leggen.
<p>Impact op ruimtelijke parameters prognose</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Locatietypevoorkeur (LTV): de groei aan circulaire bedrijvigheid 'an sich' en de toenemende voorkeur voor grotere formele bedrijventerreinen met milieuruimte voor het ontplooiën van circulaire activiteiten laat de LTV stijgen. Tegelijkertijd is ook behoefte aan informele plekken, met name voor kleinere starters en dienstverleners in de circulaire economie, wat een dempend effect kan hebben. Per saldo verwachten we een licht stijgende LTV door de circulaire transitie en dan met name in de industriële sectoren en de logistiek (van rest- en retourstromen bijvoorbeeld). • Terreinquotiënt: we verwachten we dat het ruimtegebruik door deze trend meer stijgt dan de werkgelegenheid. Daarbij baseren we ons mede op de resultaten uit de lange termijn verkenning industrie voor Overijssel (Stec Groep, 2018). Dit betekent dat de terreinquotiënt in het prognosemodel licht toeneemt door de circulaire transitie. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek.

3. Automatisering & robotisering

 <p>Wat is het?</p>	<p>In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om (internationaal) concurrerend te blijven. Inmiddels zijn er in Nederland 155 robots per 10.000 werknemers in de industrie, fors meer dan wereldwijd (74, bron: International Federation of Robotics). De jaarlijkse groei is zo'n 10%. Na de elektronische- en auto-industrie, gaat de robotisering nu vooral hard in de voedingsmiddelen- en chemische industrie. Ook in de logistieke sector wordt een sterke automatiserings- en robotiseringsslag verwacht, maar denk ook aan de bouwsector waar er een verschuiving plaatsvindt naar steeds meer <i>prefab</i>-productie.</p>
<p>Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?</p>	<p>Robotisering en automatisering betekenen veelal meer ruimtevraag, vooral vanuit industrie en logistiek. Een meting van ons onder ruim 100 bedrijven uit deze sectoren⁷, laat zien dat 75% van deze bedrijven in de komende drie jaar verwacht te investeren in vernieuwing en uitbreiding van productielijnen en warehousing met robots. 55% van de bedrijven verwacht hierdoor meer of andere ruimte nodig te hebben, 38% verwacht een stabiel ruimtegebruik en maar 8% verwacht een afname.</p>
<p>Wat betekent het voor type locaties?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De meeste bedrijven verwachten dat de werkgelegenheid stabiel blijft, maar wel verandert. Bijvoorbeeld meer vraag naar hoger gekwalificeerd personeel. Per saldo is een stijging van het ruimtegebruik per baan zichtbaar en dit zet komende jaren door. • Door de behoefte aan hoger opgeleid personeel worden industriële en logistieke locaties bij hoogstedelijke gebieden en in sterke economische clusters nog aantrekkelijker. Tegelijkertijd worden sommige bedrijven ook 'honkvaster' door dure investeringen in productielijnen. • Hoogwaardige digitale ontsluiting wordt voor meer bedrijven een prioritaire vestigingsvoorwaarde. Dat vraagt investeringen in de digitale infrastructuur van werklocaties, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken.
<p>Impact op ruimtelijke parameters prognose</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Locatietypevoorkeur (LTV): door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en daardoor makkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk zijn om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn en blijven. We verwachten een overwegend neutraal effect op de LTV. • Terreinquotiënt: naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid. Bedrijven in onze lange termijn verkenning industrie (Stec Groep, 2018) geven bijvoorbeeld aan dat de robots vaak meer ruimte in nemen of 'naast' het personeel ingezet wordt. Daardoor neemt de terreinquotiënt in het prognosemodel licht toe. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek, maar bijvoorbeeld ook – in lichtere mate – in de bouw, handel en reparatiesector. Wel is dit naar verwachting vooral een effect op de korte (2025) tot middellange termijn (2030). Op langere termijn wordt met de inzet van robots en geautomatiseerde productielijnen een efficiëncyslag gerealiseerd en kan meer productie op het zelfde oppervlak plaatsvinden. Dit dempt de terreinquotiënt op langere termijn (> 2030) verwachten we.

⁷ Multiclient onderzoek lange termijn ruimtebehoefte industrie voor 10 provincies, waaronder Overijssel. Stec Groep, 2018

4. Smart industry & smart logistics

 <p>Wat is het?</p>	<p>Smart industry & smart logistics gaan over de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie en logistieke processen via slimme sensoren, big data, internet of things, automatisering/robots et cetera. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Er ontstaan bovendien nieuwe producten, diensten en processen. Samenwerking tussen bedrijven in de (high tech) waardeketen wordt belangrijker om innovatief en concurrerend te blijven. Op locatieniveau leidt dit o.a. tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten.</p>
<p>Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Smart industry draagt de opleving en reshoring van de industrie naar Nederland. Hier is de kennis én infrastructuur voor innovatieve high tech maakindustrie van veel toegevoegde waarde. Smart industry zorgt voor meer ruimtevraag en investeringsbeslissingen vanuit de industrie, nu en in de komende 10 à 15 jaar. In het kielzog daarvan ontstaat een impuls aan de vraag vanuit logistiek, dienstverleners, onderzoeks- en kennisinstellingen, et cetera. • Smart logistics stuwt de verdere groei van de logistiek op in de komende jaren en zorgt voor nieuwere vormen van logistieke services, kennisintensieve logistiek, lastmile logistiek en retourlogistiek. Maar bijvoorbeeld ook het ontstaan van digitale warehouses, van waaruit vele producten aangeboden kunnen worden, maar waarvoor slechts een klein (print)oppervlak nodig is.
<p>Wat betekent het voor type locaties?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Er zit meerwaarde in fysieke clustering van partijen in de keten, om zo faciliteiten en kennis te delen. Er ontstaan ook andere typen ruimtevraag zoals naar fieldlabs, test- en experimenteeromgevingen en proeffabrieken. • De logistieke hotspots, mainports en stedelijke gebieden blijven het brandpunt van de dynamiek. Steeds meer kansen zijn er ook voor de gebieden in de eerste schil daaromheen. • Hoogwaardige digitale ontsluiting wordt voor meer bedrijven een prioritaire vestigingsvoorwaarde. Dat vraagt investeringen in de digitale infrastructuur van werklocaties, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken • Bedrijven, vooral ook in de (smart) industrie, hebben steeds meer de behoefte aan flexibel in te richten gebouwen en gebieden, met flexibele huurovereenkomsten en die ontmoetingen (interactie) faciliteren. Een voorbeeld is de ontwikkeling van Gebouw N op High Tech Systems Park in Hengelo. Ook is steeds meer behoefte aan tijdelijke ontwikkelingen en ruimte voor experimenten. Op deze manier kan ruimte worden geboden aan spin-offs en functioneren bedrijventerreinen als broedplaats voor innovatie.
<p>Impact op ruimtelijke parameters prognose</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Locatietypevoorkeur (LTV): door deze trends wordt het belangrijker te clusteren voor industrie en daaraan gelieerde activiteiten, zoals logistiek en R&D. Daarbij zien we dat formele bedrijventerreinen vooralsnog de voorkeur hebben, maar dat ook meer informele, innovatieve (woon-)werkmilieus - vooral in stedelijke gebieden – opkomen. Per saldo betekent dit een neutraal tot licht positief effect op de LTV voor de industrie en de logistiek. • Terreinquotiënt: het clusteren en delen van faciliteiten, maar ook de behoefte aan een flexibelere huisvesting door hoogwaardige maakindustrie bedrijven heeft een neutraal tot dalend effect op de terreinquotiënt van vooral de HTSM-industrie. In de logistiek zal naar verwachting de schaalvergroting vooral op korte (2025) termijn nog doorzetten, daarna – richting 2030 – verwachten we een afvlakking. Tegelijkertijd komen kleinere concepten op voor de fijnmazigere last mile distributie. De combinatie van deze trends betekent vooral in de periode tot 2025 naar verwachting nog een flink stijgende terreinquotiënt: het ruimtegebruik neemt toe, maar gaat veel harder dan de groei van werkgelegenheid. Veel productiegroei in de logistiek vindt daarbij plaats door de inzet van robots en automatisering. Op wat langere termijn (2025 en verder) drukt de intensievere kleinschalige logistiek de groei van de terreinquotiënt.

5. E-commerce

 <p>Wat is het?</p>	<p>E-commerce is de verzamelnaam voor online handel, wat in de praktijk neerkomt op verkoop via webshops. In vergelijking met het verleden gaan veel goederen vaker door een distributiecentrum. 1x bij de producent/leverancier, 1x door het distributiecentrum van de retailer (zoals Bol.com, Wehkamp, of Zalando) en tot slot voor een substantieel deel nogmaals, omdat de e-commerce grote retourstromen kent. Dit terwijl voorheen een fysieke winkel bevoorrad werd vanuit het distributiecentrum van de leverancier (uitgezonderd grote retailers) en retournering vond plaats in de winkel zelf. Deze trend wordt nog versterkt omdat in e-commerce veel meer artikelen getoond worden en dus ook beleverd moeten worden.</p>
<p>Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Voor de groei van e-commerce is extra ruimte nodig. E-commerce blijft nog gestaag groeien, ook de komende periode, met name de crossborder markt voor online winkelen. Van belang is verder dat e-commerce een heel andere inrichting van een magazijn kent dan 'reguliere' distributie (picktowers met veel legborden vs. palletstellingen). Hierdoor zijn een e-commerce operatie en een reguliere operatie vaak fysiek van elkaar gescheiden in een warehouse. Dus; ook als bedrijven een omnichannel operatie uitvoeren (zowel e-commerce als traditionele winkelbelevering) zal een warehouse meer ruimte vragen dan voorheen gebruikelijk was. • Belangrijke vraag is wanneer deze <i>disruptive</i> eindigt. Voorlopig is het einde van de e-commerce revolutie nog niet in zicht. Online bestedingen zijn nog niet uitgegroeid. We verwachten dan ook dat de komende jaren nog steeds veel bedrijven vanuit deze ontwikkeling kiezen voor een ander type warehouse.

<p>Wat betekent het voor type locaties?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Uit een recente marktpeiling van Stec Groep⁸ blijkt dat de meerderheid (75%) van marktpartijen verwacht de komende vijf jaar nog een dominantie van de investeringsdynamiek in grote, steeds meer gerobotiseerde, warehouses. Het gaat om geconsolideerde warehouses voor onder andere e-commerce. Voor een deel betreft het ook warehouses waar meerdere klanten gefaciliteerd worden. • Op middellange termijn verwachten marktpartijen een omslag in het te realiseren logistieke vastgoed. Er wordt een sterkere dominantie van kleinere warehouses (stadsdistributiepunten) verwacht, vaak dichterbij de stedelijke concentraties. • De verwachting is dat de markt voor logistiek vastgoed er steeds meer een van twee uitersten wordt. Grote logistieke dienstverleners streven naar enkele toplocaties waar zij - verdeeld over meerdere panden - tot (meer dan) 100.000 m² wensen te realiseren. Daarnaast streven zowel logistieke dienstverleners, verladere als post- en pakketdiensten naar kleinere hubs nabij de stad om zo de stedelijke distributie vorm te geven. Ook bij e-commerce partijen is deze trend zichtbaar. Partijen als Amazon streven naar een groot warehouse op één centrale locatie aangevuld met kleinere hubs nabij de stad. Verklaring hiervoor is dat zowel retailers als webplatforms dichterbij de consument moeten zitten. De snelheid van levering (same day delivery, of levering in twee uur), verdergaande groei van online bestedingen en de groei van de verstedelijking (en daarmee congestie) zorgen voor een positieve stemming rondom dit segment.
<p>Impact op ruimtelijke parameters prognose</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We verwijzen naar de vorige trend voor een duiding van de belangrijkste effecten. Per saldo is een stijging van het ruimtegebruik per baan (terreinqoënt) zichtbaar in de logistiek/handel en dit zet naar verwachting komende jaren nog verder door. Op langere termijn (> 2025) vlakkt deze stijging af. Ook blijven formele bedrijventerreinen, vanwege omvang en gewenste bereikbaarheid van de logistiek, het belangrijkste vestigingsmilieu.

2.3 Gevolgen voor bedrijventerreinen

In paragraaf 2.2. zijn de effecten van de trends voor de Overijsselse bedrijventerreinen en het prognosemodel al kort gedeut in de tabellen. We vatten deze trends samen in vier belangrijke effecten voor bedrijventerreinen en de prognoses. Dit alles als basis voor de prognose (kwantitatief, kwalitatief) in hoofdstuk 3.

1. Blijvende ruimtevrage en toenemende verwevenheid van logistiek en industrie

Logistiek en industrie zijn de dominante sectoren geweest in de ruimtevrage in Overijssel van de afgelopen jaren. Logistiek was in de periode 2012 tot en met 2017 goed voor circa 45% van de uitgifte in Overijssel, zo blijkt uit een inventarisatie onder gemeenten. De voorraad aan logistiek vastgoed is sinds 2012 gegroeid met 21% in Overijssel. De toename vond met name plaats in regio's Noord-Overijssel (+ 106.000 m², +26%) en Twente (+ 96.000 m², +26%). Trends als groei van e-commerce en smart logistics zorgen er voor dat logistiek ook in de komende jaren zal groeien, en daarmee een groot deel van de ruimtevrage voor rekening gaat nemen.

Daarnaast is een belangrijke driver voor de groei in de logistiek de hiervoor geschetste uitschuif en fragmentatie van activiteiten in de industrie naar andere, gespecialiseerde bedrijven. Zo hebben steeds meer industriële bedrijven de logistiek en onderdelen van de assemblage uitbesteed naar bijvoorbeeld logistieke dienstverleners. Dienstverleners die in toenemende mate 'value added' logistiek en diensten aanbieden, wat betekent dat binnen deze distributiecentra vaak veel meer activiteiten plaatsvinden dan 'dozen schuiven'. Dat kan inhouden dat bijvoorbeeld assemblage- of verpakkingswerkzaamheden in het distributiecentrum uitgevoerd worden. Dit heeft ook zijn effect op de arbeidsvrage en daarmee de locatiekeuze van logistiek en industrie. In toenemende mate is het belangrijk te zitten nabij stedelijke gebieden waar een (hoogwaardig) arbeidspotentieel voor handen is en/of makkelijker is aan te trekken⁹.

De verwachting is dat de logistiek en industrie komende jaren dan ook verder zullen groeien, zowel in productie/omzet als in werkgelegenheid en ruimtegebruik. Eind 2017 en begin 2018 heeft Stec Groep onder industriële bedrijven een onderzoek uitgevoerd waarin (industriële) bedrijven (in Overijssel en daarbuiten) is gevraagd wat zij verwachten wat de impact is van trends op werkgelegenheid en ruimtegebruik. In figuur 9 hebben we op een rij gezet wat volgens de (industriële) bedrijven de impact op ruimtegebruik en werkgelegenheid is van de drie trends waarin bedrijven vooral aangeven te gaan investeren: automatisering & robotisering, hergebruik & retourstromen en 'smart' productieproces.

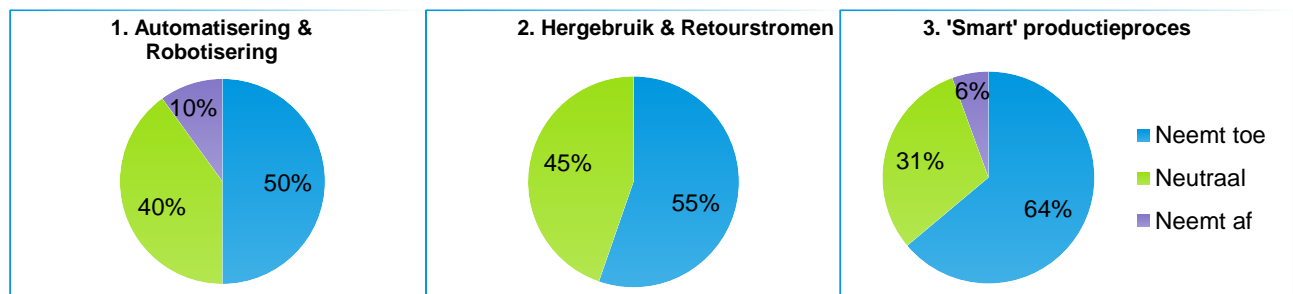
⁸ <http://stec.nl/xxl-logistieke-komende-jaren-dominant-verandering-naar-minder-grote-logistiek-op-komst/>

⁹ Pamflet Smart Industry, Ruimtevolk, december 2015

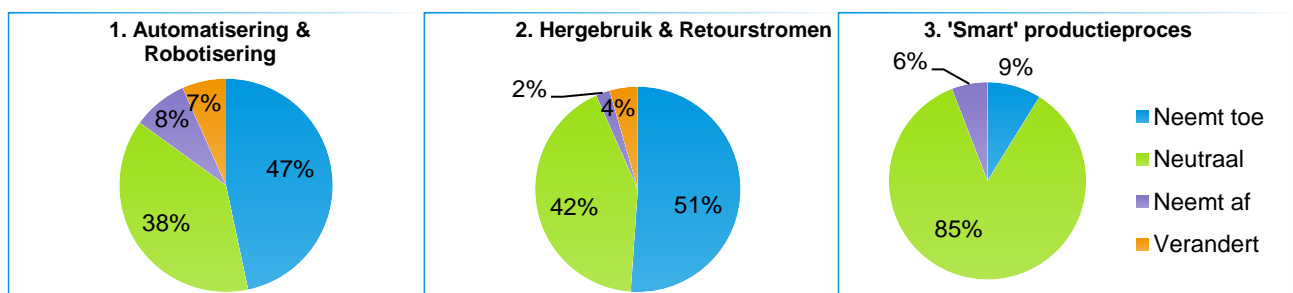
We concluderen op basis van deze resultaten dat de drie trends volgens bedrijven geen negatief effect gaat hebben op **werkgelegenheid**. Sterker nog, het merendeel van bedrijven verwacht een positief effect op het aantal banen. Dit komt overeen met het beeld van werknemers in de industrie, zoals recent naar voren kwam uit onderzoek¹⁰. Hieruit blijkt dat werknemers verwachten dat slechts een gering aantal banen door automatisering compleet zal verdwijnen, en dat de verwachting is dat het takenpakket vooral zal veranderen en er mogelijk ook nieuwe banen zullen ontstaan.

Figuur 11: Impact trends op werkgelegenheid en ruimtegebruik binnen de industrie

Vraag: In welke mate heeft de trend effect op de **werkgelegenheid** binnen uw bedrijf/vestiging?



Vraag: In welke mate heeft de trend effect op het **ruimtegebruik** van uw bedrijf/vestiging?



Bron: Stec Groep 2018

De resultaten van de impact op **ruimtegebruik** zijn gevarieerder:

- Het effect van een 'smart' productieproces op het ruimtegebruik van bedrijven is volgens de bedrijven gering. Bedrijven verwachten dat deze trend vooral leidt tot een arbeidsintensiever productieproces. Om hierin te investeren hebben bedrijven namelijk wel extra (en vooral ander) personeel nodig, maar het effect op ruimte is er niet of nauwelijks.
- Van hergebruik en retourstromen verwacht ongeveer de helft van de bedrijven een toename in ruimtegebruik, iets meer dan 40% is daarover neutraal. Het scheiden van afvalstromen kost volgens bedrijven extra ruimte. Het is voor bedrijven een extra activiteit ten opzichte van het bestaande productieproces, waarvoor dus ook nieuwe ruimte ingericht moet worden.
- Over automatisering en robotisering zijn bedrijven ook overwegend neutraal tot positief over het effect op ruimte. Het positieve effect op ruimte is volgens bedrijven vooral te verwachten vanuit de ruimte die machines en robots innemen. Het opschalen van het productieproces, dat dankzij automatisering en robotisering mogelijk is, vraagt ook extra ruimte. Sommige bedrijven geven echter ook aan dat zij dankzij de inzet van robots flexibeler zijn in productie en er een snellere doorloop ontstaat met minder voorraad. Het effect is volgens hen daardoor neutraal (meer ruimte voor machines, maar minder voor opslag). Daarnaast geven bedrijven aan dat de output per vierkante meter van een machine hoger is dan van een werknemer. Op langere termijn kan dat betekenen dat bedrijven minder ruimte nodig hebben om dezelfde of een hogere productie te bereiken.

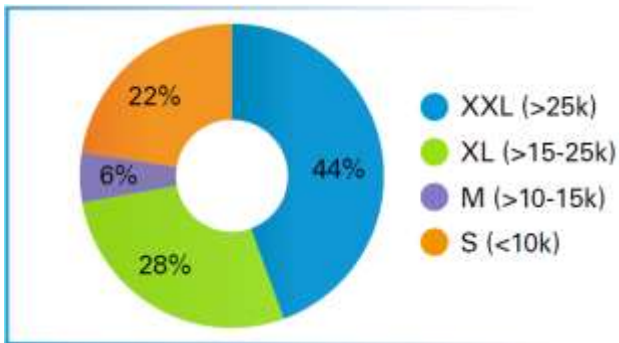
¹⁰ Smart Working onderzoek, medewerkers aan het woord (2018). Berenschot & Tias, in opdracht van FME.

2. Schaalvergroting en verkleining

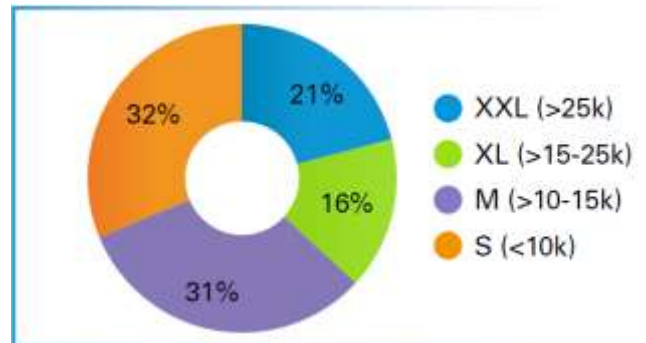
Op de bedrijfsruimtemarkt is zowel een proces van schaalverkleining als schaalvergroting zichtbaar. Schaalverkleining zien we in de vorm van een daling van de gemiddelde bedrijfsgrootte in werkzame personen en een groeiende behoefte aan bedrijfsverzamelcomplexen, ondernemerscentra voor starters en zzp'ers en werklocaties die interactie tussen bedrijven (klein en groot) mogelijk maken.

Recent heeft Stec Groep een peiling gehouden onder vastgoedpartijen. Hieruit blijkt dat de uitstekende condities in de logistiek veel nieuwe investeringen uitlokken, maar dat er ook grote regionale verschillen bestaan. De verwachting is dat komende vijf jaar ruim vier miljoen meter logistiek vastgoed gerealiseerd gaat worden door grote ontwikkelende beleggers. Op korte termijn is er veel vraag naar XXL locaties. De marktpartijen verwachten echter dat het zwaartepunt op de middellange termijn (na 2025) zal verschuiven naar kleinere warehouses, waarbij de brownfields (herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen) het beter gaan doen dan de greenfieldontwikkelingen. Het betreft dan warehouses van een paar duizend vierkante meter tot circa 2 hectare op korte afstand van het stedelijk gebied.

Verwacht marktaandeel komende vijf jaar



Verwacht marktaandeel na 2025



Schaalvergroting is zichtbaar in de vorm dat bedrijven steeds meer internationaal opereren, zowel in afzetmarkten die zij bedienen als in partijen waarmee zij samenwerking zoeken. Daarnaast nemen in specifieke sectoren bedrijven juist toe in grootte. De sector die daarbij het meest in het oog springt is de logistiek. Het aantal distributiecentra neemt sterkt toe, evenals de omvang ervan. De groei van e-commerce is een belangrijke driver. Het gros van deze XXL-distributiecentra vestigt zich in de 'traditionele' logistieke hotspots als West- en Midden-Brabant en Noord-Limburg en/of rondom de mainports van Schiphol en de haven van Rotterdam. Door schaarste aan vestigingsmogelijkheden en de sterk toenemende vraag profiteren echter ook andere regio's van de grootschalige logistieke vraag. Twente heeft daarbij een goede propositie voor Europese distributiecentra, dankzij de ligging vlakbij de grens en de multimodale overslagmogelijkheden. West-Overijssel is dankzij de (centrale) ligging aantrekkelijker voor partijen met een regionale tot nationale oriëntatie en bijvoorbeeld e-commerce bedrijven. Recente investeringen van Groep Heylen (voor o.a. Bleckmann/VTech) en Timberland op XL Businesspark in Almelo, Sligro op A1 Bedrijvenpark in Deventer en Wehkamp op Hessenpoort in Zwolle illustreren de grootschalige logistieke vraag in Overijssel. Maar ook in de industrie zien we een groei in de productieomvang en daarmee regelmatig van het ruimtegebruik, doordat bedrijven steeds internationaler opereren en investeren in zaken als robotisering, automatisering en circulariteit.

3. Open innovatie, samenwerking en clustering

Digitalisering, de netwerksamenleving en een snel verloop van nieuwe ontwikkelingen hebben invloed op de productie-/waardeketen van bedrijven. Veel productieprocessen worden steeds meer gefragmenteerd over diverse, specialistische bedrijven. Waar in de oude economie één productieproces vaak onder één dak was te vinden, worden samenwerking en open innovatie voor bedrijven steeds noodzakelijker om concurrentievoordelen te behouden en te behalen. Verticale integratie, waarbij een bedrijf meerdere processen in de waardeketen gaat uitvoeren, wordt vervangen door een open supply chain en outsourcing, waarbij een deel van de productie juist uitbesteed wordt. In plaats van de Original Equipment Manufacturer

(OEM, denk aan bedrijven als Scania, Philips, ASML, etc.) als dominante en directieve ketenregisseur ontstaat een situatie waarbij meerdere partijen actief samenwerken in de waardeketen.

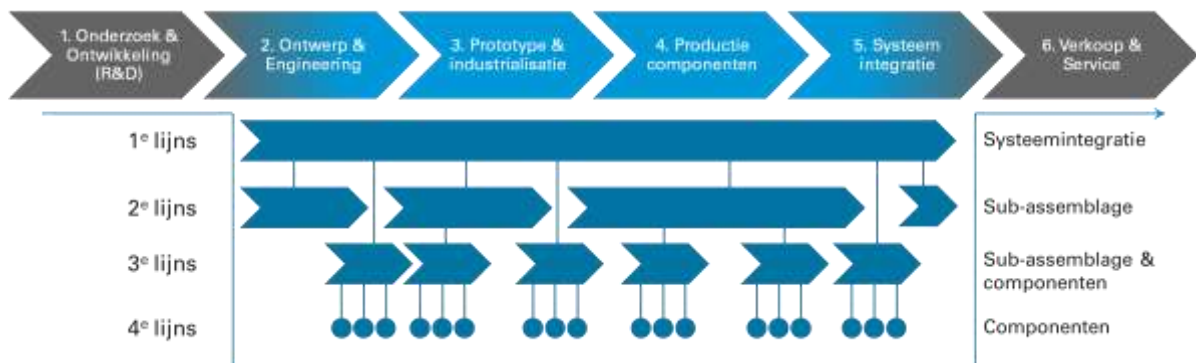
In de praktijk betekent dit dat deze bedrijven wel steeds verder groeien in productie, maar dat zich dat niet direct vertaalt in een groei van het aantal fabrieken (ruimtevrage) of werknemers bij het betreffende bedrijf. De groei in ruimte en werknemers komt vooral terecht bij bedrijven elders die gespecialiseerd zijn in onderdelen van de productie van de OEM.

Figuur 12: Verandering van de waardeketen: naar een ‘open supply chain’

Supply Chain in verleden



Toekomstige ‘open’ supply chain



Bron: Stec Groep, 2018.

Deze fragmentatie van productieketens en specialisatie van bedrijven maken fysieke clustering van bedrijven aantrekkelijk(er). Fysieke nabijheid van toeleveranciers en afnemers helpt bij een goede afstemming en snelle productontwikkeling. Ook het gebruik van reststromen van de een als grondstoffen voor de ander werkt clustering in de hand. Door de groei van de circulaire economie en circulaire businessmodellen zal dit proces verder versterkt worden.

Het groeiende belang van innovatie in producten en productieprocessen maakt het voor een toenemende groep van bedrijven eveneens interessant om vlakbij onderzoeksinstituten en andere bedrijven te zitten, zowel met kennis en vaardigheden in dezelfde en vooral ook aanvullende disciplines. Dit soort innovatiemilieus kennen een combinatie van *local buzz* (dynamiek van face-to-face ontmoetingen) en *global pipelines* (internationale verbindingen)¹¹. Innovatie ontstaat in deze milieus door de lokale interactie tussen bedrijven en onderzoeksinstituten en doordat de spelers in het lokale netwerk goede internationale connecties hebben. Het belang van regionale gespecialiseerde clusters groeit voor bedrijven en onderzoeksinstituten om zich internationaal te profileren.

Dit betekent niet dat elk bedrijf behoefte heeft aan clustering op bijvoorbeeld een campus of thematisch (innovatief) werkmilieu. Het is afhankelijk van het type bedrijvigheid. (Toenemende) samenwerking vraagt voor veel bedrijven niet meteen een campus of een duidelijk afgebakend gebied. Bedrijven zijn eerder verspreid over een bepaald (stedelijk) gebied gevestigd, in verschillende werkmilieus, zowel binnen als aan de rand van de stad. Potentiële samenwerkingspartners weten elkaar wel te vinden. Anders ligt dat bij high tech (industriële) bedrijvigheid, waar vaak gebruik gemaakt wordt van zeer hoogwaardige onderzoeks- en productiefaciliteiten. Deze bedrijven hebben veelal baat om in elkaars nabijheid gevestigd te zijn op een

¹¹ Pamflet Smart Industry, Ruimtevolk, december 2015

campus of duidelijk afgebakend gebied. Faciliteiten kunnen zo gedeeld worden en de compactheid van het gebied faciliteert actief samenwerking en ontmoeting ten gunste van innovatie.

Al met al zien we dat de mate waarin behoefte is aan clustering bij bedrijven afhangt van de mate waarin synergie en symbiose kan ontstaan rondom producten, (productie)processen en/of kennis. Daarnaast ontstaat ook steeds meer bedrijvigheid op plekken waar *ontmoeting* de leidende ‘vestigingsfactor’ is. Dit kunnen campusachtige plekken zijn, maar ook hergebruikt industrieel erfgoed, of zelfs (informele) locaties in binnensteden. De plekken in of dicht tegen de stad zijn aantrekkelijk omdat (hoogwaardige) arbeid, onderzoek en kennis hier het meest geconcentreerd aanwezig zijn. Ook biedt de grotere stad meer kansen voor het aantrekken van goed personeel voor activiteiten die minder complex zijn. Sowieso groeit het belang van een aantrekkelijke werkomgeving voor het aantrekken van personeel.

Tabel 5: Vormen van synergie tussen en clustering van bedrijven

Synergievorm	Toelichting
Product	Door een fysieke koppeling gebruik (kunnen) maken van elkaars (bij)producten, faciliteiten en voorzieningen.
Proces	Delen voorzieningen door verschillende bedrijven, zoals laboratoria, proefopstellingen, nutsvoorzieningen en -infra.
Kennis	Gezamenlijk optrekken door partijen in productontwikkeling door delen van onderzoekslasten en kennis(ontwikkeling).

Bron: Stec Groep, 2018.

4. Vervagen grenzen bedrijventerreinen: behoefte informele milieus en functiemenging

Er zijn verschuivingen in de werklocaties van bedrijven waarneembaar. De strikt monofunctionele werklocaties voldoen niet meer aan de eisen van alle bedrijven. Vooropgesteld: het gros van de bedrijven op bedrijventerreinen zal nog steeds op zoek gaan naar een plek op een regulier bedrijventerrein. Toch zijn er ook meer bedrijven die meer waarde hechten aan een dynamische omgevingen waar verschillende activiteiten en bedrijven samenkomen. Dit zowel op het niveau van gebouwen als locaties. Denk aan bedrijfsverzamelgebouwen, waar verschillende bedrijven elkaar op zoeken, faciliteiten delen en zaken doen met elkaar. Maar ook aan een toenemende menging bedrijfsruimte met andere economische functies als kantoor, detailhandel of leisure. Oorzaken voor de groei van deze ‘blurring’:

- De groeiende behoefte aan ontmoeting en interactie, net als aan een flexibiliteit in bedrijfsvoering en -huisvesting. Flexibele locaties gericht op interactie groeien hierdoor in populariteit.
- Groei van schonere en minder hindergevende productieactiviteiten, waardoor menging met andere (lichtere) functies makkelijker is.
- Verdienstelijking en verkantoring van bedrijfsruimtegebruikers, waardoor zij in de uitstraling maar ook in het type activiteiten en werkgelegenheid meer lijken op een kantoorgebruiker. Denk aan het binnenhalen van (kantoorachtige) activiteiten als engineering of kwaliteitscontroles in huis door productiebedrijven.
- Verhuur van (overtollige) kantoorruimtes door bedrijfsruimtegebruikers op bedrijventerreinen.

3 Prognose ruimtevraag

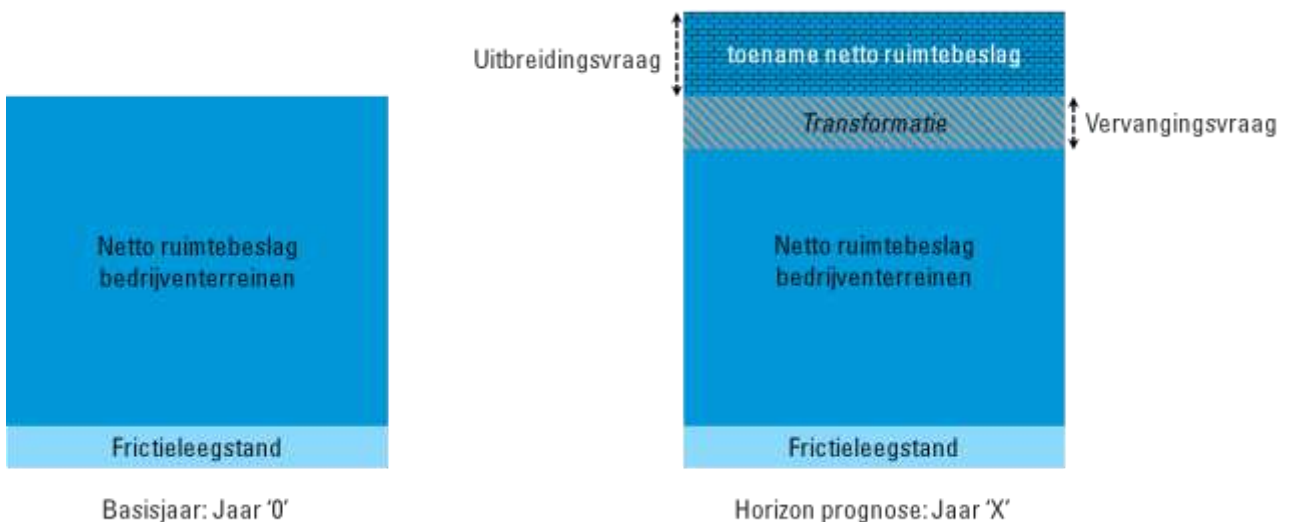
3.1 Uitgangspunten prognose

3.1.1 Modelmatige berekening van uitbreidingsvraag, vervangingsvraag op basis van inventarisatie

De modelmatige prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. Hoeveel extra bedrijventerrein is er nodig ten opzichte van de huidige uitgegeven voorraad aan bedrijventerreinen? De huidige uitgegeven voorraad aan bedrijventerreinen is op- en overgenomen vanuit IBIS (per 1-1-2018). In totaal bestaat het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen in Overijssel (gemeten in uitgegeven bedrijventerrein) uit circa 5.170 hectare. Eerder concludeerden we al dat de leegstand op of rond frictieniveau zit. Dit betekent dat we de prognosecijfers niet extra hoeven te corrigeren voor een te hoge leegstand in de prognose.

De extra ruimte die nodig is wordt ook wel de uitbreidingsvraag genoemd. Daarnaast kan er extra ruimtevraag ontstaan als gevolg van transformatie (het onttrekken van een deel van de huidige bedrijventerreinenvoorraad). Deze extra ruimtevraag (ook wel vervangingsvraag) is inzichtelijk gemaakt door een inventarisatie onder gemeenten naar concrete transformatieplannen.

Figuur 13: Schematische weergave uitbreidingsvraag en vervangingsvraag



3.1.2 Prognosemethodiek

Methodiek algemeen

De prognose van de ruimtevraag berekenen we met een afgeleide methode van de oorspronkelijke Bedrijfslocatiemonitor (opgesteld door CPB/PBL in 2001). De basis voor deze zogenaamde terreinquotiëntenmethodiek is dat werkgelegenheid (en het ruimtegebruik per werknemer) een graadmeter is voor de ruimtevraag van bedrijven. De methode kent drie parameters:

1. werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
2. locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt op bedrijventerreinen terecht?
3. terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m² kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?

Figuur 14: Schematische weergave methodiek prognose



Sectorindeling bedrijventerreinenprognose

We onderscheiden in de bedrijventerreinenprognose 10 sectoren. Met deze indeling clusteren we bedrijven zoveel mogelijk op basis van zowel kwantitatieve aspecten (onder andere groeiverwachtingen, ruimtegebruik, locatievoorkeur) als kwalitatieve aspecten (zoals vestigingsvoorkeuren, marktorientatie et cetera). Ook doet deze indeling recht aan de grote verscheidenheid binnen de industrie.

We zien aan de andere kant dat sectoren steeds meer in elkaar schuiven. Het onderscheid tussen productiebedrijven en verladers/logistiek is beperkt, maar ook software-developers en productiebedrijven. Dit zorgt ervoor dat bij het bepalen van de ruimtebehoefte het onderscheid in sectoren soms kunstmatig is, terwijl de werkelijkheid meer samenhang vertoont. In de individuele parameters is hier zo goed mogelijk rekening mee gehouden.

Tabel 6: Toelichting sectoren in prognose

Sector	Bedrijfsactiviteiten	Voorbeelden bedrijven Overijssel
Bouw, handel en reparatie	Bouwnijverheid, handel in en reparatie van auto's, motorfietsen en aanhangers	Pluimers Isolatie, Dura Vermeer, Siers, Roosdom Tijhuis, Wensink Automotive, Koopmans Bouw, Aan de Stegge, Breman
Consumentendiensten	Detailhandel, horeca, leisure, cultuur, sport & recreatie, overige dienstverlening	IKEA, Van der Valk, Evenementenhal Hardenberg, Visschedijk Catering, McDonalds, Boer Staphorst
Zakelijke en overige dienstverlening	ICT, financiële diensten, vastgoed, advies, R&D, zakelijke diensten, verhuur, overheid, onderwijs en zorg	Novon, Marquette Detachering, ABN AMRO, GD, Trigion, Asito, Dimence, Tebodien, Unit4 Business Software
Industrie – Chemie	Aardolieverwerking, chemische producten, farmaceutische industrie, rubber en kunststofindustrie	Apollo Vredestein, Dyka, Akzo Nobel, Vernay Europa, bpi.indupac, Krehalon
Industrie – Delfstoffen, nuts & recycling	Winning van delfstoffen, nutsbedrijven, winning en distributie van water, afval(water)beheer en sanering	Twente Milieu, Enexis, Twence, ENGIE, Rova, Circulus-Berkel, Rosen Europe
Industrie – HTSM	Metaalindustrie, elektrotechnische industrie, transportmiddelenindustrie, machine-industrie	Thales, Scania, Eaton, Van Merksteijn, Ardagh, TKF, Broshuis VDL, Urencia, Stork, Aeronamic, ITM
Industrie – Kleding & textiel	Textielindustrie, productie van leer(producten) en schoenen, productie van kleding	Vebe, Condor, Ten Cate (Geosynthetics), Betap, Timzo, Visscher, Van Heek, Jomo
Industrie – Overig	Papier- en kartonindustrie, drukkerijen, hout- en meubelindustrie, productie van o.a. glas, cement, beton; sociale werkvoorzieningen	DCW, SWB, Sallcon, Wezo, Roto Smeets, Auping, Smurfit Kappa, Drukwerkdeal.nl, Van Keulen Interieurbouw, Hebo Kozijnen
Industrie – VGM	Voedingsmiddelenindustrie, productie van dranken, tabaksindustrie	Grolsch, Abbott, Bolletje, Plukon, VION, Ben&Jerry's, Stegeman, Pré Pain, Johma, Zwanenberg, ForFarmers, Europastry, AsiaFood
Logistiek & groothandel	Groothandel en handelsbemiddeling, vervoer en opslag, logistieke dienstverlening, e-commerce, pakketdiensten	PostNL, Heisterkamp, Albert Heijn, DHL, Sandd, Tielbeke, Oegema, Wehkamp, Huuskes, Timberland, Bolk, Nijhof & Wassink, Muller, Bleckmann, Wärtsilä

In de prognose gebruiken we een drietal prognoses ten aanzien van de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling. We maken gebruik van de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015) en de werkgelegenheidsprognose van het EIB (specifiek opgesteld voor Overijssel in 2014). Gelet op de actualiteit hebben we beide prognoses aangepast en geüpdatet naar de huidige situatie. Stec Groep heeft de groeivoet van de werkgelegenheid in de prognoses behouden en de sectorale indeling/verandering aangepast. Voor de weergave van de gevolgde methode verwijzen we naar de bijlage. Voor de specifieke uitgangspunten van de werkgelegenheidsramingen verwijzen we naar de uitgangspunten in die documenten.

Het belangrijkste onderscheid tussen de WLO-scenario's en het EIB-scenario is het uitgangspunt voor het arbeidsaanbod. De WLO-scenario's baseren de toekomstige werkgelegenheid op de vraag naar arbeid. Dat houdt in dat aanbod aan arbeid in principe geen belemmering is voor de groei van bedrijven. De werkgelegenheidsraming van het EIB is gebaseerd op de ontwikkeling van de beroepsbevolking, en gaat daarmee uit van het aanbod aan arbeid. Stagnatie in het arbeidsaanbod gaat in het EIB-scenario daarom een belemmering vormen. Hoewel de mobiliteit van arbeid wel toeneemt, zal dit in het EIB-scenario het probleem van arbeidsaanbod niet oplossen. Het EIB-scenario gaat uit van gelijkblijvende pendelstromen. We vinden het vanwege de verschillen in uitgangspunten belangrijk om beide scenario's te gebruiken in de prognose.

Dit resulteert kortom in drie scenario's van de prognose: *WLO laag*, *WLO hoog* en *EIB*.

Ontwikkeling locatievoorkeur

We bepalen de locatievoorkeur van bedrijven op basis van gegevens uit het provinciale Bedrijven- en Instellingen Register Overijssel (BIRO) en op basis van een gekwantificeerde trendanalyse:

- De meest recente gegevens uit het provinciale BIRO vormen het uitgangspunt. De gegevens zijn uitgesplitst naar sector. Op basis van provinciale contouren van bedrijventerreinen is berekend welk deel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is gevestigd. Op die manier wordt in het prognosemodel per sector de locatietypevoorkeur bepaald.
- Aan de hand van historische gegevens uit het BIRO analyseert het prognosemodel de historische ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector. Aan de hand hiervan maakt het prognosemodel eerste aannames over de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector in de komende jaren. Voor de industriële sectoren is gekozen om de historische ontwikkeling van de gehele industriële sector te gebruiken, om op deze manier incidenten en uitschieters per subsector te filteren.
- Additioneel analyseren we de belangrijke trends en ontwikkelingen in relatie tot de ruimtevraag per sector en per regio (zie hiervoor onder andere hoofdstuk 2). Deze kwantificeren we voor de locatietypevoorkeur. Input hiervoor is ook geleverd door de gemeenten in het proces naar deze behoeftebeoordeling. Daarmee creëren we bottom-up het verwachtingspatroon over sectorontwikkeling in de komende jaren. Hierop passen we het prognosemodel aan.

In onderstaande tabel geven we verkort weer welke input we ten aanzien van locatietypevoorkeur hanteren voor de verschillende sectoren. De cijfers zijn weergegeven in een bandbreedte, omdat de ontwikkeling kan verschillen per regio. Dit is afhankelijk van de regionale economische structuur en de historische trend in de regio. In hoofdstuk 2 (paragraaf 2.2) is een toelichting gegeven op de ontwikkeling van deze locatievoorkeur als gevolg van trends en ontwikkelingen.

Tabel 7: Verwachte ontwikkeling locatievoorkeur per sector (uitleg in H2)

Sector	Bijstelling t.o.v. 2019		Toelichting
	2019 - 2030	2031 - 2040	
Bouw, handel en reparatie	Blijft gelijk	Blijft gelijk	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw/uitbreiding veelal op BT: positief effect VAB-beleid heeft mogelijk negatief effect
Consumentendiensten	+4% tot +9%	+1% tot +6%	<ul style="list-style-type: none"> Toename op basis van historische tendens Nu beperkt op bedrijventerrein gevestigd
Zakelijke en overige dienstverlening	+4% tot +8%	+1% tot +3%	In Twente sterkere toename vanwege 'verdienstelijking' industrie en BT door high tech cluster
Industrie – Chemie	0% tot +1%	0% tot +1%	Blijft nagenoeg gelijk, nu al overwegend op BT gevestigd
Industrie – Delfstoffen, nuts & recycling	0% tot +2%	0% tot +1%	Toename op basis van historische tendens
Industrie – HTSM	0% tot +2%	0% tot +1%	<ul style="list-style-type: none"> Toename op basis van historische tendens (positief effect) Tegelijkertijd trend naar interactie-milieus (negatief effect)
Industrie – Kleding & textiel	0% tot +1%	0% tot +1%	Blijft nagenoeg gelijk, nu al overwegend op BT gevestigd
Industrie – Overig	0% tot +1%	0% tot +1%	Blijft nagenoeg gelijk, nu al overwegend op BT gevestigd
Industrie – VGM	0% tot +2%	0% tot +1%	Lichte toename op basis van historische tendens
Logistiek & groothandel	+3% tot +7%	+1% tot +3%	Toename op basis van historische tendens

Ontwikkeling terreinquotiënten

Als onderdeel van deze prognose heeft een uitgebreide data-analyse plaatsgevonden om het huidige ruimtegebruik per sector in beeld te brengen. Stec Groep heeft samen met het team Beleidsinformatie van de provincie Overijssel een methode uitgewerkt om het ruimtegebruik te bepalen. Daarbij is een koppeling gemaakt van bedrijfskavels op bedrijventerreinen en het vestigingenbestand van de provincie. Zo kan op bedrijfsniveau het ruimtegebruik in kaart worden gebracht. Op basis hiervan hebben we per regio en per sector het gewogen gemiddelde ruimtegebruik in de huidige situatie vastgesteld.

IMPACT VAN LEEGSTAND OP TERREINQUOTIËNTEN

Leegstand op bedrijventerreinen, of een verlies aan banen bij bedrijven heeft een opwaarts effect op de terreinquotiënten (minder personeel op dezelfde oppervlakte). De leegstand op bedrijventerreinen is bij terreinquotiënten (impliciet) meegeteld. Tot een niveau van frictieleegstand is dit geen probleem. Leegstand bóven dit niveau vertekent de terreinquotiënten. In de vorige programmeringsafspraken is geconcludeerd dat de leegstand op bedrijventerreinen in Overijssel op frictieniveau ligt. Gelet op de huidige hoogconjunctuur en de toegenomen marktdruk gaan we ervan uit dat dit nog steeds het geval is.

In onderstaande tabel geven we verkort weer welke input we ten aanzien van terreinquotiënten hanteren voor de verschillende sectoren. De cijfers zijn weergegeven in een bandbreedte, omdat de ontwikkeling kan verschillen per regio. Dit is afhankelijk van de regionale economische structuur, de historische trend in de regio en het werkgelegenheidsscenario. In het EIB-scenario gaan we voor enkele sectoren uit van een sterkere stijging van het gemiddelde ruimtegebruik, omdat aanbod van arbeid in dit scenario eerder een belemmering gaat vormen. Bedrijven zullen daardoor naar verwachting eerder gaan investeren in trends als robotisering en automatisering. In hoofdstuk 2 (paragraaf 2.2) is een uitgebreidere toelichting gegeven op de ontwikkeling van het ruimtegebruik per werknemer als gevolg van trends en ontwikkelingen. We passen de terreinquotiënten alleen aan voor de periode tot en met 2030, omdat het gemiddelde ruimtegebruik van werknemers zeer sterk afhankelijk is van (met name industriële) trends. Verwachte ontwikkelingen in het ruimtegebruik in de periode na 2030 zijn op dit moment nog niet betrouwbaar. Vandaar dat we de terreinquotiënten in de periode na 2030 gelijk houden.

Tabel 8: Verwachte ontwikkeling terreinquotiënten per sector (uitleg in H2)¹²

Sector	Bijstelling t.o.v. 2019		Toelichting
	2019 - 2030	2031 - 2040	
Bouw, handel en reparatie	+10% tot +15%	geen	Verschuiving naar meer prefab werk (automatisering, robotisering) leidt tot stijging ruimtegebruik.
Consumentendiensten	geen	geen	Geen grote veranderingen
Zakelijke en overige dienstverlening	-5%	geen	Tendens naar intensiever ruimtegebruik. Vergelijkbaar met trend in kantorenmarkt (meer mensen op zelfde meters).
Industrie – Chemie	+15% tot +20%	geen	Tendens naar minder mensen per hectare. Ruimtegebruik neemt niet af.
Industrie – Delfstoffen, nuts & recycling	geen	geen	Geen grote veranderingen
Industrie – HTSM	+5% tot +10%	geen	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Smart industry</i>-trend leidt enerzijds tot intensiever ruimtegebruik in met name <i>high tech</i> industrie • Overall verwachten we een lichte toename vanwege automatisering/robotisering in gehele HTSM
Industrie – Kleding & textiel	+15% tot +20%	geen	Tendens naar extensiever ruimtegebruik
Industrie – Overig	+5% tot +10%	geen	Tendens naar extensiever ruimtegebruik
Industrie – VGM	+10% tot +15%	geen	Sterke stijging door inhaalslag robotisering en automatisering
Logistiek & groothandel	+10% tot +15%	geen	Schaalvergroting leidt tot hogere terreinquotiënt

3.1.3 Interpretatie van de prognosecijfers

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen vertoont een zowel positieve als negatieve ontwikkeling van de ruimtebehoefte per sector. Omdat de ruimtebehoefte een saldo is betekent dit dat positieve en negatieve cijfers tegen elkaar wegvallen. Vertaald naar ruimtebehoefte betekent dit dat op termijn locaties vrij vallen en hier - in potentie - nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden. De bestaande bedrijfsruimtemarkt (panden/kavels) moet daarom steeds meer bij de bedrijventerreinafspraken betrokken worden. Een en ander betekent overigens niet dat er helemaal geen ruimtevraag is vanuit sectoren met een negatieve ruimtevraag. Bedrijven in deze sectoren kunnen om kwalitatieve redenen een vervangingsvraag hebben naar een andere locatie. Dit door veranderende huisvestingswensen en eisen - bijvoorbeeld door de krimpende ruimtebehoefte - en door ontwikkelingen in de omgeving van het bedrijf (ruimtelijk, wetgeving, etc.).

De vraag is hoe het (bestaande, vrijkomende) aanbod matcht met de wensen en eisen van de zoekende partij. Vandaar dat het - ondanks een (op termijn) negatieve ruimtevraag - noodzakelijk is om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Inzicht in de kwalitatieve kant van vraag en (bestaand, mogelijk vrijkomend) aanbod wordt in deze context dus extra belangrijk.

In de uitkomsten van de prognose vallen positieve en negatieve ontwikkelingen van de ruimtebehoefte zoals gezegd tegen elkaar weg, maar in praktijk zit er een vaak gat tussen vrijval en herbenutting. De regionale programmering van bedrijventerreinen moet daarom steeds meer focussen op marktgeoriënteerde herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen voor nieuwe gebruikers. Omdat herontwikkeling tijd vraagt moet in de programmering ook rekening gehouden worden met een bepaalde 'schuifruimte': beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief passend aanbod om in de behoefte van bedrijven te kunnen voorzien terwijl ondertussen de vrijgevallen ruimte vraaggericht en passend bij de kwaliteiten van de vraag wordt herontwikkeld. Dit betekent dus dat een bepaalde leegstand nodig is in de regio's. Een frictieleegstand van 5% is in dat kader een gezond uitgangspunt.

De gehanteerde prognose-methodiek is een modelmatige benadering van de ruimtevraag op macro-economische schaal. Het model gaat ervan uit dat elke extra baan (bij een gelijkblijvende locatievoorkeur en terreinquotiënt) ook extra ruimte oplevert. Andersom geldt hetzelfde: als er een baan verdwijnt, is er sprake van ruimtekrimp. In de praktijk is dat, op microniveau, niet altijd direct het geval. Werkgelegenheid moet erg

¹² In alle drie de scenario's houden we rekening met de trends en ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2. Dit betekent dat de ontwikkelingen op gebied van automatisering, robotisering, innovatie en verduurzaming meenemen bij de bijstelling van de terreinquotiënten. In het EIB-scenario vormt arbeid een beperking voor de groei van het aantal banen in Overijssel. Dit betekent dat bedrijven eerder investeren in diverse trends en ontwikkelingen. Voor een aantal sectoren stijgt of daalt de terreinquotiënt hierdoor harder dan in het WLO-scenario.

sterk terugvallen wil er daadwerkelijk sprake zijn van vrijval van ruimte. De werkgelegenheid bij bedrijven, zeker in de conjunctuurgevoelige industrie, beweegt met de economische golven mee. Bij de eerste de beste paar werknemers die erbij komen of eraf gaan, zal een bedrijf niet zomaar ruimte afstoten of uitbreiden. Dit gebeurt pas als echt duidelijk is dat er structureel meer of minder ruimte nodig is. Ook meer strategische, bedrijfseconomische afwegingen en andere factoren dan alleen de werkgelegenheid spelen hierbij een rol. Als we focussen op de werkgelegenheid, het uitgangspunt van deze prognose, dan blijkt uit eerder onderzoek (CPB, 1998 en Stec Groep, 2018) dat bedrijven pas structureel fysiek inkrimpen als de werkgelegenheid met zo'n 50% afneemt. Voor de industrie moet die afname zelfs meer dan 80% zijn. Feitelijk gaat het dan om faillissementssituaties of fundamentele herlocatie-afwegingen. In de Overijsselse praktijk zien we dit ook gebeuren; een lichte krimp in de (industriële) werkgelegenheid (in de periode 2013-2017), maar een uitgifte van circa 60 hectare aan (industriële) maakbedrijven in de periode 2013-2017.

Concreet betekent een voorspelde krimp dat er plekken vrij zullen vallen (leeg komen te staan), die eventueel in te zetten zijn voor in ruimtebehoefte groeiende sectoren in de prognose. Of dit in de praktijk, gelet op voorgaande, ook daadwerkelijk het geval zal zijn is sterk de vraag. In veel gevallen zullen bedrijfsruimtegebruikers de bestaande ruimte simpelweg extensiever gaan gebruiken en is er sprake van 'verborgen leegstand', die niet direct zichtbaar is in de markt en door bedrijven als flexibele ruimte wordt benut. Een modelmatig geprognosticeerde krimp betekent dan ook niet dat een dito omvang aan bedrijventerreinen gedeprogrammeerd moet worden. Er is sprake van een discrepantie tussen het model en de praktijk.

We gaan in de volgende paragrafen in op de ruimtebehoefte per regio. Verschillen in de ontwikkeling van de ruimtebehoefte per regio komen in belangrijke mate voort uit de verschillen in omvang van de werkgelegenheidsbasis, waarbij het zowel om verschillen in de structuur van de werkgelegenheid gaat als om kleine verschillen in groeiverwachtingen per sector.

3.2 Ruimtebehoefte regio Twente

3.2.1 Uitbreidingsvraag Twente

Uitbreidingsvraag naar sector tot en met 2030

De bandbreedte waarbinnen de uitbreidingsvraag in regio Twente in de periode 2019 tot en met 2030 zich begeeft ligt tussen 88 en 241 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 10 - 20 hectare¹³. De grootste ruimtevraag in regio Twente komt voort uit de logistiek en de HTSM.

Tabel 9: Uitbreidingsvraag 2019 tot en met 2030 naar sector in regio Twente

Sector ▼	Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog	EIB
Bouw, handel en reparatie		-15	3	15
Consumentendiensten		9	17	14
Zakelijke en overige dienstverlening		2	17	11
Industrie - Chemie		9	14	17
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling		5	8	7
Industrie - HTSM		12	30	43
Industrie - Kleding & textiel		-1	0	1
Industrie - Overig		-15	-9	-4
Industrie - VGM		3	7	10
Logistiek & groothandel		79	108	127
Totaal		88	196	241
<i>per jaar</i> ¹⁰		9,9	17,0	20,4

Uitbreidingsvraag in perspectief

We plaatsen de prognose van de ruimtevraag tot en met 2030 in Twente in perspectief.

- De historische uitgifte (2008-2017) van 19 hectare per jaar ligt binnen de bandbreedte van de prognose (10 - 20 hectare per jaar).

¹³ Bij dit gemiddelde per jaar rekenen we alleen met sectoren die een positieve ruimtevraag laten zien. Zie 3.1.3 voor een toelichting.

- In het perspectief van de vorige prognose (Panteia, 2014), is de bandbreedte lager (vorige prognose 10-34 hectare per jaar; bandbreedte huidige prognose 10 - 20 hectare per jaar). Een belangrijke oorzaak voor de lagere uitkomsten is de horizon van de prognose. Panteia raamde de vraag tot en met 2025. Met name in de periode daarna wordt een afname verwacht van bijvoorbeeld beroepsbevolking en werkgelegenheid, en is de verwachting dat economische groei en ruimtelijke groei steeds minder hand in hand gaan. De prognose van Panteia raamde dus technisch gezien tot de piek van de groei, waardoor de cijfers ook niet zonder meer geëxtrapoleerd kunnen worden op de periode t/m 2030.
- Een lagere ruimtevraag op langere termijn is ook in lijn met trends en marktontwikkelingen, zoals in hoofdstuk 2 beschreven. Zo zal de verschuiving op langere termijn van XL-warehouses naar kleine tot middelgrote warehouses een dempend effect op de ruimtevraag hebben. Maar ook trends als robotisering en automatisering zorgen naar verwachting op langere termijn voor efficiënter ruimtegebruik. Dit wil uiteraard niet zeggen dat er geen economische groei meer plaats gaat vinden, maar wel dat economische groei op termijn steeds minder hand in hand gaat met ruimtelijke groei.
- De sectorindeling van de vorige prognose is niet één op één vergelijkbaar met de huidige. Toch vallen enkele verschillen op. Kwalitatief is met name de ruimtevraag vanuit de industrie gestegen ten opzichte van de vorige prognose. Dit is onder andere het gevolg van het onderscheid dat we gemaakt hebben in verschillende bedrijfstakken binnen de industrie, waarmee recht wordt gedaan aan kwalitatieve verschillen en verschillende groeipaden die bestaan binnen de sector. Dit is in lijn met de uitkomsten van ons landelijke onderzoek naar de industrie, waaraan ook provincie Overijssel deelnam. Hierdoor is zichtbaar dat bijvoorbeeld in de subsector ‘Industrie Overig’ een ruimtekrimp wordt verwacht, maar dat in subsectoren als HTSM en Chemie wel degelijk sprake is van ruimtevraag.
- In Twente is de uitgifte aan logistiek & groothandel dominant geweest. Circa 50% van de uitgifte betrof dit segment. Met name XL Businesspark heeft hier sterk van geprofiteerd, maar ook andere locaties als De Elsmoat, Lochter en Westermaat-Veldkamp. Grote nieuwe of groeiende bedrijven zijn onder andere Bleckmann/VTech (Heylen), Timberland, Madison en Bolk Transport.

Doorkijk naar 2040

De verwachting is dat de uitbreidingsvraag in de periode van 2019 t/m 2030 stijgt en deze stijging in de periode na 2030 langzaam afneemt. Aanleiding hiervoor is de afnemende geprognosticeerde groei in de verschillende scenario's. Modelmatig uitgangspunt is dat de vraag in beide perioden 2019 t/m 2030 en 2031 t/m 2040 lineair stijgt/ontwikkelt. De indicaties van de ruimtevraag zijn gebaseerd op deze lineaire groei. In de praktijk zal de vraag zich in deze perioden echter over de conjunctuurgolven bewegen: sommige jaren meer dan verwacht, sommige jaren minder.

Tabel 10: Uitbreidingsvraag 2031 tot en met 2040 in Twente (in hectare)

	WLO laag	WLO hoog	EIB
Totaal 2031 t/m 2040	-99	-59	-37

Te zien is dat de ruimtevraag in de periode na 2030 afneemt in Twente. Voor de meeste sectoren geldt dat er in de praktijk voldoende ruimte is om in de ruimtevraag te voorzien. We signaleren een zeer beperkte ruimtevraag vanuit de sectoren logistiek & groothandel en de dienstensectoren. Gelet op de onzekerheid in de prognose op langere termijn moet deze doorkijk met enige terughoudendheid gezien worden. Aanvullend geldt datgene dat dat in paragraaf 3.1.3 wordt opgemerkt over geprognosticeerde krimp.

3.2.2 Vervangingsvraag Twente

Er is een inventarisatie uitgevoerd naar de mogelijke beleidsambities in Twente om bedrijventerrein te transformeren of onttrekken aan de (bestaande) voorraad. Dit betekent dat er plannen worden gemaakt om bestaand, uitgegeven bedrijventerrein te transformeren naar een andere functie (bijvoorbeeld wonen of een andere werkfunctie).

Op basis van de opgave van gemeenten is er een mogelijke extra vervangingsvraag in regio Twente van circa 26 hectare te verwachten. We merken daarbij wel op dat de status van de plannen nog veelal onzeker is. Er is in veel gevallen nog geen overeenstemming met bedrijven over de uitvoering van de plannen; bijvoorbeeld een koopovereenkomst met gevestigde bedrijven.

Tabel 11: Inventarisatie (potentiële) vervangingsvraag bedrijventerreinen Twente

Status / mate van zekerheid	Omvang in hectare
Overeenstemming bereikt of in uitvoering	6,3
Proces en overleg gaande, nog geen overeenstemming	20,0
Beleidsvoornemen gemeente, nog geen overleg met bedrijf	-
Onduidelijk / overig	-
Totaal	26,3

Of en in welke omvang de vervangingsvraag daadwerkelijk een aanvullende ruimtevraag van bedrijven oplevert moet in de praktijk blijken. In de regionale programmeringsafspraken verdient deze component in de ruimtevraag dan ook nadere aandacht. In de meest recente programmeringsafspraken (2017) is een toetsingskader opgenomen voor het rekenen met vervangingsvraag. Het toetsingskader is: (1) er zijn contracten met de bedrijven, (2) de business case is in financieel opzicht rond en (3) de gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan vastgesteld voor herbesteding van de ‘oude’ plek. Bij het aanvinken van die criteria wordt de vervangingsvraag als voldoende zeker beschouwd om op te nemen in de programmering en onderbouwing van nieuwe plannen.

Tabel 12: Inventarisatie (potentiële) vervangingsvraag Twente, uitgesplitst naar plannen

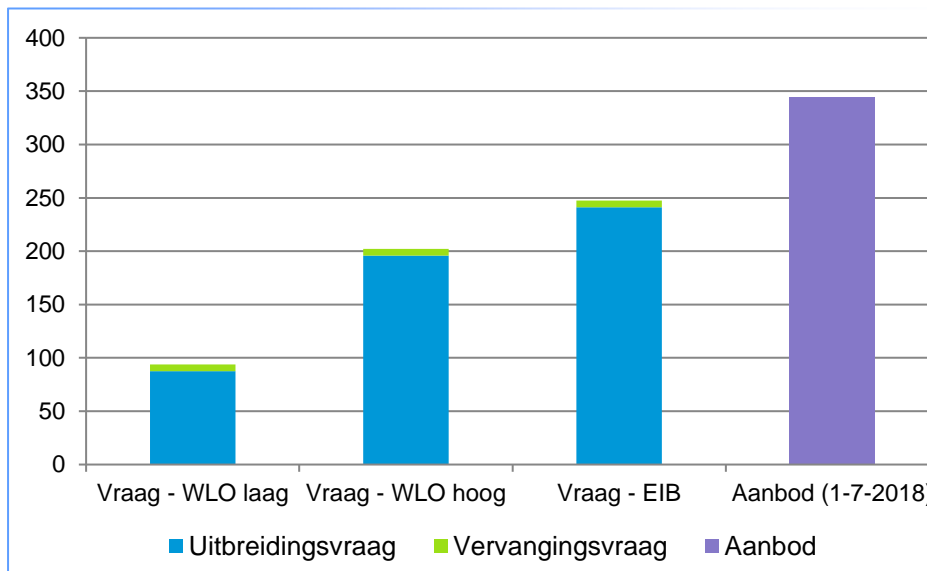
Gemeente	Locatie	Indicatie vervangingsvraag (in ha)	Status	Korte toelichting
Enschede	Rondom Cromhoffpark	10,0		Plannen voor woningbouw
Hellendoorn	PC Stamstraat	3,3		Voormalig Ten Cate, vervangingsvraag betreft deel dat nu nog door Ten Cate in gebruik is (vertaald naar kavelomvang)
Hof van Twente	TSB terrein Goor	10,0		Grootschalige ontwikkeling van oude fabriek, plannen voor combinatie wonen, werken, zorg
Rijssen-Holten	Encko Holten	2,0		Verplaatsing Encko vanuit kern Holten
Rijssen-Holten	Waterloo Holten	1,0		Locatie met bedrijfsbestemming aan Industriestraat Holten

Bron: Inventarisatie onder gemeenten, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018.

3.2.3 Confrontatie vraag en aanbod

Tegenover de vraag (inclusief vervangingsvraag met een ‘harde’ status) van circa 94 tot 248 hectare in Twente tot en met 2030 staat een hard aanbod (bestuurlijke afspraken) van 344 hectare. Dat betekent dat er sprake is van een kwantitatief overaanbod van 250 tot 97 hectare.

Figuur 15: Kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie Twente (in hectare)



Bron: Monitoring Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB), 1-7-2018.

3.3 Ruimtebehoefte regio West-Overijssel

3.3.1 Uitbreidingsvraag West-Overijssel

Uitbreidingsvraag naar sector tot en met 2030

De bandbreedte waarbinnen de uitbreidingsvraag in regio West-Overijssel in de periode 2019 tot en met 2030 zich begeeft ligt tussen 232 en 339 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 20 - 28 hectare¹⁴. De grootste ruimtevraag in regio West-Overijssel komt voort uit de logistiek & groothandel, HTSM en consumentendiensten.

Tabel 13: Uitbreidingsvraag 2019 tot en met 2030 naar sector in regio West-Overijssel

Sector ▼	Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog	EIB
Bouw, handel en reparatie		-3	14	9
Consumentendiensten		24	35	22
Zakelijke en overige dienstverlening		3	13	1
Industrie - Chemie		12	17	16
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling		11	17	10
Industrie - HTSM		34	46	44
Industrie - Kleding & textiel		9	11	11
Industrie - Overig		-9	-2	-4
Industrie - VGM		9	13	12
Logistiek & groothandel		141	174	165
Totaal		232	339	285
<i>per jaar</i>		<i>20,3</i>	<i>28,4</i>	<i>24,1</i>

Uitbreidingsvraag in perspectief

We plaatsen de prognose van de ruimtevraag tot en met 2030 in West-Overijssel in perspectief.

- De historische uitgifte (2008-2017) van 26 hectare per jaar ligt binnen de bandbreedte van de prognose (20 - 28 hectare per jaar).
- In het perspectief van de vorige prognose (Panteia, 2014), is de bandbreedte lager (vorige prognose 18-39 hectare per jaar; bandbreedte huidige prognose 20 - 28 hectare per jaar). Een belangrijke oorzaak voor de lagere uitkomsten is de horizon van de prognose. Panteia raamde de vraag tot en met 2025. Met name in de periode daarna wordt een afname verwacht van bijvoorbeeld beroepsbevolking en werkgelegenheid. De prognose van Panteia raamde dus technisch gezien tot de piek van de groei. In de huidige prognose wordt ook een periode van krimp meegenomen, waardoor de ruimtevraag per saldo lager uit komt.
- Een lagere ruimtevraag op langere termijn is ook in lijn met trends en marktontwikkelingen, zoals in hoofdstuk 2 beschreven. Zo zal de verschuiving op langere termijn van XL-warehouses naar kleine tot middelgrote warehouses een dempend effect op de ruimtevraag hebben. Maar ook trends als robotisering en automatisering zorgen naar verwachting op langere termijn voor efficiënter ruimtegebruik. Dit wil uiteraard niet zeggen dat er geen economische groei meer plaats gaat vinden, maar wel dat economische groei op termijn steeds minder hand in hand gaat met ruimtelijke groei.
- De sectorindeling van de vorige prognose is niet één op één vergelijkbaar met de huidige. Toch vallen enkele verschillen op. Kwalitatief is met name de ruimtevraag vanuit de industrie gestegen ten opzichte van de vorige prognose. Dit is onder andere het gevolg van het onderscheid dat we gemaakt hebben in verschillende bedrijfstakken binnen de industrie, waarmee recht wordt gedaan aan kwalitatieve verschillen en verschillende groeipaden die bestaan binnen de sector. Dit is in lijn met de uitkomsten van ons landelijke onderzoek naar de industrie, waaraan ook provincie Overijssel deelnam. Hierdoor is zichtbaar dat bijvoorbeeld in de subsector 'Industrie Overig' een ruimtekrimp wordt verwacht, maar dat in subsectoren als HTSM en bijvoorbeeld Textielindustrie wel sprake is van een aanvullende ruimtevraag.
- In West-Overijssel is de uitgifte aan industrie en logistiek dominant geweest. Circa 35% van de uitgifte betrof industrie en 33% logistiek & groothandel. Steeds meer zien we ook dat industrie en logistiek in elkaars verlengde lopen. Denk aan een partij als Scania die zowel de productiefaciliteit als logistieke

¹⁴ Bij dit gemiddelde per jaar rekenen we alleen met sectoren die een positieve ruimtevraag laten zien. Zie 3.1.3 voor een toelichting.

activiteiten in regio Zwolle heeft gehuisvest. Hetzelfde geldt voor een bedrijf als Wärtsilä (productie in Zwolle, distributie in Kampen). In Regio West-Overijssel is een grote verladende capaciteit aanwezig, met grote industriële clusters in Zwolle, Kampen-Genemuiden-Hasselt, Deventer en Hardenberg.

Doorkijk naar 2040

De verwachting is dat de uitbreidingsvraag in de periode van 2019 t/m 2030 stijgt en deze stijging in de periode na 2030 langzaam afneemt. Aanleiding hiervoor is de afnemende geprognosticeerde groei in de verschillende scenario's. Modelmatig uitgangspunt is dat de vraag in beide perioden 2019 t/m 2030 en 2031 t/m 2040 lineair stijgt/ontwikkelt. De indicaties van de ruimtevraag zijn gebaseerd op deze lineaire groei. In de praktijk zal de vraag zich in deze perioden echter over de conjunctuurgolven bewegen: sommige jaren meer dan verwacht, sommige jaren minder.

Tabel 14: Uitbreidingsvraag 2031 tot en met 2040 in West-Overijssel (in hectare)

	WLO laag	WLO hoog	EIB
Totaal 2031 t/m 2040	-22	53	30

Te zien is dat de ruimtevraag in de periode na 2030 sterk afneemt in West-Overijssel. Voor de meeste sectoren geldt dat er in de praktijk voldoende ruimte is om in de ruimtevraag te voorzien. We signaleren een beperkte ruimtevraag vanuit de sectoren logistiek & groothandel en consumentendiensten, en in mindere mate in de HTSM. Gelet op de onzekerheid in de prognose op langere termijn moet deze doorkijk met enige terughoudendheid bezien worden.

3.3.2 Vervangingsvraag West-Overijssel

Er is een inventarisatie uitgevoerd naar de mogelijke beleidsambities in West-Overijssel om bedrijventerrein te transformeren of onttrekken aan de (bestaande) voorraad. Dit betekent dat er plannen worden gemaakt om bestaand, uitgegeven bedrijventerrein te transformeren naar een andere functie (bijvoorbeeld wonen of een andere werkfunctie).

Op basis van de opgave van gemeenten is er een beperkte mogelijke extra vervangingsvraag in regio West-Overijssel van ruim 1 hectare te verwachten. We merken daarbij op dat de status van de plannen nog onzeker is.

Tabel 15: Inventarisatie (potentiële) vervangingsvraag bedrijventerreinen West-Overijssel

Status / mate van zekerheid	Omvang in hectare
Overeenstemming bereikt of in uitvoering	-
Proces en overleg gaande, nog geen overeenstemming	1,2
Beleidsvoornemen gemeente, nog geen overleg met bedrijf	-
Onduidelijk / overig	-
Totaal	1,2

Of en in welke omvang de vervangingsvraag daadwerkelijk een aanvullende ruimtevraag van bedrijven oplevert moet in de praktijk blijken. In de regionale programmeringsafspraken verdient deze component in de ruimtevraag dan ook nadere aandacht. In de meest recente programmeringsafspraken (2017) is een toetsingskader opgenomen voor het rekenen met vervangingsvraag. Het toetsingskader is: (1) er zijn contracten met de bedrijven, (2) de business case is in financieel opzicht rond en (3) de gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan vastgesteld voor herbesteding van de 'oude' plek. Bij het aanvinken van die criteria wordt de vervangingsvraag als voldoende zeker beschouwd om op te nemen in de programmering en onderbouwing van nieuwe plannen.

Tabel 16: Inventarisatie (potentiële) vervangingsvraag West-Overijssel, uitgesplitst naar plannen

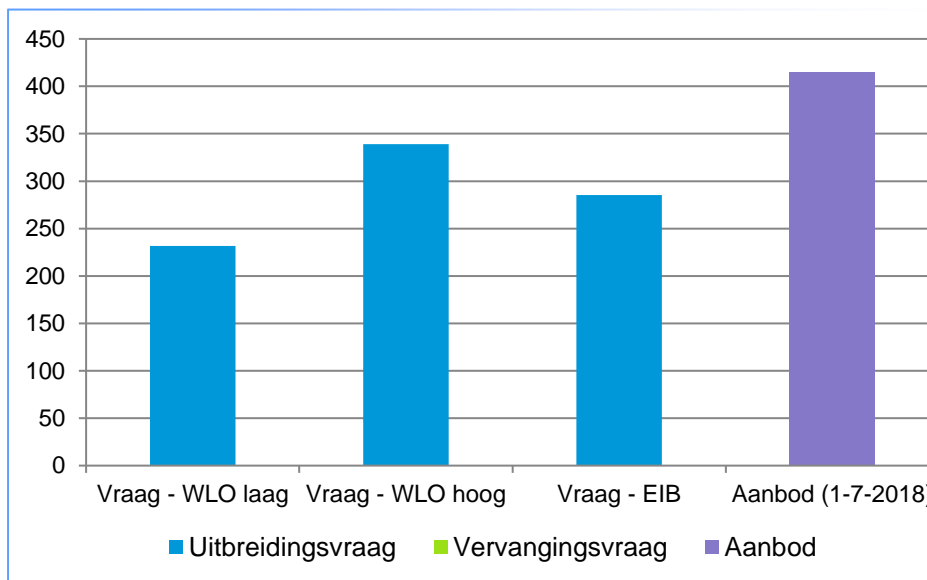
Gemeente	Locatie	Indicatie vervangings- vraag (in ha)	Status	Korte toelichting
Olst-Wijhe	Grolleman	1,0		Plannen voor woningbouw

Bron: Inventarisatie onder gemeenten, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018.

3.3.3 Confrontatie vraag en aanbod

Tegenover de vraag van circa 232 tot 339 hectare in West-Overijssel tot en met 2030 staat een hard aanbod (bestuurlijke afspraken) van 415 hectare. Dat betekent dat er sprake is van een **kwantitatief** overaanbod van 183 tot 76 hectare.

Figuur 16: Kwantitatieve vraag-aanbodconfrontatie West-Overijssel (in hectare)



Bron: Monitoring Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB), 1-7-2018.

3.4 Wat zijn de kwalitatieve kenmerken van deze vraag?

In deze paragraaf zetten we de belangrijkste vraagkenmerken van de verschillende sectoren op een rij, op basis van transactiedata, verhuisgegevens (BIRO) en bureauexpertise. We voegen de industriële sectoren samen tot één doelgroep, en hetzelfde geldt voor de dienstensectoren. Zo komen we tot een programma van eisen voor vier doelgroepen. Dit geeft richting en gevoel bij de kwalitatieve interpretatie van de prognose en kan zo als bouwsteen dienen voor de programmeringsafspraken. Vanzelfsprekend hebben verschillende branches, zoals kennisclusters, stadslogistiek en de creatieve sector eigen specifieke eisen. Deze nadere specificering is in dit overzicht op hoofdlijnen buiten beschouwing gelaten.

Tabel 17: Programma van eisen - Bouw, handel en reparatie


--

Impressie (recente voorbeelden Overijssel)	
Marktgebied	<ul style="list-style-type: none"> • Veelal primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele grotere gevallen regionaal. • Vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte factoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente.
Verhuisdynamiek bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> • Gemiddelde historische verhuissafstand (2013 t/m 2017) circa 5 kilometer. • Range van verhuissafstand varieert van grofweg 0,5 tot 7,5 kilometer, uitzonderingen daargelaten. • Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad, omdat deze doelgroep relatief weinig specifieke eisen heeft aan bedrijfspand en/of installaties.
Arbeidsmarktomvang	Kwantitatieve omvang van de beschikbare arbeidspool niet primair relevant. Opleidingsniveau, arbeidsethos en/of flexibele inzetbaarheid van groter belang
Bereikbaarheid weg	Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen suffiënt; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.
Bereikbaarheid multimodaal	Voor deze doelgroep geen relevant criterium.
Bereikbaarheid OV	Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.

Tabel 18: Programma van eisen - Diensten

Impressie (recente voorbeelden Overijssel)	
Marktgebied	<ul style="list-style-type: none"> • Veelal primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele grotere gevallen regionaal. • Brede doelgroep met gevarieerde oriëntaties. Kleinere consumentendiensten en zakelijke/overige dienstverlening wordt in iedere gemeente teruggevonden, terwijl grootschalige zakelijke dienstverlening en consumentendiensten als PDV/GDV selectiever is in het voordeel van (sub)regionale centra.
Verhuisdynamiek bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> • Gemiddelde historische verhuissafstand (2013 t/m 2017) circa 7 kilometer • Range van verhuissafstand varieert van grofweg 1,5 tot 10 kilometer, uitzonderingen daargelaten. • Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad. Wel heeft de doelgroep vaak specifieke eisen waar het gaat om zichtbaarheid en uitstraling.
Arbeidsmarktomvang	Hoewel de sector gekenmerkt wordt door kleinschaligheid is de kwaliteit en omvang van arbeidspool zeer belangrijk, vooral vanwege de toenemende ICT-gerelateerde werkzaamheden. Ook de flexibele inzetbaarheid van arbeid is van groter belang
Bereikbaarheid weg	Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen suffiënt; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.
Bereikbaarheid multimodaal	Voor deze doelgroep geen relevant criterium.
Bereikbaarheid OV	Bereikbaarheid OV is van bovengemiddeld belang. Een aantrekkelijk en goed bereikbare vestiging voor hoogopgeleide beroepsbevolking is een eis voor deze groep bedrijven

Tabel 19: Programma van eisen - Industrie

<p>Impressie (recente voorbeelden Overijssel)</p>	
<p>Marktgebied</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vaak regionaal tot (inter)nationaal, met toeleveranciers en afnemers die wijdverspreid zijn gevestigd. In enkele gevallen primair een regionaal epicentrum van toeleveranciers en afnemers. • Mits in Nederlands eigendom, in de regel in het geval van familiebezit, vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte factoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente.
<p>Verhuisdynamiek bedrijven</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemiddelde historische verhuisafstand (2013 t/m 2017) circa 5 kilometer. • Range van verhuisafstand varieert van grofweg 0,5 tot 7 kilometer. • De industrie is een zeer kapitaalintensieve sector. Er wordt bovengemiddeld vaak gekozen voor een uitbreiding op of naast de bestaande kavel, vanwege reeds gedane investeringen in vaste activa (vastgoed 'op maat') en arbeidspotentieel. Verhuisgeneigdheid mede daardoor relatief laag. • Wanneer verplaatst wordt over een grotere afstand (o.a. strategische relocatie; reshoring) of wanneer het gaat om nieuwvestiging, zijn de vestigingsmogelijkheden breed. Specifieke proposities rondom toeleveranciers, afnemers, bereikbaarheid, arbeidspotentieel en mogelijkheden voor circulaire ketens zijn dan voornamelijk relevant.
<p>Arbeidsmarktomvang</p>	<p>Zowel kwantiteit als kwaliteit (opleidingsniveau, flexibiliteit) zeer relevant voor cases waar strategische relocatie, reshoring of nieuwvestiging een rol spelen. Voor de gehele industrie geldt dat het belang van een hoogwaardige (hbo+) arbeidsmarkt van relatief grotere waarde wordt. Specifieke gevallen, zoals locatie van de R&D-business units, daarbij in het bijzonder.</p>
<p>Bereikbaarheid weg</p>	<p>Bereikbaarheid aan hoogwaardige hoofdontsluitingen of N-wegen is minimaal, maar een sterke voorkeur voor locaties aan A-wegen, in het bijzonder bij buitenlandse vestigingsverzoeken.</p>
<p>Bereikbaarheid multimodaal</p>	<p>Nabijheid is een pré voor huidige of optioneel toekomstige vervoersstromen. In enkele gevallen, zoals specifieke recycling en beton/afval een noodzakelijkheid voor aanlevering van grondstoffen.</p>
<p>Bereikbaarheid OV</p>	<p>Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.</p>

Tabel 20: Programma van eisen - Logistiek en groothandel

<p>Impressie (recente voorbeelden Overijssel)</p>	
<p>Werkgebied</p>	<p>Vaak regionaal tot (inter)nationaal, afhankelijk van corebusiness (bijv. e-commerce, B2B en/of logistieke dienstverlening) een regionaal epicentrum van verladingscapaciteit en/of distributie.</p>
<p>Verhuisdynamiek bedrijven</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het gros van de verhuisdynamiek betreft strategische relocatie (samenvoeging van meerdere locaties, of uitbreiding van bestaande locaties), veelal ingegeven door omnichanneling en/of risicoreductie. Verplaatsing van één locatie naar een andere komt relatief weinig voor en betreft veelal kleinschalige en lokale vraag, een relatief kleiner deel van de totale locatiedynamiek. • Bij verplaatsing is de gemiddelde historische verhuisafstand (2013 t/m 2017) circa 7 kilometer. • Range van verhuisafstand varieert van grofweg 1 tot 10 kilometer.

	<ul style="list-style-type: none"> In recente jaren wordt relatief vaak gekozen voor nieuwbouw (in plaats van verhuizing naar ander pand in bestaande voorraad). Bestaande voorraad (aanbod) voldoet vaak niet aan eisen om schaalvergroting en efficiëntieslag te realiseren.
Arbeidsmarktomvang	Zowel kwantiteit als kwaliteit (opleidingsniveau, flexibiliteit) zeer relevant. Voor de gehele logistiek geldt dat het belang van een hoogwaardige (hbo+) arbeidsmarkt van grotere waarde wordt.
Bereikbaarheid weg	Direct ontsluiting op A-weg of een vierbaans N-weg.
Bereikbaarheid multimodaal	Nabijheid is een grote pré; er is een groeiend belang van multimodale ontsluitingsmogelijkheden.
Bereikbaarheid OV	Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.

4 Gevoeligheidsanalyse

Een gevoeligheidsanalyse van de uitkomsten is van belang om de uitkomsten goed te kunnen interpreteren. De geprognosticeerde ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen is afhankelijk van de ontwikkeling van drie parameters (werkgelegenheid, locatievoorkeur en terreinquotiënt) en deze componenten verschillen per regio en per sector. De ontwikkeling van elke parameter is met enige onzekerheid omgeven. De prognose van de ruimtevraag in hoofdstuk 3 is een modelmatige raming die we in dit rapport uitgebreid onderbouwen en toelichten, en de meest reële benadering van de ruimtevraag. De geschetste scenario's zijn binnen een reële marge de meest pessimistische en optimistische toekomstscenario's. Het doel van deze gevoeligheidsanalyse is dan ook niet om de uitkomsten van de raming ter discussie te stellen, maar laten we zien wat de impact is van de parameters. We benadrukken hiermee bovendien het belang van goede monitoring van de parameters in de komende jaren en bieden houvast om de monitoring op de goede manier al dan niet te vertalen in wijzigingen van het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen.

4.1 Impact parameters

Uitwerking in drie scenario's is onderdeel gevoeligheidsanalyse

Een groot deel van de gevoeligheidsanalyse zit al verwerkt in de uitwerking van de uitkomsten in drie scenario's (WLO laag, WLO hoog en EIB). Het laagste en hoogste scenario geven in feite al antwoord op de vraag: wat als de werkgelegenheid minder hard of juist harder groeit? Het WLO laag is daarmee het meest voorzichtige scenario en (afhankelijk van de regio) het WLO hoog of EIB het maximale.

Wat als de andere parameters gelijk blijven?

De drie parameters van het BLM-model zijn allemaal van invloed op de ruimtebehoefte. Om de invloed van de parameters in beeld te brengen, is voor elk van de drie gekeken wat de ruimtebehoefte is wanneer de overige parameters gelijk blijven. We werken dit uit voor het EIB-scenario, voor beide regio's. In tabel 19 en 20 staat kortom de uitbreidingsvraag in de periode 2019 t/m 2030, wanneer slechts één parameter verandert en de andere parameters gelijk blijven. Deze analyses laten zien dat de terreinquotiënt, oftewel de verandering in het kwalitatieve ruimtegebruik, de belangrijkste factor is in de prognose. We laten hierna eerst per regio zien wat de impact is van de parameters.

Regio Twente

De prognose voor regio Twente raamt een uitbreidingsvraag van 241 hectare.

- Als alleen de werkgelegenheid verandert, en de locatievoorkeur en terreinquotiënt blijven gelijk aan het basisjaar, dan komt de ruimtevraag in het EIB-scenario uit op -31 hectare (een verschil van circa 272 hectare met de prognose).
- Bij een verandering van alleen de locatievoorkeur komt de ruimtevraag uit op +52 hectare (een verschil van circa 189 hectare met de prognose).
- Wanneer alleen de terreinquotiënt verandert, is het verschil met de prognose het kleinst (+224 hectare, een verschil van 17 hectare met de prognose).

Tabel 21: Impact drie parameters in de ruimtevraag in Twente (uitbreidingsvraag, periode 2019 t/m 2030)

Scenario	Saldo ruimtevraag in hectare
Alleen werkgelegenheid verandert, LTV en TQ blijven gelijk	-31
Alleen locatievoorkeur verandert, werkgelegenheid en TQ blijven gelijk	+52
Alleen terreinquotiënt verandert, werkgelegenheid en LTV blijven gelijk	+224

Regio West-Overijssel

De prognose voor regio West-Overijssel raamt een uitbreidingsvraag van 285 hectare.

- Als alleen de werkgelegenheid verandert, en de locatievoorkeur en terreinquotiënt blijven gelijk aan het basisjaar, dan komt de ruimtevraag in het EIB-scenario uit op 10 hectare (een verschil van circa 276 hectare met de prognose).

- Bij een verandering van alleen de locatievoorkeur komt de ruimtevrage uit op +73 hectare (een verschil van circa 212 hectare met de prognose).
- Wanneer alleen de terreinquotiënt verandert, is het verschil met de prognose het kleinst (+193 hectare, een verschil van 92 hectare met de prognose).

Tabel 22: Impact drie parameters in de ruimtevrage in West-Overijssel (uitbreidingsvrage, periode 2019 t/m 2030)

Scenario	Saldo ruimtevrage in hectare
Alleen werkgelegenheid verandert, LTV en TQ blijven gelijk	+10
Alleen locatievoorkeur verandert, werkgelegenheid en TQ blijven gelijk	+73
Alleen terreinquotiënt verandert, werkgelegenheid en LTV blijven gelijk	+193

Conclusie: de manier waarop bedrijven hun ruimte gebruiken heeft de grootste impact en de terreinquotiënt is hierom de belangrijkste prognoseparameter

Het verschil tussen de prognose en het scenario waarin alleen de werkgelegenheid verandert, is het grootst. Dat geldt voor beide regio's. Wanneer alleen de terreinquotiënt verandert, is het verschil het kleinst. Daarmee wordt het belang van een goede inschatting van de locatievoorkeur en de terreinquotiënt heel goed duidelijk. Veranderingen in het kwalitatieve ruimtegebruik (bijvoorbeeld invloed van trends als robotisering op het ruimtegebruik van bedrijven) zijn kortom de belangrijkste factor in de prognose. Vooral nu op middellange termijn een afname van werkgelegenheid in verschillende sectoren en regio's wordt voorspeld, is het des te belangrijker om de ontwikkeling van met name het (gemiddelde) ruimtegebruik in beeld te brengen. Monitoring van deze data is cruciaal. De locatievoorkeur is al enkele jaren goed in te schatten. Bij het inschatten van de terreinquotiënt is in deze prognose een belangrijke stap gezet om een actueel beeld te geven van het daadwerkelijke ruimtegebruik van bedrijven. Van belang is om deze analyse op regelmatige tijdsperioden te herhalen om grip te blijven houden op ontwikkelingen en trends.

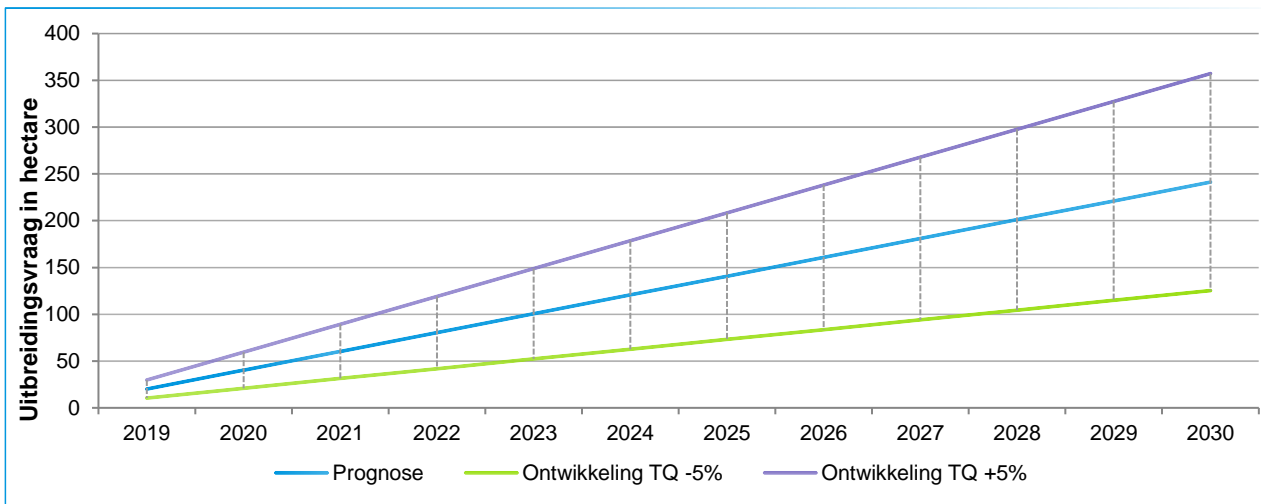
Wat als het ruimtegebruik harder of minder hard stijgt?

We constateren hiervoor dat het inschatten van de terreinquotiënt en het monitoren daarvan cruciaal is. We brengen daarom in deze gevoeligheidsanalyse ook in beeld wat er gebeurt als het gemiddelde ruimtegebruik naar de toekomst toe 5% harder of juist 5% minder hard stijgt. We passen dit toe op alle sectoren en laten de resultaten zien voor beide regio's, op totaalniveau, in het EIB-scenario. We benadrukken hierbij dat deze hardere of minder harde stijging over de gehele lijn irreële scenario's zijn. De berekende uitbreidingsvrage in hoofdstuk 3 is de best mogelijke benadering van de ruimtevrage en daarmee het meest reële scenario. Met onderstaande cijfers willen we echter in beeld brengen wat de invloed van de parameters is, en hoe cruciaal het daarom is om te monitoren. Monitoring van het (gemiddelde) ruimtegebruik gebeurt momenteel in het geheel niet. Wanneer op regelmatige tijdsperioden (en via een vaste analysemethode) het ruimtegebruik in beeld wordt gebracht, geeft dit meer grip op de invloed van trends. Bovendien biedt dit transparantie in de parameters.

Regio Twente

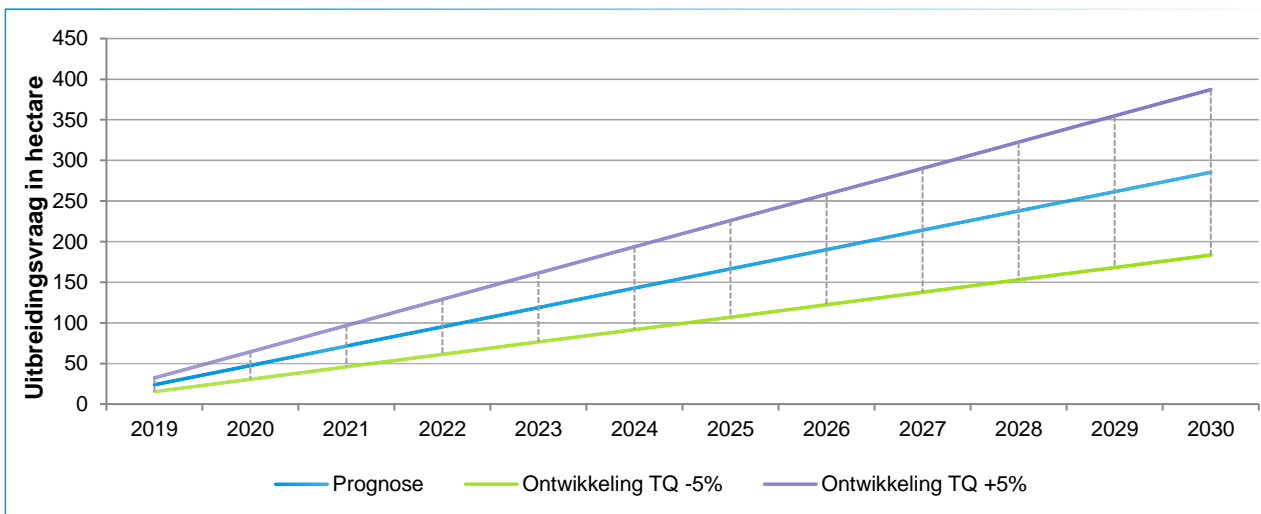
Voor regio Twente betekent een hardere stijging van het gemiddelde ruimtegebruik +5% dat de uitbreidingsvrage tot en met 2030 oploopt naar 357 hectare. Bij een minder harde stijging van -5% loopt de uitbreidingsvrage terug naar 125 hectare. Dat betekent dat de uitbreidingsvrage over de periode 2019 t/m 2030 in deze gevoeligheidsanalyse 116 hectare hoger of lager komt te liggen (ten opzichte van 241 hectare waar we in de prognose vanuit gaan).

Figuur 17: Regio Twente - Uitbreidingsvraag cumulatief t/m 2030 in EIB-scenario (in hectare)



Voor regio West-Overijssel betekent het dat de uitbreidingsvraag tot en met 2030 bij een hardere stijging van +5% oploopt naar 387 hectare. Bij een minder harde stijging van -5% loopt de uitbreidingsvraag terug naar 184 hectare. Dat betekent dat de uitbreidingsvraag over de periode 2019 t/m 2030 in deze gevoeligheidsanalyse 102 hectare hoger of lager komt te liggen (ten opzichte van 285 hectare waar we in de prognose vanuit gaan).

Figuur 18: Regio West-Overijssel - Uitbreidingsvraag cumulatief t/m 2030 in EIB-scenario (in hectare)



4.2 Wat zit er in de prognose en wat is de impact van beleid?

Unieke ontwikkelingen en kansen laten zich moeilijk voorspellen; goede monitoring van belang

De prognose gaat uit van een algeheel groeiscenario, waar in de geraamde uitbreidingsvraag voorkomt uit een mix van grootschalige en kleinschalige partijen, uitbreiding en/of van bestaande bedrijven en vestiging van bedrijven die van buiten de regio komen, en zowel bestaande bedrijfsactiviteiten als innovatieve concepten. Niettemin kan het voorkomen dat zich een vraag voordoet die niet in de prognose geraamd is. Vaak gaat het dan om unieke concepten en/of individuele initiatieven met een omvang die zich statistisch bekeken nul tot één keer in een periode van 10 jaar voordoet. Om de vraag te beantwoorden welke ontwikkelingen wel en niet in de prognose zijn opgenomen, kan het beste gekeken worden naar hoe het initiatief zich verhoudt tot de drie voorspelde parameters: werkgelegenheidsontwikkeling, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt. Wanneer een initiatief qua deze parameters fors van de prognose afwijkt, bijvoorbeeld omdat het heel ruimte-extensief is, kan beargumenteerd worden dat deze geen onderdeel uitmaakt van de prognose. Daarmee is de prognose dan ook niet alleszeggend, maar moet doorlopend kritisch worden bekeken hoe zich deze verhoudt tot de situatie in

de praktijk. Unieke ontwikkelingen en kansen laten zich nou eenmaal moeilijk voorspellen in algemene regionale groeiscenario's. Monitoring van de geraamde parameters is daarom van belang.

Alle functies zijn opgenomen in de prognose

In principe maakt iedere op bedrijventerreinen gevestigde functie onderdeel uit van de prognose. Niettemin moet de prognose niet gezien worden als algehele economische voorspelling, waaruit ook de vraag naar kantoorlocaties, PDV/GDV-functies of recreatieve ontwikkelingen valt af te leiden, of de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte buiten de bedrijventerreinen. Voor een prognose van dergelijke functies bestaan andere, voor die functies meer op maat zijnde prognosemethodieken.

De prognose heeft sec betrekking op de bedrijventerreinen uit de IBIS-lijst van de provincie Overijssel. PDV/GDV-functies komen bijvoorbeeld voor op (door Provincie Overijssel afgebakende) bedrijventerreinen, maar solitaire PDV/GDV-locaties vallen niet onder de prognoseafbakening (bijvoorbeeld Plein Westermaat in Hengelo en Woonboulevard in Almelo). Kantorenlocaties vallen niet onder de prognoseafbakening. Wel komen solitaire kantoren voor op bedrijventerreinen (denk aan kantoor Essent op Voorst in Zwolle of kantoren op Kloosterlanden in Deventer).

Prognose is beleidsarm; wezenlijke veranderingen van beleid hebben impact op het resultaat

Beleidsbeslissingen kunnen van effect zijn op de uitkomsten van de prognose. Deze is namelijk beleidsarm opgesteld, wat betekent dat is uitgegaan van een voortzetting van de het huidige beleid waar het gaat om de propositie naar bedrijven toe. Wanneer wordt afgeweken van de huidige propositie, bijvoorbeeld omdat er een sterk verbeterde infrastructurele propositie (bijv. multimodale terminals), een andere sturing op vestigingsbeleid (bijv. vrijstelling van vestiging in vrijkomende agrarische bebouwing) of uitsluiting van sectoren op bedrijventerreinen (bijv. geen ruimte bieden voor XL-logistiek), heeft dat effect op de manier waarop de vraag naar bedrijventerreinen zich in de praktijk manifesteert. Bij het zich voordoen van dergelijke ontwikkelingen zal casuïstiek bekeken moeten worden in hoeverre er sprake zal zijn van een 'additionele vraag' of juist remmende werking op bedrijventerreinontwikkeling en -invulling.

5 Aanbevelingen programmering

5.1 Succesvoorwaarden: infrastructuur, arbeidsaanbod (talent) en 'next economy'

De prognose bedrijventerreinen moet gezien worden als een bouwsteen voor het faciliteren van de bredere economische ambities van de provincie, de regio's en de individuele gemeenten. De prognose geeft een *best calculated guess* voor de benodigde fysieke ruimte om economische groei in de provincie te kunnen faciliteren. Niettemin, de resultaten moeten op de juiste manier worden geïnterpreteerd (zie ook paragraaf 4.2) en het is aan te bevelen om niet alleen te kijken naar de benodigde fysieke ruimte (kwantiteit), maar ook naar andere aspecten die de provinciale propositie beïnvloeden (kwaliteit), zoals infrastructurele propositie, beschikbaarheid van arbeidspotentieel en 'next economy'-randvoorwaarden. De totale economische agenda, waar de prognose bedrijventerreinen een onderdeel van moet zijn, bepaalt de mate van succes in het benutten van economische kansen.

Infrastructurele propositie belangrijk voor grootste ruimtevragers

Het grootste deel van de geprognoseerde uitbreidingsvraag komt uit de logistieke en industriële sectoren. Het gaat daarbij om een specifieke ruimtevraag, constateren we. In de logistieke sector gaat het op korte termijn voor een belangrijk deel nog om het faciliteren van schaalvergroting en strategische relocatie van XL-logistiek, terwijl het op middellange en lange termijn gaat om slimme oplossingen voor stadslogistiek en distributie. In de industriële sector gaat het in veel gevallen om uitbreidingsruimte op de bestaande locatie of om een strategische locatie in nabijheid van de huidige vestiging en/of toeleveranciers en afnemers. Tegelijkertijd constateren we dat logistiek en industrie ook in toenemende mate met elkaar verweven zijn geraakt. De logistieke sector voert met VAL/VAS-activiteiten in wezen 'industriële' werkzaamheden uit en de logistieke propositie van af- en aanlevering van grondstoffen en goederen is voor de industriële sector steeds belangrijker geworden. Qua fysieke vestigingscriteria is de gemeenschappelijke deler tussen beide sectoren is dan ook het toenemend belang van een goede infrastructurele propositie.

Een toekomstbestendige infrastructuur gaat vanzelfsprekend, in ieder geval binnen het tijdspad van de prognose, over een goede propositie over de weg. Daarnaast constateren we een toenemende aandacht voor alternatieve vervoerswijzen, ingegeven door verduurzaming en aanpalende beleidsambities. De meest in het oog springende alternatieve proposities voor grootschalige logistieke operaties zijn nog immer spoor en water. De verwachting is dat het belang van beide mobiliteiten, maar in het bijzonder water, de komende jaren gaat toenemen. Een goede havenpropositie en goede vestigingslocaties in de nabijheid van bargeterminals - afstand idealiter maximaal 15 tot 20 km over de weg - zijn daarbij van belang. Daarnaast verdienen op langere termijn andere ontwikkelingen aandacht. Daarbij gaat het voornamelijk om duurzame alternatieven en vervoerswijzen, onder meer voor activiteiten rond stadsdistributie. Het gaat dan om alternatieve *zero emission* (elektrische, waterstof, etc.) vervoersmiddelen en stedelijke distributiehubs.

Aantrekken en behouden van arbeidspotentieel belangrijkste uitdaging voor de komende jaren

De belangrijkste uitdaging voor het realiseren van economische groei is voor alle sectoren de beschikbaarheid van kwalitatief goed arbeidspotentieel. De afgelopen jaren is arbeidspotentieel omhoog geschoten in de lijsten met belangrijkste vestigingscriteria en in veel gevallen is het inmiddels verworden tot het belangrijkste criteria. In het bijzonder voor technische sectoren, zoals de bouw, industrie, logistiek (supply chain-professionals) en alle sectoren met een innovatieve inslag is arbeidspotentieel een cruciale randvoorwaarden voor duurzame vestiging.

In dat opzicht is het ook cruciaal om Overijssel bereikbaar te houden voor talent. Enerzijds door goede verbindingen tussen Overijsselse steden te faciliteren en verbindingen met andere Nederlandse (m.n.

Randstedelijke) steden en het Duitse achterland te versterken, anderzijds door het talent dat in Overijssel hun roots vindt of hier is komen studeren op de UT, de hogescholen en de ROC's te behouden via een aantrekkelijk leefklimaat. Tegelijkertijd moeten bedrijven, spin-off en startups verleid worden om hier te blijven en te blijven groeien. Daarvoor is een goede samenwerking tussen verschillende actoren noodzakelijk, waaronder in ieder geval overheid, bedrijfsleven en onderwijs. Ook ligt hierbij een belangrijke integrale opgave, door te blijven werken aan aantrekkelijke leefregio's met een goede woonpropositie (van arbeidsmigranten tot starters tot expats) en cultuuraanbod. Vanuit het licht van arbeidspotentieel zijn dergelijke aspecten een belangrijk onderdeel van de economische agenda geworden.

Toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn 'next economy'-proof; nu het moment om te investeren

De kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen en het grondaanbod is van toenemend belang voor een goede propositie. In de prognose wordt geschat dat ruimtelijke groei en economische groei steeds minder hand-in-hand gaan en dat de kwantitatieve groei op middellange en lange termijn wegebt, maar tegelijkertijd zitten bedrijven niet stil en blijven technologische ontwikkelingen doorgaan. Het gevolg hiervan is dat de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen cruciaal wordt. Bedrijventerreinen moet ingericht of geherstructureerd worden tot toekomstbestendig en adaptief voor toekomstige economische ontwikkelingen. Met andere woorden, bedrijventerreinen moeten 'next economy'-proof worden. Als de regio's geëquipeerd willen zijn voor de marktontwikkelingen op middellange en lange termijn, moet nu gestart worden met een goede investeringsagenda.

Eerder in deze paragraaf belichtten we al beknopt de ontwikkelingen die voor het 'next economy'-proof worden gaande zijn op infrastructureel vlak en vanuit het perspectief van behoud arbeidspotentieel. Daarnaast geldt ook dat digitale bereikbaarheid en energievoorziening relevante fysieke aspecten zijn die op het bedrijventerrein van de toekomst van belang zijn. Andere aspecten zijn kansen voor de circulaire economie en 'groene' bedrijventerreinen. Deze aspecten belichten we hieronder kort.

De circulaire economie is een centraal thema in de verduurzamingsambities van Nederlands en Nederlandse regio's en gemeenten. Het sluiten van grondstoffenstromen is de meest effectieve manier om emissie te beperken en de *footprint* van onze economie te verkleinen. De afgelopen jaren zijn met name grote industriële partijen in samenwerking met kennisinstellingen aan de slag gegaan met innovatieve ontwikkelingen. We zien daarbij initiatieven waarbij reststromen van bedrijven gebruikt worden (vooralsnog m.n. restwarmte), waarbij een recyclingbedrijf direct naast een afvalverzamelaar vestigt en onderzoeksprojecten naar- en proeffabrieken voor innovatieve elektrolyse-units (waterstofambities) en hergebruik van zware metalen. De *diffusion of innovations*-theorie leert dat de kleinere industrie en het midden- en kleinbedrijf niet lang achterblijven in het adopteren van deze nieuwe ontwikkelingen. Om dergelijke ontwikkelingen als overheid te faciliteren is slim vestigingsbeleid nodig, waarbij niet alleen gekeken wordt naar waar voldoende fysieke m² tegen een goede prijs beschikbaar zijn, maar ook waar maatschappelijke en innovatieve meerwaarde te behalen is, bijvoorbeeld omdat er een grote reststoffenstroom beschikbaar is op de locatie. Temeer gaat het om een goede samenwerking tussen overheid, bedrijfsleven, onderwijsinstellingen en kennisinstellingen, waarbij innovatieprojecten gezamenlijk van de grond worden gebracht, *anchor tenants* met een sterke circulaire propositie meedenken over ontwikkeling van de locatie en waarbij gezamenlijk wordt geïnvesteerd in vestigingslocaties voor partijen in alle *technology readiness levels* (van onderzoeksfaciliteit tot proeffabriek tot volwaardige productiefaciliteit). Een goed voorbeeld van een dergelijke samenwerking is de Brainport Industries Campus in Eindhoven voor de hightech maakindustrie.

Waar bedrijventerreinen in het verleden voornamelijk als 'grijs' werden bestempeld, wordt de factor 'groen' van toenemend belang. Maatschappelijk wordt er een grotere waarde gehecht aan aspecten als duurzaamheid en gezondheid op werklocaties. Dat kan breed worden geïnterpreteerd. Het gaat onder meer om factoren als duurzaam vastgoed, een duurzame energieopwekking, groen op bedrijventerreinen om hittestress te mitigeren, recreatief groen om uit te nodigen tot een lunchwandeling en ruimte voor ontmoeting, zoals een lunchfaciliteit of andere horeca. Een laagdrempelig bijhorend investeringstrajecten is bijvoorbeeld het benutten van de (platte) dakoppervlakte voor zonnepanelen. Dit is een mooi aangrijpingspunt met bedrijven te werken aan de toekomstige kwaliteit en duurzaamheid van de terreinen. Veel ondernemers willen daarbij wel, maar zijn nog

terughoudend door gebrek aan kennis, tijd en de soms nog te lange terugverdientermijnen. Provincie, regio's en gemeenten kunnen bijvoorbeeld helpen door voorlichting, subsidies, fondsvorming en investeringen in collectieve voorzieningen.

5.2 Adaptieve programmeringsafspraken: combineer ruimte voor economische groei met het mitigeren van ladder-risico's

Het is verstandig om de prognose bedrijventerreinen te vertalen in regionale programmeringsafspraken, waarin wordt afgesproken welke bedrijventerreinen wel en niet op de markt blijven en komen (en onder welke voorwaarde) om de economische groei in de regio te faciliteren. Voor de programmeringsafspraken zijn idealiter twee uitgangspunten van belang. Enerzijds moeten ze adaptief zijn en ruimte bieden voor economische groei. Dat betekent dat de beste locaties op de markt blijven en komen, maar ook dat er wordt afgesproken onder welke voorwaarden locaties ontwikkeld kunnen worden op een manier waarop de regio's snel kunnen inspelen op nieuwe marktontwikkelingen. Anderzijds moeten de programmeringsafspraken ladder-risico's mitigeren, opdat er geen overaanbod ontstaat, de markt wordt verstoord en goede, nieuwe ontwikkelingen mogelijk geen doorgang kunnen vinden op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De uitdaging is om beide uitgangspunten met elkaar te verenigen.

Onderstaand beschrijven we de stappen die hiertoe gezet kunnen worden. Niet noodzakelijkerwijs lineair, in chronologische volgorde, maar in onderlinge wisselwerking.

Taxatie van de spreiding van de vestigingsdynamiek

De prognose is opgesteld op het niveau van de bestuurlijke regio's, maar tegelijkertijd constateren we dat de marktgebieden van de verschillende sectoren niet noodzakelijkerwijs ook deze regio's omvatten. In het geval van kleinschalige bedrijvigheid en (boven)lokaal georiënteerde bedrijvigheid is te verwachten dat de dynamiek zich over de regio spreidt. Voor andere partijen, zoals XL-logistiek en grote, nieuwe industrie (strategische relocatie) speelt de totale regionale propositie een rol en 'concurreren' niet gemeenten maar regio's en provincies met elkaar. Dat onderscheid tussen (boven)lokale en regionale vraag is relevant voor een realistische programmering.

Bij de spreiding van de vestigingsdynamiek in de praktijk spelen verschillende elementen een rol, zoals het huidige economische profiel van een gemeente of subregio om de groei van bestaande bedrijvigheid te taxeren, infrastructurele propositie en propositie qua beschikbaarheid van arbeidspotentieel, aanwezigheid van kennisinstellingen en voorzieningen, een aantrekkelijke circulaire propositie en lokale cultuur en gebondenheid. Sommige elementen zijn daarvan te kwantificeren op basis van beschikbare data, andere elementen zijn subjectief, zoals lokale gebondenheid en gemeentelijke en regionale ambities ('wie willen we zijn?'). Vanuit statistisch perspectief is er geen superieure methodiek om de spreiding van de vestigingsdynamiek te taxeren. Voor de programmeringsafspraken is het met name van belang dat er op basis van de verschillende objectieve (te kwantificeren) en subjectieve elementen een gedragen taxatie wordt opgesteld.

Een taxatie van de spreiding van de vestigingsdynamiek is voor de regionale afspraken van belang zodat verantwoordelijkheden benoemd kunnen worden (welke gemeente staat- of welke gemeenten staan in beginsel waarvoor aan de lat) en de provincie aan de hand van de Omgevingsverordening haar toetsende en sturende rol kan uitoefenen. Tegelijkertijd is het van belang om daarbij te onderkennen dat de prognosecijfers niet exact met een schaarste te knippen zijn naar verschillende subregio's en gemeenten, en dat het dan ook altijd gaat om een *best calculated guess*. Een taxatie van de spreiding van de vestigingsdynamiek gaat dan ook idealiter altijd gepaard met afspraken over randvoorwaarden en hoe adaptief te kunnen blijven handelen in de snel veranderende en ontwikkelende wereld.

Doorlichten van het aanbod op aanwezige kwaliteiten

De kwaliteiten van de vraag zijn in deze prognose al grotendeels in beeld gekomen. Er is zicht op hoe de uitbreidingsvraag bestaat uit diverse doelgroepen en wat op hoofdlijnen het programma van eisen van deze doelgroepen is. Een belangrijke vervolgstap is het verdiepen op de kwaliteit van het beschikbare aanbod: wat zijn de concrete marktkwaliteiten van ieder bedrijventerrein, en in hoeverre komt dit overeen met het

programma van eisen van de belangrijkste segmenten in de vraag, zoals in deze behoefteanalyse onderscheiden? Aan welke locaties is zo bezien in de regio en op niveau van Overijssel een tekort of een overschot? Het gaat daarbij niet alleen om een kwalitatieve analyse van harde en zachte plannen, maar ook van de mogelijkheden om de bestaande voorraad optimaal te benutten, bijvoorbeeld door profielwijziging of herstructurering. Op die manier wordt de bestaande voorraad optimaal benut - een grote uitdaging in de komende jaren - en worden slimme investeringen gedaan.

Dat is van belang omdat we niet op 'nul' beginnen. De regio's zijn geen blanco velden die vrijuit ingevuld kunnen worden. Er zijn reeds bestaande bedrijventerreinen in ontwikkeling, er is nog grond uitgeefbaar en er zitten nieuwe, zachte plannen in de pijplijn. Daarbij in acht nemend dat dynamiek zich bovenlokaal, gemeentegrensoverschrijdend afspeelt, geeft inzicht in de kwaliteit van het beschikbare aanbod ruimte om tot een regionaal goede programmering te komen. Dat is 'programmeren als zijnde één gemeente'. Wanneer we onderkennen dat veel uitdagingen zich op dit schaalniveau afspelen (bijv. behoud van arbeidspotentieel, bereikbaarheid, etc.), ligt daar een grote uitdaging voor de komende jaren om de volle economische potentie van de regio's te benutten. Dat kan dus betekenen dat de ene gemeente voor een deel van de vraag van een andere gemeente kan gaan voorzien, indien daar de aanwezige kwaliteiten voor zijn en mits gemeenten dat in de regionale afspraken overeenkomen.

Opstellen van passende, adaptieve afspraken

Alle elementen - taxatie van de spreiding van de vestigingsdynamiek, kwaliteiten van het beschikbare aanbod, ambities, strategische groeilocaties en vervangingsvraag - moeten samenkomen in passende, adaptieve afspraken. In de afspraken komt aan bod welke harde en zachte locaties wel en niet op de markt blijven, onder welke voorwaarde zachte plannen doorgang kunnen vinden, en, waar relevant, welk specifiek profiel locaties meekrijgen (strategische groeilocaties, bijvoorbeeld voor XL-logistiek, havenbedrijvigheid, hightech campusontwikkeling of uitbreiding van bestaande partijen). De afspraken moeten niet zozeer een blauwdruk zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende jaren, maar voornamelijk kaders bieden over hoe met toekomstige ontwikkelingen om te gaan, zonder dat daarbij overaanbod bestaat en ladder-risico's voor nieuwe, goede plannen ontstaan.

Passende, adaptieve afspraken zijn daarom niet alleen een lijst van locaties, maar geven ook antwoorden op vragen als:

- Welke juridische 'ijskast'-constructies worden opgezet voor (tijdelijke) deprogrammering?
- Op welke locaties wordt voorzienbaarheid gecreëerd teneinde de ambities van overheden en private partijen met elkaar te vereenzelvigen?
- Welke locaties zijn van groot strategisch belang en moeten zo bezien behouden blijven?
- Hoe kunnen beleidsambities met elkaar verenigd worden, teneinde de opgave voor bedrijventerreinen te versnellen, zoals ruimte voor zonnevelden of woningbouw (binnenstedelijke herontwikkeling)?
- Welke locaties bedienen welk profiel en/of worden enkel met een specifiek profiel in stand gehouden?
- Onder welke voorwaarden mag een bestemmingsplan voor een lokale uitbreiding in procedure worden gebracht, en hoe wordt omgegaan met het rekenen met vervangingsvraag?
- Welke gemeenten of subregio's staan voor welke concrete kwantitatieve en kwalitatieve opgave, hoe versterken zij elkaar door deels in elkaars opgave te voorzien (bovenlokale en regionale dynamiek) en wat is zo bezien hun verantwoordelijkheid in termen van de Omgevingsverordening?
- Binnen welke termijn moeten gemeenten en subregio's vraag en aanbod in evenwicht hebben gebracht, zodat er geen ladder-risico's ontstaan voor nieuwe, goede plannen?
- Welke regionale of subregionale constructen worden opgezet teneinde de opgave met elkaar te vergemakkelijken, zoals een regionaal herstructurings- of deprogrammeringsfonds?
- Op welke manier vindt monitoring plaats en wanneer wordt gerapporteerd?

Bijlage

Methodiek

Aan de basis voor de behoefte­raming liggen een drietal toekomstscenario's. In de basis gaat het om het gebruik van scenario's en verwachtingen conform de WLO-scenario's en de EIB-prognose van de provincie Overijssel.

ACHTERGROND WLO EN EIB-SCENARIO'S

WLO-SCENARIO'S

De WLO-scenario's (2015) van het PBL en het CPB omvatten de toekomstscenario's voor Nederland en zijn opgesteld als basis voor nieuw beleid en beleidsvoorstellen. De macro-economische scenario's van het CPB vormen de generieke basis voor de regionale toekomstscenario's. Voor de beide hoofdscenario's in de WLO - 'hoog' en 'laag' - worden in het 'Cahier macro-economie' de basisaannames en onzekerheden uiteengezet, zie onderstaande tabellen. Het zijn twee uiterste scenario's voor de ontwikkeling van Nederland, waarbij technologische ontwikkeling en mondiale handel de grootste onzekerheden zijn voor de groei van de productiviteit en toegevoegde waarde. Voor een uitgebreide uiteenzetting van de scenario's verwijzen we naar het basisrapport 'Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's'¹⁵. CBS/PBL geven een duiding van deze twee scenario's:

"De twee referentiescenario's zijn bedoeld om een kwantitatief beeld te schetsen van sociaaleconomische ontwikkelingen in Nederland tot 2050 met de bijbehorende verhaallijnen. Het verschil tussen het scenario hoog en laag geeft een relevante en onderscheidende bandbreedte voor de ontwikkelingen in de toekomst. In de WLO is er niet voor gekozen om de randen van het speelveld op te zoeken, maar om in alle modules te werken met referentiescenario's met een gematigde bandbreedte. Het is dus denkbaar dat de feitelijke ontwikkelingen zich buiten deze bandbreedte zullen bewegen, maar een ontwikkeling binnen de bandbreedte ligt meer voor de hand. [...]. Hierdoor wordt voorkomen dat de referentiescenario's extreem uiteen gaan lopen."

EIB-SCENARIO

In 2014 heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in opdracht van Trendbureau Overijssel een scenariostudie voor bevolking, werkgelegenheid en woningvraag tot 2040 uitgevoerd. De raming is gebaseerd op verwachte ontwikkelingen in de beroepsbevolking. Het EIB heeft in deze scenariostudie drie scenario's uitgewerkt. Voor een uitgebreide uiteenzetting van de scenario's verwijzen we naar het rapport van EIB¹⁶. Voor deze bedrijventerreinenprognose hebben wij gekozen om het middelste scenario van het EIB te gebruiken, namelijk 'Evenwichtige groei'.

Het belangrijkste onderscheid tussen de WLO-scenario's en het EIB-scenario is het uitgangspunt voor het arbeidsaanbod. De WLO-scenario's baseren de toekomstige werkgelegenheid op de vraag naar arbeid. Dat houdt in dat aanbod aan arbeid in principe geen belemmering is voor de groei van bedrijven. De werkgelegenheidsraming van het EIB is gebaseerd op de ontwikkeling van de beroepsbevolking, en gaat daarmee uit van het aanbod aan arbeid. Stagnatie in het arbeidsaanbod gaat in het EIB-scenario daarom een belemmering vormen. Hoewel de mobiliteit van arbeid wel toeneemt, zal dit in het EIB-scenario het probleem van arbeidsaanbod niet oplossen. Het EIB-scenario gaat uit van gelijkblijvende pendelstromen.

¹⁵ 'Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's' – CPB & PBL (2015)

¹⁶ 'Scenariostudie Overijssel – Bevolking, werkgelegenheid en woningvraag tot 2040 in drie scenario's' – EIB (2014)

De algehele groeipercentages (van de WLO-scenario's en het EIB-scenario) zien we als gegeven, en leggen we bovenop de meest recente werkgelegenheidscijfers. De verschillen in groeipercentages per regio komen dus rechtstreeks uit de werkgelegenheidsscenario's van het EIB en WLO.

Overigens is er geen definitieve en absolute waarheid ten aanzien van de gehanteerde prognoses en de gehanteerde uitgangspunten hierbinnen. Beide prognoses (WLO en EIB) kennen uitgangspunten waarvan niet met zekerheid te zeggen is dat deze waar of onwaar zijn. Prognoses zijn wat dit aangaat altijd een mogelijke weergave van de werkelijkheid. Hierbij nog de kanttekening dat de werkgelegenheid, weliswaar belangrijk voor de uitkomst van het model, maar zeker niet de enige indicator is voor de voorspelde ruimtebehoefte van bedrijventerreinen.

Ontwikkeling parameters regio Twente

Ontwikkeling werkgelegenheid Twente¹⁷

Tabel 23: Ontwikkeling totaal aantal werkzame personen - scenario WLO Laag - Regio Twente

WLO Laag-scenario	2019	2030	2040	2019-2030 abs	2019-2030 rel	2031-2040 abs	2031-2040 rel
Landbouw	9.000	6.200	5.000	-2.800	-31%	-1.200	-19%
Bouw, handel en reparatie	26.900	23.600	21.600	-3.300	-12%	-2.000	-8%
Consumentendiensten	57.700	58.400	57.100	+700	+1%	-1.300	-2%
Zakelijke en overige dienstverlening	124.900	123.100	118.400	-1.800	-1%	-4.700	-4%
Industrie	43.300	40.700	38.100	-2.600	-6%	-2.600	-7%
... waarvan Chemie	5.200	4.900	4.700	-300	-6%	-200	-5%
... waarvan Delfstoffen, nuts & recycling	2.000	2.100	2.100	+100	+8%	0	-1%
... waarvan HTSM	19.400	19.000	18.200	-400	-2%	-800	-4%
... waarvan Kleding & textiel	1.600	1.300	1.200	-300	-17%	-100	-11%
... waarvan Overig	10.200	8.800	7.600	-1.400	-14%	-1.200	-14%
... waarvan VGM	4.800	4.500	4.200	-300	-6%	-300	-6%
Logistiek & groothandel	31.700	32.000	31.000	+300	+1%	-1.000	-3%
Totaal (alle sectoren)	293.500	283.900	271.200	-9.600	-3%	-12.700	-4%

Tabel 24: Ontwikkeling totaal aantal werkzame personen - scenario WLO Hoog - Regio Twente

WLO Hoog-scenario	2019	2030	2040	2019-2030 abs	2019-2030 rel	2031-2040 abs	2031-2040 rel
Landbouw	9.100	6.500	5.400	-2.600	-28%	-1.100	-18%
Bouw, handel en reparatie	27.100	24.900	23.200	-2.200	-8%	-1.700	-7%
Consumentendiensten	58.100	61.500	61.300	+3.400	6%	-200	0%
Zakelijke en overige dienstverlening	125.800	129.600	127.100	+3.800	3%	-2.500	-2%
Industrie	43.600	42.900	40.900	-700	-2%	-2.000	-5%
... waarvan Chemie	5.300	5.200	5.000	-100	-1%	-200	-4%
... waarvan Delfstoffen, nuts & recycling	2.000	2.300	2.300	+300	13%	0	1%
... waarvan HTSM	19.600	20.000	19.600	+400	2%	-400	-2%
... waarvan Kleding & textiel	1.600	1.400	1.300	-200	-13%	-100	-9%
... waarvan Overig	10.300	9.200	8.100	-1.100	-10%	-1.100	-12%
... waarvan VGM	4.800	4.700	4.600	-100	-2%	-100	-4%
Logistiek & groothandel	31.900	33.700	33.300	+800	5%	-400	-1%
Totaal (alle sectoren)	295.700	299.000	291.200	+3.300	+1%	-7.800	-3%

¹⁷ Absolute aantallen zijn afgerond op honderdtallen. Percentages zijn afgerond op hele getallen.

Tabel 25: Ontwikkeling totaal aantal werkzame personen - scenario EIB - Regio Twente

EIB-scenario	2019	2030	2040	2019-2030		2031-2040	
				abs	rel	abs	rel
Landbouw	9.100	6.400	5.400	-2.700	-29%	-1.000	-17%
Bouw, handel en reparatie	27.200	24.500	23.100	-2.700	-10%	-1.400	-6%
Consumentendiensten	58.300	60.700	61.000	+2.400	4%	+300	1%
Zakelijke en overige dienstverlening	126.200	127.900	126.600	+1.700	1%	-1.300	-1%
Industrie	43.700	42.300	40.700	-1.400	-3%	-1.600	-4%
... waarvan Chemie	5.300	5.100	5.000	-200	-3%	-100	-3%
... waarvan Delfstoffen, nuts & recycling	2.000	2.200	2.300	+200	11%	+100	2%
... waarvan HTSM	19.600	19.700	19.500	+100	1%	-200	-1%
... waarvan Kleding & textiel	1.600	1.400	1.300	-200	-15%	-100	-8%
... waarvan Overig	10.300	9.100	8.100	-1.200	-12%	-1.000	-11%
... waarvan VGM	4.800	4.700	4.500	-100	-3%	-200	-3%
Logistiek & groothandel	32.000	33.200	33.200	+1.200	4%	0	0%
Totaal (alle sectoren)	296.700	295.100	290.000	-1.600	-1%	-5.100	-2%

Ontwikkeling locatievoorkeur Twente

Tabel 26: Ontwikkeling locatievoorkeur - Regio Twente (gelijk voor alle drie scenario's)

	2019	2030	Ontwikkeling 2019-2030		2040	Ontwikkeling 2031-2040
Bouw, handel en reparatie	59%	59%	0%	59%	0%	
Consumentendiensten	11%	11%	+4%	11%	+1%	
Zakelijke en overige dienstverlening	16%	17%	+8%	18%	+3%	
Industrie	-	-	-	-	-	
... waarvan Chemie	94%	94%	0%	94%	0%	
... waarvan Delfstoffen, nuts & recycling	87%	87%	0%	87%	0%	
... waarvan HTSM	89%	89%	0%	89%	0%	
... waarvan Kleding & textiel	79%	80%	0%	80%	0%	
... waarvan Overig	83%	83%	0%	83%	0%	
... waarvan VGM	80%	81%	0%	81%	0%	
Logistiek & groothandel	74%	76%	+3%	77%	+1%	
Totaal (alle sectoren)	35%	-	-	-	-	

Ontwikkeling terreinquotiënt Twente

Tabel 27: Ontwikkeling terreinquotiënt - Regio Twente - WLO scenario's

	2019	2030	Ontwikkeling 2019-2030		2040	Ontwikkeling 2031-2040
Bouw, handel en reparatie	265	292	+10%	292	0%	
Consumentendiensten	275	275	0%	275	0%	
Zakelijke en overige dienstverlening	160	152	-5%	152	0%	
Industrie	-	-	-	-	-	
... waarvan Chemie	202	233	+15%	233	0%	
... waarvan Delfstoffen, nuts & recycling	349	349	0%	349	0%	
... waarvan HTSM	223	235	+5%	235	0%	
... waarvan Kleding & textiel	277	319	+15%	319	0%	
... waarvan Overig	184	194	+5%	194	0%	
... waarvan VGM	215	236	+10%	236	0%	
Logistiek & groothandel	232	255	+10%	255	0%	

Tabel 28: Ontwikkeling terreinquotiënt - Regio Twente - EIB scenario

	2019	2030	Ontwikkeling 2019-2030	2040	Ontwikkeling 2031-2040
Bouw, handel en reparatie	265	305	+15%	305	0%
Consumentendiensten	275	275	0%	275	0%
Zakelijke en overige dienstverlening	160	152	-5%	152	0%
Industrie	-	-	-	-	-
... waarvan Chemie	202	243	+20%	243	0%
... waarvan Delfstoffen, nuts & recycling	349	349	0%	349	0%
... waarvan HTSM	223	246	+10%	246	0%
... waarvan Kleding & textiel	277	333	+20%	333	0%
... waarvan Overig	184	203	+10%	203	0%
... waarvan VGM	215	247	+15%	247	0%
Logistiek & groothandel	232	266	+15%	266	0%

Ontwikkeling parameters regio West-Overijssel

Ontwikkeling werkgelegenheid West-Overijssel¹⁸

Tabel 29: Ontwikkeling totaal aantal werkzame personen - scenario WLO Laag - Regio West-Overijssel

WLO Laag-scenario	2019	2030	2040	2019-2030 abs	2019-2030 rel	2031-2040 abs	2031-2040 rel
Landbouw	12.300	9.500	8.100	-2.800	-23%	-1.400	-14%
Bouw, handel en reparatie	21.600	19.400	18.000	-2.200	-10%	-1.400	-7%
Consumentendiensten	48.400	50.100	49.600	+1.700	4%	-500	-1%
Zakelijke en overige dienstverlening	118.600	122.100	119.600	+3.500	3%	-2.500	-2%
Industrie	35.100	35.400	34.000	+300	+1%	-1.400	-4%
... waarvan Chemie	4.700	4.600	4.500	-100	-2%	-100	-4%
... waarvan Delfstoffen, nuts & recycling	3.500	3.700	3.700	+200	7%	0	0%
... waarvan HTSM	12.400	13.500	13.500	1.100	9%	0	0%
... waarvan Kleding & textiel	1.800	1.900	1.800	+100	3%	-100	-2%
... waarvan Overig	8.700	7.600	6.600	-1.100	-12%	-1.000	-14%
... waarvan VGM	4.000	4.000	3.900	0	1%	-100	-3%
Logistiek & groothandel	29.700	32.100	32.000	+2.400	8%	-100	0%
Totaal (alle sectoren)	265.700	268.600	261.500	+2.900	+1%	-7.100	-3%

Tabel 30: Ontwikkeling totaal aantal werkzame personen - scenario WLO Hoog - Regio West-Overijssel

WLO Hoog-scenario	2019	2030	2040	2019-2030 abs	2019-2030 rel	2031-2040 abs	2031-2040 rel
Landbouw	12.400	10.000	8.900	-2.400	-19%	-1.100	-12%
Bouw, handel en reparatie	21.800	20.500	19.700	-1.300	-6%	-800	-4%
Consumentendiensten	48.800	52.900	54.200	+4.100	9%	1.300	2%
Zakelijke en overige dienstverlening	119.600	129.000	130.600	+9.400	8%	1.600	1%
Industrie	35.400	37.400	37.100	+2.000	+6%	-300	-1%
... waarvan Chemie	4.800	4.900	4.900	+100	3%	0	-1%
... waarvan Delfstoffen, nuts & recycling	3.500	4.000	4.100	+500	13%	100	3%
... waarvan HTSM	12.500	14.300	14.700	+1.800	14%	400	3%
... waarvan Kleding & textiel	1.800	2.000	2.000	+200	8%	0	1%
... waarvan Overig	8.700	8.100	7.200	-600	-8%	-900	-11%
... waarvan VGM	4.000	4.200	4.300	+200	5%	100	0%
Logistiek & groothandel	30.000	33.900	35.000	+3.900	13%	1.100	3%
Totaal (alle sectoren)	267.800	283.800	285.500	+16.000	+6%	1.700	+1%

¹⁸ Absolute aantallen zijn afgerond op honderdtallen. Percentages zijn afgerond op hele getallen.

Tabel 31: Ontwikkeling totaal aantal werkzame personen - scenario EIB - Regio West-Overijssel

EIB-scenario	2019	2030	2040	2019-2030		2031-2040	
				abs	rel	abs	rel
Landbouw	12.300	9.500	8.300	-2.800	-23%	-1.200	-12%
Bouw, handel en reparatie	21.700	19.300	18.400	-2.400	-11%	-900	-5%
Consumentendiensten	48.600	49.800	50.500	+1.200	3%	700	1%
Zakelijke en overige dienstverlening	119.100	121.300	121.800	+2.200	2%	500	0%
Industrie	35.200	35.200	34.600	0	0%	-600	-2%
... waarvan <i>Chemie</i>	4.700	4.600	4.500	-100	-3%	-100	-2%
... waarvan <i>Delfstoffen, nuts & recycling</i>	3.500	3.700	3.800	+200	6%	100	2%
... waarvan <i>HTSM</i>	12.500	13.400	13.700	+900	7%	300	2%
... waarvan <i>Kleding & textiel</i>	1.800	1.800	1.900	0	2%	100	0%
... waarvan <i>Overig</i>	8.700	7.600	6.700	-1.100	-13%	-900	-12%
... waarvan <i>VGM</i>	4.000	4.000	4.000	0	0%	0	-1%
Logistiek & groothandel	29.800	31.900	32.600	+2.100	7%	700	2%
Totaal (alle sectoren)	266.700	267.000	266.100	+300	0%	-900	0%

Ontwikkeling locatievoorkeur West-Overijssel

Tabel 32: Ontwikkeling locatievoorkeur - Regio West-Overijssel (gelijk voor alle drie scenario's)

	2019	2030	Ontwikkeling 2019-2030	2040	Ontwikkeling 2031-2040
Bouw, handel en reparatie	58%	58%	0%	58%	0%
Consumentendiensten	15%	16%	+9%	17%	+6%
Zakelijke en overige dienstverlening	17%	17%	+4%	18%	+1%
Industrie	-	-	-	-	-
... waarvan <i>Chemie</i>	92%	93%	+1%	94%	+1%
... waarvan <i>Delfstoffen, nuts & recycling</i>	72%	73%	+2%	74%	+1%
... waarvan <i>HTSM</i>	84%	85%	+2%	85%	+1%
... waarvan <i>Kleding & textiel</i>	96%	97%	+1%	97%	+1%
... waarvan <i>Overig</i>	88%	89%	+1%	90%	+1%
... waarvan <i>VGM</i>	78%	79%	+2%	80%	+1%
Logistiek & groothandel	76%	82%	+7%	84%	+3%
Totaal (alle sectoren)	35%	-	-	-	-

Ontwikkeling terreinquotiënt West-Overijssel

Tabel 33: Ontwikkeling terreinquotiënt - Regio West-Overijssel - WLO scenario's

	2019	2030	Ontwikkeling 2019-2030	2040	Ontwikkeling 2031-2040
Bouw, handel en reparatie	282	310	+10%	310	0%
Consumentendiensten	271	271	0%	271	0%
Zakelijke en overige dienstverlening	104	99	-5%	99	0%
Industrie	-	-	-	-	-
... waarvan <i>Chemie</i>	198	228	+15%	228	0%
... waarvan <i>Delfstoffen, nuts & recycling</i>	458	458	0%	458	0%
... waarvan <i>HTSM</i>	208	219	+5%	219	0%
... waarvan <i>Kleding & textiel</i>	254	292	+15%	292	0%
... waarvan <i>Overig</i>	188	198	+5%	198	0%
... waarvan <i>VGM</i>	239	263	+10%	263	0%
Logistiek & groothandel	226	248	+10%	248	0%

Tabel 34: Ontwikkeling terreinquotiënt - Regio West-Overijssel - EIB scenario

	2019	2030	Ontwikkeling 2019-2030	2040	Ontwikkeling 2031-2040
Bouw, handel en reparatie	282	324	+15%	324	0%
Consumentendiensten	271	271	0%	271	0%
Zakelijke en overige dienstverlening	104	99	-5%	99	0%
Industrie	-	-	-	-	-
... waarvan <i>Chemie</i>	198	238	+20%	238	0%
... waarvan <i>Delfstoffen, nuts & recycling</i>	458	458	0%	458	0%
... waarvan <i>HTSM</i>	208	229	+10%	229	0%
... waarvan <i>Kleding & textiel</i>	254	305	+20%	305	0%
... waarvan <i>Overig</i>	188	207	+10%	207	0%
... waarvan <i>VGM</i>	239	275	+15%	275	0%
Logistiek & groothandel	226	260	+15%	260	0%

Aandeel gemeenten per sector in werkgelegenheid

Twente

Gemeente	Bouw, handel en reparatie	Consumenten-diensten	Zakelijke en overige dienstverlening	Industrie totaal	...waarvan Chemie	...waarvan Delfstoffen, nuts & recycling	...waarvan HTSM	...waarvan Kleding & textiel	...waarvan Industrie Overig	...waarvan VGM	Logistiek & groothandel	Totaal
Almelo	11%	11%	14%	18%	9%	15%	22%	7%	19%	15%	15%	13%
Borne	3%	3%	2%	1%	0%	0%	2%	3%	1%	1%	2%	2%
Dinkelland	5%	5%	2%	2%	1%	1%	2%	3%	1%	4%	4%	4%
Enschede	15%	27%	37%	21%	40%	21%	10%	14%	28%	31%	22%	28%
Haaksbergen	3%	4%	2%	5%	7%	6%	6%	5%	4%	0%	4%	3%
Hellendoorn	5%	6%	4%	5%	11%	1%	2%	29%	6%	5%	4%	5%
Hengelo	14%	13%	17%	20%	12%	31%	30%	2%	14%	6%	13%	16%
Hof van Twente	6%	5%	4%	5%	4%	4%	4%	9%	6%	11%	5%	5%
Losser	2%	3%	2%	2%	1%	0%	2%	9%	0%	6%	4%	3%
Oldenzaal	5%	6%	5%	8%	7%	16%	8%	12%	5%	11%	9%	6%
Rijssen-Holten	14%	6%	4%	6%	0%	1%	7%	0%	9%	9%	9%	6%
Tubbergen	7%	3%	2%	1%	1%	0%	1%	5%	1%	1%	3%	3%
Twenterand	7%	5%	3%	3%	2%	2%	4%	2%	4%	1%	4%	4%
Wierden	4%	4%	2%	2%	3%	1%	1%	1%	2%	0%	3%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: LISA/BIRO, 2018.

Toelichting: het percentage geeft het aandeel van de gemeenten in de regionale werkgelegenheid per sector weer. De optelling per kolom (sector) is dus 100%. Voorbeeld: Gemeente Almelo heeft een aandeel van 15% in het totaal aantal banen in de sector 'Logistiek & groothandel' in de regio Twente.

West-Overijssel

Gemeente	Bouw, handel en reparatie	Consumenten-diensten	Zakelijke en overige dienstverlening	Industrie totaal	...waarvan Chemie	...waarvan Delfstoffen, nuts & recycling	...waarvan HTSM	...waarvan Kleding & textiel	...waarvan Industrie Overig	...waarvan VGM	Logistiek & groothandel	Totaal
Dalfsen	8%	5%	3%	4%	0%	0%	5%	1%	5%	7%	6%	4%
Deventer	13%	18%	20%	20%	28%	9%	18%	1%	31%	15%	17%	19%
Hardenberg	12%	11%	7%	11%	29%	3%	11%	1%	5%	16%	8%	9%
Kampen	11%	9%	5%	7%	7%	2%	8%	3%	10%	5%	10%	8%
Olst-Wijhe	2%	3%	1%	3%	8%	0%	1%	0%	1%	10%	2%	2%
Ommen	3%	4%	2%	4%	0%	2%	2%	0%	11%	2%	2%	3%
Raalte	9%	7%	4%	5%	9%	2%	5%	0%	4%	9%	6%	6%
Staphorst	6%	3%	1%	5%	1%	0%	9%	0%	3%	6%	3%	3%
Steenwijkerland	7%	8%	4%	7%	10%	1%	9%	2%	6%	6%	4%	6%
Zwartewaterland	9%	3%	2%	8%	2%	1%	5%	86%	4%	5%	6%	4%
Zwolle	21%	30%	48%	25%	5%	80%	27%	5%	18%	19%	35%	36%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: LISA/BIRO, 2018.

*Toelichting: het percentage geeft het aandeel van de gemeenten in de regionale werkgelegenheid per sector weer. De optelling per kolom (sector) is dus 100%.
Voorbeeld: Gemeente Dalfsen heeft een aandeel van 6% in het totaal aantal banen in de sector 'Logistiek & groothandel' in de regio West-Overijssel.*

Verhuisdynamiek bedrijventerreinen

Twente

Bestemming →														
Herkomst ↓	Almelo	Borne	Dinkelland	Enschede	Haaks-bergen	Hellen- doorn	Hengelo	Hof van Twente	Losser	Oldenzaal	Rijssen- Holten	Tubbergen	Twente-rand	Wierden
Almelo	63%	5%	0%	10%	0%	11%	6%	2%	0%	2%	2%	2%	7%	20%
Borne	0%	50%	0%	0%	1%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%
Dinkelland	0%	4%	81%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%
Enschede	16%	1%	1%	68%	6%	0%	9%	0%	22%	3%	0%	0%	0%	0%
Haaksbergen	0%	0%	0%	1%	75%	0%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Hellendoorn	2%	0%	0%	1%	0%	65%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	7%	3%
Hengelo	12%	18%	0%	11%	13%	0%	53%	21%	6%	12%	0%	0%	1%	1%
Hof van Twente	1%	0%	0%	0%	2%	0%	2%	71%	0%	0%	1%	0%	1%	0%
Losser	0%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	71%	2%	1%	0%	0%	0%
Oldenzaal	0%	9%	4%	0%	1%	0%	24%	0%	0%	75%	0%	0%	0%	0%
Rijssen-Holten	3%	13%	0%	0%	0%	11%	0%	1%	0%	0%	88%	0%	4%	8%
Tubbergen	1%	0%	9%	2%	0%	0%	0%	2%	0%	1%	0%	95%	0%	0%
Twenterand	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	1%	72%	1%
Wierden	1%	0%	1%	0%	0%	6%	2%	1%	0%	0%	2%	0%	2%	63%
vanuit gemeenten uit West-Overijssel	0%	0%	0%	5%	1%	5%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	5%	1%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Aantal banen	2.510	360	410	4.090	890	1.290	4.640	570	70	1.920	1.700	270	410	290

Bron: LISA/BIRO, 2018. Bewerking: Stec Groep, 2018.

Toelichting: Er is in beeld gebracht wat de herkomstgemeente is van bedrijven die verhuisd zijn naar bedrijventerreinen. Dit is alleen mogelijk voor bedrijven die vanuit een andere gemeente in Overijssel verhuisd zijn (in het BIRO is bij een nieuw bedrijf niet te achterhalen of dit een nieuw opgericht bedrijf is, of dat deze vanuit een andere provincie is verhuisd). De cijfers hebben dus alleen betrekking op bedrijven die binnen Overijssel verhuisd zijn. De cijfers zijn uitgedrukt in aantal werkzame personen (en dus niet in aantal bedrijven) en hebben betrekking op de periode 2013 t/m 2017. Onder aan de tabel is per gemeente aangegeven om hoeveel verhuisde werkgelegenheid het in de periode 2013 t/m 2017 gaat.

Voorbeeld: van de werkgelegenheid die in de periode 2013 t/m 2017 is verhuisd naar een bedrijventerrein in gemeente Almelo, is 12% afkomstig uit gemeente Hengelo.

West-Overijssel

Bestemming →	Dalfsen	Deventer	Hardenberg	Kampen	Olst-Wijhe	Ommen	Raalte	Staphorst	Steenwijkerland	Zwarte-waterland	Zwolle
Herkomst ↓											
Dalfsen	67%	0%	0%	0%	0%	4%	1%	1%	0%	0%	1%
Deventer	0%	87%	0%	0%	6%	1%	2%	0%	0%	0%	2%
Hardenberg	2%	0%	89%	0%	0%	8%	3%	1%	0%	0%	5%
Kampen	1%	0%	0%	91%	1%	1%	0%	1%	0%	5%	1%
Olst-Wijhe	0%	0%	0%	0%	73%	0%	2%	0%	0%	0%	0%
Ommen	1%	0%	3%	0%	0%	73%	0%	0%	0%	0%	0%
Raalte	1%	9%	0%	0%	4%	1%	87%	0%	0%	0%	0%
Staphorst	3%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	89%	0%	1%	0%
Steenwijkerland	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	95%	2%	1%
Zwartewaterland	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	3%	87%	0%
Zwolle	21%	0%	2%	6%	13%	6%	2%	6%	1%	4%	87%
vanuit gemeenten uit Twente	2%	3%	5%	0%	1%	5%	1%	2%	0%	1%	3%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Aantal banen	1.300	9.780	3.290	2.210	480	590	2.820	860	2.100	1.340	13.530

Bron: LISA/BIRO, 2018. Bewerking: Stec Groep, 2018.

Toelichting: Er is in beeld gebracht wat de herkomstgemeente is van bedrijven die verhuisd zijn naar bedrijventerreinen. Dit is alleen mogelijk voor bedrijven die vanuit een andere gemeente in Overijssel verhuisd zijn (in het BIRO is bij een nieuw bedrijf niet te achterhalen of dit een nieuw opgericht bedrijf is, of dat deze vanuit een andere provincie is verhuisd). De cijfers hebben dus alleen betrekking op bedrijven die binnen Overijssel verhuisd zijn. De cijfers zijn uitgedrukt in aantal werkzame personen (en dus niet in aantal bedrijven) en hebben betrekking op de periode 2013 t/m 2017. Onder aan de tabel is per gemeente aangegeven om hoeveel verhuisde werkgelegenheid het in de periode 2013 t/m 2017 gaat.

Voorbeeld: van de werkgelegenheid die in de periode 2013 t/m 2017 is verhuisd naar een bedrijventerrein in gemeente Dalfsen, is 2% afkomstig uit gemeente Hardenberg.