

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Bijlage	Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
3	541866	F. Tax	25 april 2023

Onderwerp
Regionale programmeringsafspraken 2023-2026

Geachte leden van de raad,

De Twentse gemeenten en de provincie Overijssel maken sinds 2017 programmeringsafspraken voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Met als doel de regionale economische ambities te realiseren in combinatie met een zorgvuldig en duurzaam gebruik van de beschikbare ruimte in de regio.

Wij hebben met de Provincie Overijssel en de overige 13 Twentse gemeenten de regionale programmeringsafspraken 2023 tot en met 2026 opgesteld. Aan de basis van de afspraken liggen het analyserapport 'Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel' van bureau Stec (bijgevoegd Intern/86917), een advies van de Stichting Building for Good (bijgevoegd Intern/86918) en het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie.

Voorgeschiedenis

Een eerdere programmeringsovereenkomst 2018 - 2022 stond in het teken van overaanbod afwaarderen van bedrijfsgrond. In 2020 sloeg deze situatie om in schaarste en hebben we alsnog eerder afgewaardeerde grond op Bedrijvenpark Twente Noord kunnen uitgeven.

Om meer duidelijkheid te krijgen over de vraag naar bedrijventerreinen hebben wij in het 1e half jaar van 2022 via bureau Stec de lokale uitbreidingsvraag van Almelo'se ondernemers onderzocht. Volgens het rapport 'Marktperspectief bedrijventerreinen' gaat het om een vraag naar 41 tot 48 hectare bedrijfsgrond. Daarover hebben wij u met een brief (Raad - 2207361) geïnformeerd. Wat betreft XL Businesspark 2 heeft u op 1 november 2022 kennisgenomen van de kadernota XL Businesspark 2 en besloten 1,4 miljoen euro te investeren in een vervolgfase (Raad - 2307628). Beide ambities zijn verwerkt in onderhavig afspraken document.

Het regionale programmeringsonderzoek

De uitbreidingsvraag in Twente tussen 2023 tot en met 2040 is naar verwachting tussen 221 hectare in een laag scenario tot 443 hectare in een hoog scenario. Met dit rapport zijn we tot een afspraken document gekomen. Het afspraken document bevat een overzicht van nieuwe plannen van Twentse gemeenten. Aan de status van deze plannen zijn de kleuren groen, geel en oranje gekoppeld. Groen is akkoord en kan ontwikkeld worden. Geel is kwantitatief bestuurlijk akkoord, maar de kwalitatieve afspraken moeten regionaal worden afgestemd. Oranje is nog niet akkoord en moet zowel kwantitatief als kwalitatief nog regionaal afgestemd worden. Voor de invulling van de Almelo'se vraag is 10-40 hectare afgesproken.

Onze ingediende plannen voor XL Businesspark 2 (circa 75 hectare) voor het faciliteren van de regionale vraag naar grootschalige kavels (121-199 hectare) en voor Buitenhaven West (circa 7 hectare) voor het opvangen van de lokale vraag (10-40 hectare) in Almelo staan op geel.

Afgesproken is dat op ons initiatief een regionaal overlegtraject over XL Businesspark 2 volgt over de kwalitatieve aspecten, zoals de profilering van het gebied.

Focus op kwaliteit

Door het naderende ruimtetekort worden we selectiever met de ontwikkeling van gebieden en de vestigingscriteria voor bedrijven. De 14 Twentse gemeenten en de Provincie Overijssel starten na ondertekening van de afspraken hiertoe een aantal onderzoeken.

Eén noemen we in het bijzonder, namelijk het onderzoek dat is gericht op versterking van de kwaliteit van nieuwe en bestaande bedrijventerreinen. Gemeenten krijgen hiermee richtlijnen hoe ze gezamenlijk zowel in de ontwikkelfase als in de fase van uitgifte en herontwikkeling kwaliteitsambities borgen op het gebied van bodem en water, circulair bouwen, duurzaam gebruik, gezonde en groene leefomgeving, groene energie, zorgvuldig ruimtegebruik en regionale/lokale meerwaarde.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Wij houden u van de voortgang op de hoogte per raadsbrief.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente

2023 t/m 2026

DEFINITIEF

1 april 2023

1 Inleiding

Programmeringsafspraken: voortzetting bestaande samenwerking en werkwijze

Voor u liggen de programmeringsafspraken bedrijventerreinen voor de regio Twente voor de periode 2023 tot en met 2026. Deze afspraken bouwen voort op de bestaande samenwerking van de Twentse gemeenten en de provincie in het Bestuurlijk Overleg Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Twente. In dit overleg hebben de deelnemers zich bij het opstellen van de eerste regionale programmeringsafspraken in 2017 tot doel gesteld om te streven naar een balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen (bestaand en nieuw) en te voorzien in de (boven)regionale en de lokale vraag naar ruimte voor nieuwvestiging en/of uitbreiding. Daarmee dragen we namelijk bij aan waarde behoud van bedrijventerreinen en een zuinig en zorgvuldig gebruik van de kostbare ruimte in onze regio. Omdat dit bij uitstek om een gezamenlijke inspanning vraagt – de economische dynamiek gaat immers over gemeentegrenzen heen – maken de gemeenten en de provincie periodiek regionale programmeringsafspraken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen en de kaders die daarbij gelden.

Ten tijde van de eerste programmeringsafspraken in 2017 stonden het voorkomen van overaanbod aan nieuwe plannen en de wettelijke vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking centraal. Op hoofdlijnen houdt de Ladder in dat de gemeenten de vraag voor nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen volgens een vast stramien moeten onderbouwen, en dat aangetoond moet worden dat deze vraag niet gefaciliteerd kan worden binnen bestaande plannen elders in de regio. De afgelopen jaren is gebleken dat de regionale programmeringsafspraken het opstellen van deze onderbouwing sterk vergemakkelijken en dat op die manier snel en adequaat kan worden ingespeeld op de actuele vraag vanuit de markt.

Door snel en sterk veranderde marktomstandigheden – o.a. economische groei, toenemende vraag naar grotere kavels en schaarste in het midden en westen van het land – is de situatie gekanteld. Er zijn nu juist zorgen over de beschikbaarheid van bedrijventerreinen in alle segmenten: klein- en grootschalig, lokaal en regionaal. We zien dat economische groei en de ontwikkeling van een lineaire economie naar een circulaire economie leidt tot een nieuwe ruimtevraag, nieuwe businessmodellen en andere locatiekeuzes en -eisen van bedrijven. Tegelijkertijd staan we voor grote maatschappelijke opgaven die hun weerslag hebben op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, zoals de klimaatopgave en de opgaven rondom bodem en water. Daarnaast zijn er meer functies die ruimte vragen – o.a. woningbouw, energie, landbouw en natuur – en dat dwingt ons steeds vaker om keuzes te maken en slimmer om te gaan met de ruimte die er is. Al deze ontwikkelingen vragen om regionale programmeringsafspraken met een vernieuwde insteek: adaptief, flexibel en ambitieus. We hebben behoefte aan een regionale lijn om antwoord te geven op de grotere vraagstukken, maar moeten ruimte hebben voor lokaal maatwerk en afwegingen en ook snel in kunnen springen op veranderende wet- en regelgeving. Deze nieuwe regionale programmeringsafspraken voorzien daarin. Behoud van een gezonde balans tussen vraag en aanbod als basis voor een krachtige regionale en lokale economie is nog steeds een uitgangspunt, maar daarnaast ligt de nadruk op de ambitie van de gemeenten om toekomstbestendige bedrijventerreinen te ontwikkelen en ondernemers te kunnen bedienen.

Programmeringsafspraken: resultaat van een gezamenlijk proces

Deze programmeringsafspraken zijn het resultaat van een gezamenlijk proces van de Twentse gemeenten en de provincie Overijssel, onder begeleiding van Stec Groep. Aan de basis van de afspraken liggen het analyserapport 'Behoefteteraming bedrijventerreinen Overijssel', een advies van de Stichting Building for Good, en het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie. De programmeringsafspraken zijn in de periode van september 2022 t/m februari 2023 uitgewerkt tijdens diverse regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen en meerdere themawerksessies en een marktpanel (bedrijfsleven, HMO en Saxion).

Samen aan de slag met een regionale ruimtelijk-economische visie

Gedurende het opstellen van deze regionale programmeringsafspraken zijn we tot de constatering gekomen dat een ruimtelijk-economisch toekomstbeeld van de regio ontbreekt: hoe geven we ruimtelijk invulling aan onze economische ambities, welke bedrijven willen we wel en niet kunnen huisvesten en onder welke voorwaarden, en wat zijn dan in onze regio de beste ontwikkellocaties voor deze bedrijven? In deze programmeringsafspraken zijn we al een richting ingeslagen voor de beantwoording van deze vragen, maar een uitgewerkt antwoord hierop geeft ons de handvatten om de afspraken de komende jaren verder in te kleuren. Daarom spreken we als eerste af om met de gemeenten en provincie gezamenlijk een ruimtelijk-economische visie voor de regio op te stellen. Wanneer deze ruimtelijk-economische visie vervolgens aanleiding geeft om de inhoud van deze regionale programmeringsafspraken te herzien, doen we dit.

2 Context

Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie

De grote opgaven voor verstedelijking, mobiliteit, landbouw, natuur, klimaat en de energietransitie leiden tot nieuwe beleidsinzichten bij zowel het Rijk, provincies als gemeenten. Deze onderwerpen komen terug in de omgevingsvisies van gemeenten, verstedelijkingsstrategieën, de NOVI en NOVEX, en ook in de nieuwe Provinciale Omgevingsvisie¹. De provincie Overijssel heeft de uitgangspunten en beleidsprincipes voor de grote opgaven vastgelegd in het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie, dat als voorgenomen beleid is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Voor de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn hierin de volgende principes opgenomen:

- Maximaal benutten van bestaande locaties (inbreiding);
- Sturen op het verbeteren van het bodem- en watersysteem;
- Sturen op duurzaamheid en een gezonde leefomgeving;
- Sturen op het clusteren van grootschalige bedrijvigheid op goed bereikbare, multimodale locaties.

Hierbij staat voorop dat er ruimte is voor economische ontwikkeling op duurzame en toekomstbestendige werklocaties als basis voor een optimaal economisch vestigingsklimaat.

Meer specifiek zijn in het Fundament van de Provinciale Omgevingsvisie de volgende beleidskeuzes opgenomen die richtinggevend zijn voor deze nieuwe programmeringsafspraken:

- We werken mee aan grootschalige nieuwe bedrijventerreinen voor kavelgrootte > 5 ha als de sociaaleconomische regionale meerwaarde is aangetoond (ja, mits);
- We werken niet mee aan nieuwe bedrijventerreinen voor datacentra > 5 ha, tenzij de sociaaleconomische regionale meerwaarde is aangetoond (nee, tenzij);
- We hanteren 'clustering' als uitgangspunt voor nieuwe terreinen voor grootschalige kavels >5 ha op de regionale (multimodaal bereikbare) bedrijventerreinen in stedelijk gebied gelegen aan de corridors A1/A35 en A28;
- We werken mee aan nieuwe bedrijventerreinen voor regionale en lokale ruimtevraag voor kavelgrootte < 5 ha als de actuele marktvrage is aangetoond en herontwikkeling van bestaande locaties is uitgesloten;
- We maken regionale afspraken over de kwaliteitseisen aan de fysiek-ruimtelijke inpassing om en op nieuwe bedrijventerreinen zodat de ruimtelijke impact zo klein mogelijk is;
- We maken regionale afspraken over vergelijkbare ontwikkel- en uitgiftevoorwaarden op het vlak van energie, klimaat, groen, circulariteit, duurzame brandstof, voorzieningen (o.a. parkeren, huisvesting arbeidsmigranten), verplicht lidmaatschap parkmanagement en koppeling tussen oude en nieuwe locaties.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking² is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. De Ladder is er om het risico op overaanbod te beperken en onnodig ruimtebeslag op de groene omgeving tegen te gaan. De motivering van de Ladder moet worden opgenomen in het bestemmings- of omgevingsplan. In de huidige wetgeving is de Ladder opgenomen in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

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

¹ <https://www.overijssel.nl/onderwerpen/omgeving/omgevingsvisie-overijssel/op-weg-naar-een-nieuwe-omgevingsvisie/>

² <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/>

De Ladder is van toepassing op vrijwel ieder plan voor een nieuw bedrijventerrein. Dat betekent dat de behoefte aan dit plan gemotiveerd moet worden volgens de gebruikelijke richtlijnen en jurisprudentie. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Didam-arrest

In november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest gewezen. Dit arrest bepaalt dat overheidsorganen ook bij het uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht dienen te nemen. Uit dit gelijkheidsbeginsel volgt dat een overheid bij de uitgifte van een onroerende zaak, waaronder bouwkavels voor bedrijven, alle (potentiële) gegadigden een gelijke kans moet bieden. Dat betekent dat een voornemen tot bijvoorbeeld de verkoop van bouwkavels voor bedrijven tijdig openbaar bekend moet worden gemaakt en dat er vooraf objectieve, redelijke en toetsbare criteria worden geformuleerd op basis waarvan, bij meerdere gegadigden voor dezelfde bouwkavel, een keuze wordt gemaakt wie de eerste optie tot koop (of huur of erfpacht) krijgt. Voor de exacte reikwijdte en uitzonderingsregels verwijzen we naar het advies van de landsadvocaat³.

³ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/01/10/factsheet-didam-arrest---advies-van-landsadvocaat>
<https://vng.nl/nieuws/handreiking-over-gronduitgifte-na-didam-arrest>

3 Afspraken

Werkwijze voor adaptief programmeren

1. De programmering⁴ is opgebouwd uit plannen waarvan we vinden dat deze de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio⁵ op een goede manier invullen. Ofwel, dat het gaat om ontwikkelingen die toekomstbestendig zijn en die bijdragen aan het realiseren van de regionale economische ambities. Deze programmering bestaat uit een overzicht van plannen die een verschillende (kleuren)status hebben:
 - *Groen*: het plan heeft kwantitatief en kwalitatief bestuurlijke instemming verkregen conform de programmeringsafspraken, de betreffende gemeente voldoet daarmee aan het onderdeel programmering binnen de ruimtelijk en juridisch planologische procedures;
 - *Geel*: het plan heeft (eventueel onder voorwaarden) kwantitatief bestuurlijke instemming verkregen conform de programmeringsafspraken, maar de invulling van de kwalitatieve afspraken moeten nog bestuurlijk regionaal afgestemd worden;
 - *Oranje*: het plan is nog niet akkoord en moet zowel kwantitatief als kwalitatief nog regionaal afgestemd worden.

De programmering wordt ieder half jaar geactualiseerd en vastgesteld in het regionale bestuurlijke overleg. Op die manier hebben we een doorlopend en actueel overzicht van plannen die in de pijplijn zitten. De gemeenten zijn hierbij gezamenlijk verantwoordelijk voor het op groen, geel en oranje zetten van nieuwe plannen. Het is aan het regionaal bestuurlijk overleg om daar, aan de hand van deze afspraken, een gedeeld oordeel over te vormen.

2. We zetten in op het zoveel mogelijk faseren van ontwikkelingen, zodat er ruimte blijft in de programmering en er flexibel ingespeeld kan worden op veranderende marktomstandigheden, acute principeverzoeken en nieuwe initiatieven. Op die manier wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte in de regio en wordt voorkomen dat Ladder voor duurzame verstedelijking een obstakel gaat vormen doordat er overaanbod ontstaat. Als richtlijn voor fasering gaan we uit van een maximale omvang van 10 hectare netto per ontwikkelfase, maar daarvoor kan per individueel plan gemotiveerd van worden afgeweken.
3. Een plan met een totale netto omvang ≥ 3 hectare wordt afgestemd in het regionaal bestuurlijk overleg, zodat daar een besluit kan worden genomen over of deze ontwikkeling op 'geel' en vervolgens 'groen' komt te staan in de regionale programmering.
4. Voor een plan met een totale netto omvang < 3 hectare hoeft enkel een melding te worden gemaakt in het regionaal bestuurlijk overleg, zodat deze opgenomen kan worden in de programmering. Op die manier kunnen we bij kleinere plannen sneller schakelen. Daarbij mogen gemeenten op elkaar vertrouwen dat een dergelijk plan wel aan alle afspraken over kwaliteit uit deze programmeringsafspraken (afpraak 6 t/m 8) voldoet.
5. Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'geel' of 'groen' gezet te worden, wordt geaccordeerd als geen van de gemeenten een tegenstem heeft uitgebracht. Indien één of meerdere gemeenten tegen een verzoek stemt om een plan op 'geel' of 'groen' te zetten, bepaalt de provincie of het plan wordt aangehouden of dat het alsnog op 'geel' of 'groen' komt te staan.

⁴ Deze programmering is, als halfjaarlijks te actualiseren overzicht, opgenomen in hoofdstuk 4 van deze afspraken.

⁵ Zie hiervoor het overzicht in de bijlagen van deze afspraken.

Afspraken over kwaliteitsambities

6. We streven naar toekomstbestendige bedrijventerreinen, met een kwaliteitsniveau dat aansluit bij de landelijke en Europese ambities ten aanzien van duurzaamheid en daaruit volgende wet- en regelgeving. Daarmee dragen we bij aan een goed vestigingsklimaat voor de bedrijven in onze regio. Deze stip op de horizon hebben we geoperationaliseerd in een overzicht van ambities voor nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen, zie bijlage C.

Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'groen' gezet te worden, wordt voorzien van een toelichting op hoofdlijnen over hoe op deze ambities zal worden gestuurd. Wanneer een ambitie om welke reden dan ook als niet geheel haalbaar is voor het betreffende plan, motiveert de betreffende gemeente waarom dat het geval is.

7. Het bodem- en watersysteem is sturend voor de locatie en ruimtelijke invulling van plannen. Hierbij staan vier principes centraal. De toepassing van deze principes vraagt om maatwerk per plan en de afweging hiervoor wordt op zijn minst gemaakt op het schaalniveau van de gemeente die het plan opstelt. Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'groen' gezet te worden, wordt voorzien van een toelichting op hoofdlijnen over hoe aan deze principes zal worden voldaan:
 - Problemen omtrent het bodem- en watersysteem worden bij ontwikkelingen niet afgewenteld in ruimte, tijd en geld, maar opgelost in de gebiedsontwikkeling zelf;
 - Functies volgen het bodem- en watersysteem, zodat wordt voorkomen dat situaties op lange termijn niet houdbaar of aanpasbaar zijn;
 - Er wordt gekozen voor een aanpasbare inrichting, waarin rekening wordt gehouden met de (klimaat)omstandigheden in het gebied voor langere termijn;
 - Kansen voor herstel van de natuurlijke situatie worden benut, zodat bodemdaling, uitputting van ecosystemen en kwaliteitsverslechtering van de natuur wordt tegengegaan;
 - Verstoor de bodem zo min mogelijk en verwerk grond zoveel mogelijk lokaal en hoogwaardig.
8. In het verlengde van voorgaande afspraak, vermijden we voor nieuwe plannen zoveel als mogelijk locaties die buitendijks, in het laagste punt van een polder en in de beekdalen liggen.

Afspraken over uitgifte

9. We hanteren een marktconforme grondprijs voor onze bedrijventerreinen.
10. We bespreken met ondernemers met een nieuwbouwvraag actief in hoeverre de beoogde plannen ook gerealiseerd kunnen worden door middel van het toekomstbestendig maken en/of beter benutten van de bestaande kavel van het betreffende bedrijf, en faciliteren hen hier zoveel als mogelijk in. Daarmee houden we de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen op peil.
11. Het Didam-arrest vraagt ons om bij de verkoop van nieuwe kavels een transparant proces in te richten, waarbij we, in het geval er meerdere geïnteresseerden zijn voor dezelfde kavel, aan de voorkant op basis van heldere toetsingscriteria duidelijk moeten maken hoe we kiezen welke potentiële koper de eerste optie tot koop (of huur of erfpacht) krijgt. We vinden het verstandig om daarvoor als gemeenten gezamenlijk in de basis dezelfde lijst criteria te hanteren. Door uniform te werken maken we het gronduitgifteproces voor de bedrijven in onze regio duidelijk en minder complex. Daarom hebben we richtlijnen voor dergelijke toetsingscriteria uiteengezet in bijlage D. Het is aan iedere gemeente waarin de ontwikkeling wordt gerealiseerd om deze richtlijnen nader uit te werken en een plek te geven in het gronduitgiftebeleid en -proces.

Afspraken over kwantiteit

12. Een plan dat in het regionaal bestuurlijk overleg wordt voorgelegd om op 'geel' of 'groen' gezet te worden, moet zijn voorzien van een goede onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking⁶, met inachtneming van de nadere invulling die hieraan wordt gegeven in de provinciale omgevingsverordening.
13. De cijfers uit de provinciale behoefteaming bedrijventerreinen (en uiteengezet in bijlagen A en B van deze programmeringsafspraken) vormen in beginsel de kaders voor de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aanvullend kan op basis van een gedegen lokaal of regionaal onderzoek een nader gespecificeerde uitbreidingsvraag, vervangingsvraag of additionele vraag onderbouwd worden. Van een dergelijk onderzoek wordt verwacht dat deze dezelfde rekenmethode hanteert als de provinciale behoefteaming bedrijventerreinen, en dat expliciet wordt gemaakt hoe de resultaten zich verhouden tot de provinciale behoefteaming bedrijventerreinen.
14. In een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden altijd expliciet de Ladder-risico's voor andere gemeenten afgewogen. Wanneer de nieuwe ontwikkeling enkel bedrijven met een individuele kavelomvang van < 3 hectare netto faciliteert, hoeven enkel de Ladder-risico's voor de aangrenzende gemeenten te worden afgewogen. Wanneer de nieuwe ontwikkeling bedrijven met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare netto faciliteert, dienen de Ladder-risico's voor de regio als geheel te worden afgewogen⁷.

Overige afspraken

15. We spreken af om halfjaarlijks het overzicht van transformatieplannen te actualiseren en vast te stellen in het regionale ambtelijke en bestuurlijke overleg, zodat er doorlopend een actueel overzicht beschikbaar is van de potentieel te programmeren vervangingsvraag.
16. Binnen een jaar na ondertekening van deze programmeringsafspraken starten de gemeenten en de provincie Overijssel gezamenlijk een onderzoek naar de mogelijkheden tot intensivering en beter benutten van het bestaande bedrijventerreinenareaal, teneinde meer zicht te krijgen op de mogelijkheden hiertoe, de termijn waarbinnen dit welk resultaat op kan leveren, en welk instrumentarium kan worden ingezet om ook daadwerkelijk resultaat te boeken. De mogelijkheden die voortkomen uit het hiervoor genoemde onderzoek worden door de gemeenten in het vervolg altijd afgewogen in de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor nieuwe plannen.
17. In het regionaal ambtelijk en bestuurlijk overleg (en eventueel in aanvullende bijeenkomsten) worden actief kennis en ervaringen uitgewisseld rondom het toekomstbestendig maken, intensiveren en beter benutten van bedrijventerreinen. Op die manier wordt voorkomen dat iedere gemeente zelf het wiel moet uitvinden en profiteren we van de onderlinge samenwerking. De provincie organiseert en faciliteert deze bijeenkomsten.

Om het goede inhoudelijke gesprek met elkaar te kunnen voeren en het hiervoor genoemde leerdoel te bereiken, leggen we plannen met een netto omvang ≥ 3 hectare voor aan een Commissie van Expertise en Advies (CEA). Het exacte moment van voorleggen is aan de gemeente, maar gebeurt in ieder geval voordat instemming wordt gevraagd om een plan op 'groen' te zetten. De CEA geeft een eenmalig, niet-bindend advies over de wijze waarop in het plan invulling is gegeven aan de in deze regionale programmeringsafspraken geformuleerde kwaliteitsambities, en doet eventueel aanbevelingen voor de nadere uitwerking hiervan bij het opstellen van het definitieve plan dat aan de regio wordt voorgelegd om de status 'groen' te krijgen. Het advies van de CEA wordt in het regionaal ambtelijk en bestuurlijk overleg met de andere gemeenten gedeeld.

⁶ <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/>

⁷ Voor zeer grootschalige ontwikkelingen – die een doelgroep van bedrijven met een omvang ≥ 5 hectare netto faciliteren – gelden aanvullend de landelijke en provinciale richtlijnen die mogelijk nog volgen uit het landelijke traject 'Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen', waarin interprovinciale afspraken worden gemaakt over de wijze waarop grootschalige ruimtevraag de komende jaren wordt gefaciliteerd in Nederland.

Op dit moment is de samenstelling van deze Commissie van Expertise en Advies nog niet bekend. De gemeenten en provincie spreken af binnen een half jaar na ondertekening van deze afspraken een commissie van ten minste drie personen te hebben ingesteld. Tot het moment dat deze Commissie van Expertise en Advies is ingesteld, worden de programmeringsafspraken getoetst door het regionaal bestuurlijk overleg zelf.

18. Binnen een jaar na ondertekening van deze programmeringsafspraken starten de gemeenten, de provincie gezamenlijk een onderzoek naar de wenselijkheid, mogelijke opzet, inhoud en governance van een regionaal fonds ten behoeve van het toekomstbestendig maken, intensiveren en beter benutten van het bestaande bedrijventerreinareaal.
19. Binnen een half jaar na ondertekening van deze programmeringsafspraken stellen de gemeenten en de provincie gezamenlijk een sjabloon/format op, dat voor de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen wordt gebruikt voor de onderbouwing van de kwantitatieve afspraken en beschrijving van de wijze waarop de gemeenten invulling geven aan de kwaliteitsambities.

4 Programmering

Hieronder is de programmering van nieuwe plannen opgenomen voor de komende jaren. Dit is een dynamisch overzicht, dat halfjaarlijks bij het regionaal bestuurlijk overleg wordt geactualiseerd. Op die manier hebben we een doorlopend overzicht van plannen die in de pijplijn zitten. Het overzicht bevat alle plannen die op ‘geel’ en ‘oranje’ staan. Plannen die op ‘groen’ staan komen ook in onderstaande tabel voor, wanneer het bestemmings-/omgevingsplan voor deze ontwikkeling nog niet onherroepelijk is. Op het moment dat het bestemmings-/omgevingsplan voor deze ontwikkeling onherroepelijk is, worden een ‘groen’ plan overgeheveld naar de lijst van harde plannen (bijlage A, tabel 4).

Tabel 1: Overzicht regionale programmering van nieuwe plannen

Gemeente	Indicatieve vraag tot 2040 ⁸	Hard Aanbod per 1-1-2023 ⁹	Plan	Omvang	Termijn	Status ¹⁰	Voorwaarde
Grootschalige vraag¹¹							
Almelo	121 – 199 ha (betreft de voor de regio geraamde grootschalige vraag)	18,04 ha (XL BP 1)	XL Businesspark 2	75,0 ha	n.t.b.		De genoemde ruimteclaim van 75 ha komt voort uit de kadernota van de gemeente Almelo en is als voorlopig bestempeld. De exacte omvang en de fasering van de ontwikkeling volgen uit de gesprekken over kwaliteit en profiel die in 2023 worden gevoerd en waarover nog regionale afstemming moet worden bereikt, alvorens de groene status wordt toegekend.
<i>Mogelijke andere plekken in de regio</i>			<i>De programmering voorziet nog niet in voldoende ruimte voor de grootschalige vraag. In het traject van de ruimtelijk-economische visie zal hierover verder worden gesproken.</i>	-	-		-
Kleinschalige vraag¹²							
Almelo	10 – 40 ha	16,58 ha	Aadijk Noord	5,4 ha	n.t.b.		Op het moment dat de huidige exploitatie van het zonnepark eindigt, wordt een nieuwe afweging gemaakt over de benutting van de bedrijfsbestemming alhier.
			Buitenhaven West	7,0 ha	n.t.b.		-

⁸ Deze vraag wordt niet enkel ingevuld met de nieuwe plannen die op deze lijst staan, maar ook met de plannen die reeds in de tabel met hard planaanbod zijn opgenomen. Zowel de kolom ‘aanbod’ als de kolom ‘omvang’ zijn dus van belang.

⁹ Dit betreft het harde planaanbod (exclusief ‘in optie’ en ‘bij notaris’), zoals opgenomen in bijlage A, tabel 4/kolom totaal. Dit overzicht wordt halfjaarlijks geactualiseerd aan de hand van de Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen.

¹⁰ Zie voor toelichting op de kleuren afspraak 1, pagina 8 van de programmeringsafspraken

¹¹ Dit betreft de vraag van bedrijven met een individuele omvang ≥ 3 hectare voor de regio Twente als geheel, zoals deze is geraamd in de nieuwe provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen (2023).

¹² Dit betreft de vraag van bedrijven met een individuele omvang < 3 hectare, indicatief onderverdeeld naar gemeente. Deze verdeling is gemaakt door de omvang van de huidige aanwezige sectoren in iedere gemeente te confronteren met de regionale verwachte groei van deze bedrijfssectoren. Deze indicatieve verdeling is dus geen harde wetenschap en dient dan ook hooguit als handvat voor de gesprekken in de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen over welke ontwikkelingen de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio op een goede manier kunnen faciliteren. Indien inhoudelijk onderbouwd, kan van deze verdeling worden afgeweken en kan de ruimtevraag ook in samenwerking met bijvoorbeeld buurgemeenten worden ingevuld.

Gemeente	Indicatieve vraag tot 2040 ⁸	Hard Aanbod per 1-1-2023 ⁹	Plan	Omvang	Termijn	Status ¹⁰	Voorwaarde
Borne	0 – 10 ha	6,91 ha	-	-	-	-	-
Dinkelland	0 – 10 ha	0,79 ha	Uitbreiding De Mors	1,0 ha	n.t.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Uitbreiding Denekamp	0,5 ha	n.t.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
Enschede	15 – 45 ha	16,63 ha (Techbase, (boven-regionaal terrein dat voorziet in additionele vraag) 19,03 ha	Zoekgebied	40,0 ha	n.t.b.		Nader in te vullen ruimteclaim, waarvan halfjaarlijks wordt herijkt of deze nog actueel is en als reservering in de programmering blijft staan. Definitieve plannen worden nader beoordeeld.
Haaksbergen	5 – 15 ha	0,58 ha	Stepelerveld 2	7,5 ha	n.t.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
Hellendoorn	5 – 15 ha	1,04 ha	Hellendoorn	2,5 ha	n.t.b.		-
			Textile Campus Advanced Materials	3,0 ha	n.t.b.		-
			Nijverdal fase I	5,0 ha	n.t.b.		-
			Nijverdal fase II	8,0 ha	n.t.b.		Voldoende uitzicht op volledige uitgifte van Nijverdal fase I
Hengelo	10 – 50 ha	18,39 ha	-	-	-	-	
Hof van Twente	5 – 15 ha	11,88 ha	Uitbreiding Hengevelde	3,0 ha	n.t.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Industrieterrein Twentekanaal Markelo	1,9 ha	n.t.b.		-
			Zenkeldamshoek Noord	2,0 ha	n.t.b.		-
Losser	0 – 10 ha	-	-	-	-	-	
Oldenzaal	10 – 25 ha	9,41 ha	Hanzepoort West	3,0 ha	n.t.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Jufferbeek Noord	12,0 ha	n.t.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet. Gebiedsvisie Jufferbeek Noord is vastgesteld.
Rijssen-Holten	10 – 30 ha	3,65 ha	Ligtenbergveld Oost	18,0 ha	n.t.b.		-
			Vletgaarsmaten II C	6,0 ha	n.t.b.		Bij vaststelling van deze afspraken wordt het plan 'op groen' gezet onder verwijzing naar de onderbouwende memo van de gemeente Rijssen-Holten en het ontwerp bestemmingsplan.
Tubbergen	0 – 10 ha	-	Uitbreiding De Krön	1,5 ha	n.t.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
Twenterand	0 – 10 ha	12,85 ha	Oosterweilanden 3	12,2 ha	n.t.b.		Op het moment dat de huidige exploitatie van het zonnepark eindigt (mogelijk

Gemeente	Indicatieve vraag tot 2040 ⁸	Hard Aanbod per 1-1-2023 ⁹	Plan	Omvang	Termijn	Status ¹⁰	Voorwaarde
							vanaf 2034) , wordt een nieuwe afweging gemaakt over de benutting van de bedrijfsbestemming.
			Oosterweilanden 4	30,0 ha	n.t.b.		Regionale instemming over omvang ruimteclaim en beoogde profiel van de ontwikkeling.
			Vroomshoop-Oost Fase 3	3,0 ha	n.t.b.		Regionale instemming over omvang en beoogde profiel van de ontwikkeling
			Uitbreiding Kroezenhoek	0,6 ha	n.t.b.		Reeds in de vorige programmering (2019) op 'groen' gezet.
			Garstelanden 3	2,0 ha	n.t.b.		Regionale instemming over omvang en beoogde profiel van de ontwikkeling
Wierden	5 – 15 ha	0,46	Zoekgebied	15,0 ha	n.t.b.		Nader in te vullen ruimteclaim, waarvan halfjaarlijks wordt herijkt of deze nog actueel is en als reservering in de programmering blijft staan. Definitieve plannen worden nader beoordeeld.

5 Juridisch kader

Deze programmeringsafspraken leggen de afspraken van de gemeenten in Twente en de provincie Overijssel vast over de programmering van gemeentelijke plannen die voorzien in de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. Daarin zijn ook afspraken vastgelegd over de kwaliteitsambities die de gemeenten in Twente nastreven bij de ontwikkeling en uitgifte van de bedrijventerreinen. Daarmee richten de programmeringsafspraken zich in deze ronde niet alleen op de hoeveelheid te ontwikkelen nieuw bedrijventerrein, maar ook op de kwalitatieve aspecten van het aanbod.

Bij 'nieuw bedrijventerrein' gaat het om locaties waarvoor eerst het geldende bestemmingsplan moet worden aangepast voordat de vestiging van bedrijvigheid kan worden toegestaan.

De programmeringsafspraken gaan uit van het principe van adaptief programmeren. Dat betekent dat een deel van de totale regionale behoefte aan bedrijventerrein nog niet is toebedeeld aan de gemeenten, maar op een later moment in regionale afstemming kan worden toebedeeld. Daarmee kan worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen in de markt.

De programmeringsafspraken worden vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in Twente en door Gedeputeerde Staten van Overijssel en indien nodig door de raad van deze gemeenten.

De programmeringsafspraken bestaan uit bestuurlijke afspraken waarmee partijen zich verbinden aan de gezamenlijk gemaakte programmeringsafspraken voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein in Twente. Deze afspraken gelden voor de periode 2023-2026.

De programmeringsafspraken bevatten de afspraken over de regionale programmering bedrijventerrein als bedoeld in artikel 2.3.1 onder e van de provinciale Omgevingsverordening Overijssel. Op grond van artikel 2.3.2, lid 4 van Omgevingsverordening wordt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein geacht te zijn aangetoond als de ontwikkeling daarvan past binnen de programmeringsafspraken. In dat geval wordt ook voldaan aan de verplichting op grond van de Omgevingsverordening om regionaal af te stemmen. Voor de overige relevante instructieregels van de Omgevingsverordening zal nog wel onderbouwd moeten worden hoe daarmee rekening wordt gehouden.

De programmering bedrijventerreinen is aangemerkt als provinciaal belang. In het ruimtelijk (voor)overleg met de provincie is dit een van de aspecten waarop de provincie gemeentelijke plannen beoordeelt.

Doel van de programmeringsafspraken bedrijventerreinen regio Twente is:

- Duidelijkheid bieden over het kader dat van toepassing is op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein binnen de gemeenten in de regio, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht;
- Input leveren voor de onderbouwing van gemeentelijke plannen die voorzien in nieuw bedrijventerrein in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking;
- Duidelijkheid bieden over de wijze van afstemmen van gemeentelijke plannen voor bedrijventerreinontwikkeling die nieuw of afwijkend zijn ten opzichte van de gemeentelijke plannen waarvoor in het kader de RPB instemming is verleend;

Met de vaststelling van de Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Regio Twente 2023-2026 vervalt het tot dan geldende afsprakenkader 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering Twente 2019-2022'.

Bijlagen

A. Provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen

De nieuwe provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen¹³ vormt het uitgangspunt voor in ieder geval het kwantitatieve deel van deze afspraken. De behoefte definiëren we als de totale ruimtevrage minus het netto harde planaanbod. Het harde planaanbod definiëren we daarbij het totaal aan kavels dat over een bedrijfs- of bedrijventerreinbestemming beschikt, maar nog niet in eigendom is van een eindgebruiker met concrete bouwplannen. De totale ruimtevrage onderscheiden we daarbij in uitbreidingsvrage, vervangingsvrage en additionele vrage.

Hieronder lichten we deze aspecten afzonderlijk nader toe. Voor een uitgebreide toelichting op de methodiek, de definities van begrippen en de resultaten van de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen verwijzen we naar het betreffende rapport.

Uitbreidingsvrage

De uitbreidingsvrage betreft de verwachte groei van de regionale economie, op basis van de autonome groei van de diverse sectoren en de verwachte bedrijfsmigratie. In de nieuwe provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen is voor de regio Twente voor de periode van 2023 tot en met 2040 een uitbreidingsvrage geraamd van 223 hectare (laag scenario) tot 443 hectare (hoog scenario). Uitgesplitst naar verschillende marktsegmenten geeft de behoefteeraming het volgende beeld:

Tabel 2: Uitbreidingsvrage Twente van 2023 tot en met 2040 naar marktsegmenten en grootteklassen

Marktsegment	Laag	Hoog	Grootteklasse	Laag	Hoog
Campus / Innovatiedistrict	4 ha	14 ha	0 tot 3 hectare	101 ha	245 ha
Gemengd-stedelijk	0 ha	24 ha	3 tot 5 hectare	37 ha	67 ha
Regulier	72 ha	139 ha	> 5 hectare	85 ha	132 ha
Grootschalige productie (> 1 ha)	39 ha	104 ha	Totaal	223 ha	443 ha
Grootschalige distributie (> 3 ha)	108 ha	162 ha			
Totaal	223 ha	443 ha			

Vervangingsvrage

Bovenop de hiervoor genoemde uitbreidingsvrage is er de komende jaren mogelijk ook nog sprake van een vervangingsvrage, die voortkomt uit onttrekking van bestaand bedrijventerreinenaanbod. Hieronder is de vervangingsvrage voor de komende jaren uiteengezet, voor zover deze op dit moment bekend is. Dit overzicht wordt ieder half jaar geactualiseerd in het regionale ambtelijke overleg en bestuurlijke overleg. Verschillende plannen in verschillende gemeenten hebben immers uiteenlopende plannings. Door het overzicht regelmatig te actualiseren, maken de gemeenten altijd keuzes op basis van de meest recente cijfers.

Tabel 3: Vervangingsvrage Twente (ter halfjaarlijkse actualisatie)

Gemeente	Locatie	Planning	Vervangingsvrage
Hellendoorn	Ten Cate Hoge Dijk	< 2025	3,3 ha
Hof van Twente	Twentse Stoomblekerij	< 2025	11,1 ha
Tubbergen	Ten Cate, Geesteren	< 2025	3,0 ha
Totaal			17,4 ha

¹³ Stec Groep, 2023

Additionele vraag

Bovenop de hiervoor genoemde uitbreidingsvraag en vervangingsvraag is er de komende jaren mogelijk ook nog sprake van een additionele vraag, die bestaat uit economische groei die geen onderdeel is van in de uitbreidingsvraag meegenomen autonome groei van sectoren in de regio en de verwachte bedrijfsmigratie. Het betreft onder meer evident uitzonderlijke ontwikkelingen, zoals hyperscale datacenters, de vestiging van een uitzonderlijk grootschalig, (inter)nationaal bedrijf. Daarnaast kan een additionele vraag ook voortkomen uit beleidskeuzes en actieve ingrepen die beogen een nieuwe bedrijfsdoelgroep faciliteren of een bestaande bedrijfsdoelgroep aanzienlijk beter te faciliteren dan dat op dit moment gebeurt. Het gaat bijvoorbeeld om het realiseren van uniek aanbod dat een voor de regio nieuwe doelgroep aantrekt, de circulaire transitie van een haven of de realisatie van een spoorterminal.

De additionele vraag is niet geraamd in de provinciale behoefteaming bedrijventerreinen. De gemeenten bepalen én onderbouwen gezamenlijk wanneer een ontwikkeling aanspraak maakt op het toekennen van 'additionele vraag' binnen de programmeringsafspraken. Daarvoor is een goede onderbouwing noodzakelijk en is de definitie van additionele vraag uit de provinciale behoefteaming bedrijventerreinen leidend.

Hard planaanbod

Het harde planaanbod omvat de op dit moment vrij beschikbare kavels met een bedrijfsbestemming, waaronder de kavels die reeds in optie zijn genomen door een potentiële eindgebruiker. De kavels waarvoor de grondeigenaar in (verregaand) gesprek is met een potentiële eindgebruiker en de kavels die reeds zijn verkocht, maar waarvan de akte nog niet is gepasseerd bij de notaris.

Op de volgende pagina is het harde planaanbod uiteengezet, voor zover deze op dit moment bekend is. Dit overzicht wordt ieder half jaar geactualiseerd in het regionale ambtelijke overleg en bestuurlijke overleg op basis van de Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen van de provincie Overijssel. Door het overzicht regelmatig te actualiseren, maken de gemeenten altijd keuzes op basis van de meest recente cijfers.

Tabel 4: Overzicht van harde plannen in Twente (d.d. 1 januari 2023)

Gebaseerd op de Monitoring Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB)

Gemeente	Bedrijventerrein	Status	Omvang			
			Vrij	In optie	Bij notaris	Totaal
Almelo	BP Twente-Noord	Hard	3,00	3,60	6,21	12,81
	Turfkade	Hard	-	2,92	-	2,92
	A1 Electronics	Hard	0,74	-	-	0,74
	Buitenhaven	Hard	0,11	-	-	0,11
	XL Businesspark 1 ¹⁴	Hard	6,43	11,61	-	18,04
Borne	Westermaat / Veldkamp	Hard	6,91	-	-	6,91
Dinkelland	De Mors	Hard	-	0,79	-	0,79
Enschede	De Bleekerij	Hard	0,86	-	-	0,86
	De Plooy	Hard	0,55	-	-	0,55
	Euregio BP	Hard	2,43	-	-	2,43
	Havengebied	Hard	-	0,62	-	0,62
	Josink Es	Hard	1,05	-	0,52	1,57
	Technology Base ¹⁵	Hard	16,63	-	-	16,63
	Usseler Es	Hard	10,10	0,20	-	10,30
	Zuiderval Kotmanplaats	Hard	2,70	-	-	2,70
Haaksbergen	De Greune	Hard	0,17	-	-	0,17
	De Pas	Hard	0,09	-	-	0,09
	Stepelerveld I	Hard	0,32	-	-	0,32
Hellendoorn	't Lochter III	Hard	0,42	-	-	0,42
	Bloemeweide	Hard	0,62	-	-	0,62
Hengelo	Anninks Nijhofshok	Hard	0,23	-	-	0,23
	Oosterveld	Hard	2,67	-	-	2,67
	Twentekanaal Noord	Hard	0,90	-	-	0,90
	Twentekanaal Zuid	Hard	0,77	-	-	0,77
	Westermaat Campus	Hard	7,29	-	-	7,29
	Westermaat KW II	Hard	5,46	-	-	5,46
	Westermaat Zuidoost	Hard	1,07	-	-	1,07
Hof van Twente	De Whee	Hard	0,25	-	-	0,25
	Het Wegdam	Hard	0,10	-	-	0,10
	Spechthorst	Hard	1,55	-	-	1,55
	TSB-terrein	Hard	0,32	-	-	0,32
	Zenkeldamshoek	Hard	7,40	-	-	7,40
	Langenstraat (Elementis)	Hard	2,26	-	-	2,26
Oldenzaal	Jufferbeek Zuid	Hard	2,00	7,20	-	9,20
	Eekte-Hazewinkel	Hard	0,21	-	-	0,21
Rijssen-Holten	Vletgaarsmaten II	Hard	-	-	3,34	3,34
	Bedrijventerrein Rijssen	Hard	0,31	-	-	0,31
Twenterand	Almloseweg Oost	Hard	0,74	0,34	-	1,08
	Garstweg	Hard	0,24	-	-	0,24
	Kroezenhoek West II	Hard	0,68	-	-	0,68
	Oosterweilanden	Hard	4,8	0,1	-	4,90
	Vroomshoop Oost	Hard	0,23	0,32	-	0,55
	Vroomshoop Oost II	Hard	2,9	2,5	-	5,40
Wierden	Kluinveen	Hard	-	-	0,32	0,32
	Weuste-Noord	Hard	-	-	0,14	0,14
Totaal			95,51	30,20	10,53	136,24

¹⁴ Dit is een regionaal bedrijventerrein die in de regionale vraag in Twente voorziet.

¹⁵ Dit plan bedient een voor de regio 'additionele, (boven)regionale vraag' en wordt zodoende buiten de reguliere vraag-aanbodconfrontatie gehouden.

B. Indicatieve verdeling van de uitbreidingsvraag naar gemeenten

In de nieuwe manier van (kwantitatief) programmeren wordt de ruimtevraag niet onderverdeeld naar individuele gemeenten, zoals dat in het verleden wel is gedaan. Wel is als handvat voor de regionale gesprekken een indicatieve verdeling gemaakt van de ruimtevraag, exclusief de vraag vanuit bedrijvigheid met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare. Deze verdeling is gemaakt door de omvang van de huidige aanwezige sectoren in iedere gemeente te vermenigvuldigen met de regionale verwachte groei van deze bedrijfssectoren. Deze indicatieve verdeling gaat dus uit van een vergelijkbare economische groei van iedere individuele gemeente en houdt geen rekening met beleidsambities en regionale ruimtelijke ordening. Deze indicatieve verdeling is dan ook geen harde wetenschap en dient dan ook hooguit als handvat voor de gesprekken in de regionale ambtelijke en bestuurlijke overleggen over welke plannen de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio op een goede manier kunnen faciliteren. Indien inhoudelijk onderbouwd, kan van deze verdeling worden afgeweken.

Tabel 5: Indicatieve verdeling van de uitbreidingsvraag van 2023 tot en met 2040, exclusief de vraag vanuit bedrijvigheid met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare

Gemeente	Indicatieve, kleinschalige vraag (in scenario laag en hoog)	Hard planaanbod ¹⁶	Plannen op groen
Almelo	10 – 40 ha	16,58 ha ¹⁷	-
Borne	0 – 10 ha	6,91 ha	-
Dinkelland	0 – 10 ha	0,79 ha	1,5 ha
Enschede	15 – 45 ha	19,03 ha	-
		16,63 ha ¹⁸	
Haaksbergen	5 – 15 ha	0,58 ha	7,5 ha
Hellendoorn	5 – 15 ha	1,04 ha	-
Hengelo	10 – 50 ha	18,39 ha	-
Hof van Twente	5 – 15 ha	11,88 ha	3,0 ha
Losser	10 – 25 ha	-	-
Oldenzaal	10 – 25 ha	9,41 ha	15,0 ha
Rijssen-Holten	10 – 30 ha	3,65 ha	6 ha
Tubbergen	0 – 10 ha	-	1,5 ha
Twenterand	0 – 10 ha	12,85 ha	0,6 ha
Wierden	5 – 15 ha	0,46 ha	-

¹⁶ Dit betreft de cijfers met een peildatum 1 januari 2023 (per 1 april 2023: 30,2 ha in optie en 10,53 ha bij notaris)

¹⁷ Dit is exclusief het beschikbare regionale aanbod voor grootschalige bedrijvigheid op XL Businesspark.

¹⁸ Dit betreft het beschikbare (boven)regionale aanbod op Technology Bas dat zich richt op bijzondere doelgroep (additionele vraag)

C. Overzicht van kwaliteitsambities voor nieuwe plannen

Voor alle nieuwe plannen – ongeacht omvang en doelgroep – hebben we onderstaande kwaliteitsambities geformuleerd. Het is aan de betreffende gemeente waarin de ontwikkeling wordt gerealiseerd om deze ambitie te sturen via het bestemmings-/omgevingsplan, anterieure overeenkomsten, het grondbeleid en/of andere manieren van formele, informele sturing. Voor ieder plan staat het de gemeente vrij om aanvullende of zwaardere ambities te formuleren.

Tabel 6: Kwaliteitsambities voor alle nieuwe plannen

Thema	Kwaliteitsambitie
Bodem en water	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven gebruiken voor hun bedrijfsactiviteiten zo min mogelijk drink- en zoetwater, maken daarbij gebruik maken van de laatste stand van duurzame techniek en streven circulair watergebruik na.
Circulair bouwen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten stimuleren bedrijven actief om circulair te bouwen vooruitlopend op aanscherping van wet- en regelgeving. (De verwachting is dat ook bij bedrijfspanden de MilieuPrestatieGebouwen (MPG) in het bouwbesluit opgenomen gaat worden. De MPG is nu al een vereiste om in aanmerking te komen voor fiscaal voordeel of subsidies).
Duurzaam gebruik	<ul style="list-style-type: none"> • Voor de gebruiksfase van het gebied wordt zichtbaar nagedacht over de manier waarop grondstoffen opnieuw hoogwaardig in de grondstofketen kunnen worden teruggebracht.
Gezonde en groene leefomgeving	<ul style="list-style-type: none"> • Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling houdt rekening met het creëren van een aantrekkelijke, toekomstbestendige en gezonde leefomgeving voor mens en dier. • Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling bevat maatregelen ten aanzien van voldoende waterberging, het voorkomen van hittestress en versterking van biodiversiteit.
Groene energie	<ul style="list-style-type: none"> • Een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling beschikt niet over een aardgasaansluiting, tenzij dat gemotiveerd noodzakelijk is voor de betreffende bedrijfsvoering. In het laatstgenoemde geval gaat een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling altijd gepaard met een plan voor een niet-fossiele alternatieve energiebron op termijn. • PV-panelen zijn verplicht voor zover het energienetwerk dit toelaat. In ander gevallen stellen we als eis dat de dakconstructie van nieuwe bebouwing wordt geschikt gemaakt voor het dragen van PV-panelen. • Bij de inrichting van de bedrijfskavel is de opwek van groene energie het uitgangspunt, tenzij dit gemotiveerd onmogelijk is. • Het plan voor de nieuwe bedrijventerreinontwikkeling houdt rekening met de (mogelijke) realisatie van smart-grid oplossingen en/of energy-hubs, teneinde netcapaciteitsproblematiek te beperken.
Zorgvuldig ruimtegebruik	<ul style="list-style-type: none"> • Gronden worden in erfpacht uitgegeven en/of enkel verkocht aan eindgebruikers, al dan niet in combinatie met een ontwikkelaar die met hen gezamenlijk ontwikkelt, teneinde grip te houden op de voorraad. • De minimale FSI (bruto vloeroppervlakte hoofdbebouwing t.o.v. netto omvang kavel) van individuele kavels bedraagt 50%, tenzij dat goed gemotiveerd onmogelijk is voor de betreffende, gewenste bedrijfsvoering.

Voor plannen met een totale netto omvang ≥ 3 hectare waar meer dan één bedrijf wordt gehuisvest, hebben we een aanvullende kwaliteitsambitie geformuleerd.

Tabel 7: Aanvullende kwaliteitsambities voor alle plannen met een totale netto omvang ≥ 3 hectare waar meer dan één bedrijf wordt gehuisvest

Thema	Kwaliteitsambitie
Organisatiegraad	<ul style="list-style-type: none"> • Opzet en verplicht lidmaatmaatschap van een collectief op het bedrijventerrein, zoals een ondernemersvereniging of parkmanagement als platform voor versterking van toekomstbestendige doelen en gezamenlijke belangen in de openbare ruimte.

Thema	Kwaliteitsambitie
Goede huisvesting	<ul style="list-style-type: none">• Voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt bij de ontwikkeling integraal zorg gedragen, of moet op een andere manier gewaarborgd zijn, en wordt voldaan aan de SNF-norm voor huisvesting van arbeidsmigranten .
Tegengaan van congestie	<ul style="list-style-type: none">• Voor het lang- en nachtparkeren van vrachtwagens wordt bij de ontwikkeling integraal zorg gedragen, of moet op een andere manier gewaarborgd zijn.

D. Overzicht van richtlijnen bij de verkoop van kavels

Voor alle nieuwe kavels die moeten voorzien in de ruimtevraag van kleinschalige bedrijven – hier gedefinieerd als bedrijven met een individuele kavelomvang < 3 hectare netto – hebben we onderstaande richtlijnen geformuleerd. Deze richtlijnen vormen voor alle gemeenten het fundament om invulling te geven aan het Didam-arrest. We kiezen voor prioriterende richtlijnen, waarop enkel wordt getoetst wanneer, conform het Didam-arrest, een transparante keuze moet worden gemaakt tussen meerdere geïnteresseerden voor hetzelfde kavel. Op basis van deze richtlijnen worden er dus geen bedrijven op voorhand uitgesloten van vestiging.

NB. Het staat het een gemeente vrij om op basis van de lokale situatie aanvullende criteria te formuleren op hetgeen waar deze richtlijnen naar verwijzen. Denkbaar is bijvoorbeeld een voorrangregeling voor bedrijven die moeten verplaatsen vanwege een knelpunt op hun bestaande locatie.

Tabel 8: Richtlijnen voor kavels die voorzien in de ruimtevraag van kleinschalige bedrijven

Ambitie	Richtlijn	Meeteenheid	Type richtlijn
Bijdragen aan een sterke, toekomstbestendige regio	Het bedrijf levert met haar activiteiten een bijdrage aan de belangrijkste regionale opgaven en economische ambities zoals deze zijn geformuleerd in de ruimtelijk-economische visie of andere actuele documenten	Ja / Nee	Prioriterend
	Samenwerking of bereidheid om samen te werken met lokale en regionale onderwijsinstellingen	Ja / Nee	Prioriterend
Lokale binding	Het bedrijf biedt werk aan mensen die in de gemeente of vlakbij wonen	Het % werknemers dat woonachtig is in de gemeente van vestiging en aangrenzende gemeenten	Prioriterend
Sturen op symbiose	Het bedrijf heeft voor haar bedrijfsactiviteiten baat bij direct samenwerking met andere, reeds gevestigde bedrijven op het bedrijventerreinen (indien al aanwezig)	Ja / Nee	Prioriterend
Versterken van regionale clusters en ketens	Het bedrijf werkt direct samen met andere bedrijven uit de regio, bijvoorbeeld afnemers, dienstverleners en/of toeleveranciers	Absolute (in €) omzet en kosten	Prioriterend

Voor alle nieuwe kavels die moeten voorzien in de ruimtevraag van grootschalige bedrijven – hier gedefinieerd als bedrijven met een individuele kavelomvang van ≥ 3 hectare netto – hebben we onderstaande toetsingscriteria geformuleerd. We kiezen daarbij naast prioriterende criteria ook voor enkele uitsluitende criteria. Dat betekent dat grootschalige bedrijven die hier niet aan voldoen, zich ook niet in de regio kunnen vestigen.

Tabel 9: Richtlijnen voor kavels die voorzien in de ruimtevraag van grootschalige bedrijven

Ambitie	Richtlijn	Meeteenheid	Type criterium
Bijdragen aan een sterke, toekomstbestendige regio	Het bedrijf levert met haar activiteiten een bijdrage aan de belangrijkste regionale opgaven en economische ambities zoals deze zijn geformuleerd in de ruimtelijk-economische visie of andere actuele documenten	Ja / Nee	Uitsluitend
	Samenwerking of bereidheid om samen te werken met lokale en regionale onderwijsinstellingen	Ja / Nee	Uitsluitend
Regionale binding	Het bedrijf biedt werk aan mensen die in de regio wonen	Het % werknemers dat woonachtig is in Twente	Prioriterend
Sturen op symbiose	Het bedrijf heeft voor haar bedrijfsactiviteiten baat bij direct samenwerking met andere, reeds gevestigde bedrijven op het bedrijventerreinen (indien al aanwezig)	Ja / Nee	Prioriterend

Versterken van regionale clusters en ketens	Het bedrijf werkt direct samen met andere bedrijven uit de regio, bijvoorbeeld afnemers, dienstverleners en/of toeleveranciers	Absolute (in €) omzet en kosten	Prioriterend
---	--	---------------------------------	--------------

Voor alle nieuwe kavels met een unieke kwaliteit of een uniek profiel worden, aanvullend op voorgaande overzichten, deze unieke kwaliteiten of dit uniek profiel ook als toetsingscriterium gehanteerd voor het bepalen welk bedrijf zich hier mag vestigen. In hoeverre er sprake is van een unieke kwaliteit of een uniek profiel wordt per plan individueel afgewogen. Op voorhand denken we bijvoorbeeld aan een mogelijkheid voor op- en overslag via water of spoor, de mogelijkheid tot vestiging van een hoge milieucategorie, een zichtlocatie of bedrijventerreinen met een specifiek campusprofiel of predicaat Topwerklocatie.

Het betreft voor deze kavels een uitsluitend toetsingscriterium. Dat betekent dat bedrijven die hier niet aan voldoen, zich ook niet op deze kavel kunnen vestigen. Op die manier benutten we de schaarse ruimte in de regio op de best mogelijke manier.

Tabel 10: Aanvullend toetsingscriterium voor kavels met een unieke kwaliteit

Ambitie	Criterium	Meeteenheid	Type criterium
Goed benutten van unieke locatiekwaliteiten	Het bedrijf benut (bijvoorbeeld) de aanwezige mogelijkheden voor op- en overslag via water of spoor, de mogelijkheid tot vestiging van een hoge milieucategorie, de zichtlocatie en/of campusfaciliteiten voor haar bedrijfsactiviteiten	Ja / Nee	Uitsluitend



Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel

Stec Groep aan Provincie Overijssel

Juriën Poulussen, Evert-Jan de Kort, Hub Ploem, Peter Stopel & Anneloes Bouma
24 januari 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en context.....	3
1.2	Aanpak	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Bouwstenen behoefteraming	6
2.1	Regionale economische structuur en bedrijventerreinen	6
2.2	Terugblik op ontwikkelingen in afgelopen jaren	10
2.3	Vooruitblik op de komende jaren	12
3	Trends en ontwikkelingen	15
3.1	Circulaire economie	15
3.2	Energie en klimaat	17
3.3	Digitalisering	18
4	Methodiek	21
4.1	Onderdelen behoefteraming.....	21
4.2	Interpretatie van behoefteraming.....	22
4.3	Vertaling vraag naar werkmilieus.....	24
5	Behoefteraming Twente	27
5.1	Ruimtevrage	27
5.2	Aanbod.....	31
5.3	Behoeftte (confrontatie vraag-aanbod)	33
6	Behoefteraming West-Overijssel	36
6.1	Ruimtevrage	36
6.2	Aanbod.....	40
6.3	Behoeftte (confrontatie vraag-aanbod)	42
	Bijlagen 45	
A.	Methodiek.....	45
B.	Kwalitatieve vertaling uitbreidingsvraag en beoordeling aanbod.....	52

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en context

Periodiek stellen provincie en gemeenten een nieuwe programmeringsafspraken op

De provincie Overijssel laat periodiek een raming opstellen van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen. Deze raming vormt de basis voor programmeringsafspraken voor de regio's Twente en West-Overijssel, waarin afspraken worden gemaakt over ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen in de komende jaren. Deze programmeringsafspraken zijn enerzijds een concretisering van het ruimtelijk uitvoering geven aan de economische ambities van de regio's: waar willen we groeiende bedrijven de ruimte bieden en onder welke voorwaarden? Anderzijds zijn de programmeringsafspraken een middel om vraag en aanbod regionaal in balans te houden en daarmee voor nieuwe ontwikkelingen te voldoen aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals deze wettelijk is vastgesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (en straks in dezelfde vorm wordt overgenomen in de Omgevingswet).

De markt heeft de afgelopen jaren een hoger dan verwachte groei laten zien

De meest recente behoefteraming is opgesteld in 2018 en de meest recente regionale programmeringsafspraken zijn vastgesteld medio 2019. In de tussentijd heeft de markt een periode van historisch forse groei doorgemaakt. De economische groeicijfers op de bedrijventerreinen in Overijssel overtroffen de initiële verwachtingen van gerenommeerde rekeninstituten als het Centraal Planbureau en het Economische Instituut voor de Bouw fors. Dat heeft, aangevuld met de historisch lage kapitaalrentes, geleid tot een groter dan verwachte vraag naar nieuwbouwkavels. De groei kwam voor een groot deel van de grootschalige logistiek en industrie, maar ook het lokale MKB, dat een aanzienlijk deel van de Overijsselse economie bedraagt. Als gevolg van de toegenomen vraag naar nieuwbouwkavels lopen veel gemeenten tegen de grenzen van het beschikbare aanbod aan. Er wordt in verschillende gemeenten dan ook al nagedacht over nieuwe plannen.

Recente ontwikkelingen hebben geleid tot behoefte aan een geactualiseerd marktbeeld

Bovenstaande ontwikkelingen hebben geleid tot de wens om de huidige programmeringsafspraken (uit 2019) te herzien. In de bestaande afspraken was bovendien al afgesproken dat een dergelijke herziening uiterlijk in 2022 plaats moet vinden. Het fundament voor deze herziening is een (geactualiseerd) beeld van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de komende jaren. Daarom heeft de provincie aan ons, Stec Groep, opdracht verstrekt om een nieuwe raming op te stellen. Deze raming is uitgewerkt in dit rapport. Uitgangspunt is dat de raming geen doel op zichzelf is, maar een middel om te komen tot goede regionale afspraken tussen de provincie en de gemeenten in Overijssel. De behoefteraming moet inzicht geven om op provinciaal, regionaal en lokaal schaalniveau te streven naar een kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod op middellange en lange termijn.

Beleidskeuzes en externe factoren hebben een grotere impact op invulling van de programmering

Daarbij zijn uiteindelijk ook actuele vraagstukken relevant, die effect hebben op de vertaling van de behoefteraming naar de regionale programmeringsafspraken. We vinden het belangrijk om dat te benoemen. De ruimte in de provincie is schaars geworden, zo valt te lezen in het fundament voor de nieuwe provinciale omgevingsvisie, waardoor het geen gegeven is dat alle ruimteclaims – wonen, werken, natuur, vrije tijd, etc. – in de toekomst allemaal op de door de markt gewenste wijze gefaciliteerd kunnen worden. Er is meer dan in het verleden aandacht nodig voor het toekomstbestendig houden en ruimtelijk optimaal benutten van bestaande bedrijventerreinen. Ook hebben de provincie en gemeenten gezamenlijk uitgangspunten geformuleerd die wijzen op een zekere selectiviteit omtrent welke partijen wel en niet gefaciliteerd worden. Er wordt bijvoorbeeld gesproken over een toets op sociaaleconomische regionale meerwaarde voor grootschalige bedrijven (> 5 hectare) en minimale kwaliteitseisen aan de fysiek-ruimtelijke inpassing om en op nieuwe terreinen zodat de ruimtelijke impact zo klein mogelijk is. Tot slot is de verwachting dat beperkingen veroorzaakt door maximale stikstofwaarden, netcapaciteitsproblemen en

een tekort aan drinkwater meer dan in het verleden relevant zijn voor het wel of niet doorgang kunnen vinden van nieuwe plannen.

1.2 Aanpak

Inhoudelijke methode

De behoefteraming is opgesteld door middel van een modelberekening conform de zogenaamd BLM-methode. Deze methode is ontwikkeld door het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en wordt, onderschreven door verschillend tussentijdse evaluaties, beschouwd als de meest betrouwbare methode om ramingen voor bedrijventerreinen op te stellen.

Zoals voor ieder model het geval is, geldt ook voor het hier gehanteerde ramingsmodel dat de kwaliteit van de input voor een belangrijk deel de kwaliteit van de output bepaalt. Als basis hanteren we daarom lokale vestigingsdata, afkomstig uit de BIRO-database van de Provincie Overijssel. Voor het invullen van de toekomstverwachtingen hanteren we in beginsel de werkgelegenheidsprognoses die zijn opgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Dat is de input voor één van de drie parameters uit het ramingsmodel. Deze werkgelegenheidsprognoses zijn in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) opgesteld voor alle regio's in Nederland en zijn een actualisatie van de prognoses die het EIB in 2019 maakte voor de NOVI. Als basis voor het invullen van de andere twee parameters van het ramingsmodel – de locatietypevoorkeur en de terreinquotiënt – hanteren we wederom lokale data en trendanalyses, alsmede toekomstverwachtingen van onszelf, derde gerenommeerde onderzoeksinstituten en verwachtingen die we gedurende dit traject ophalen bij marktpartijen.

Er is ten opzichte van eerdere ramingen met name aandacht gegeven aan het kwalitatieve aspect en relevante beleidsknoppen. Dat past bij de grote ruimtelijke en economische uitdagingen van deze tijd en helpt om betere programmeringsafspraken te maken. In de raming is zodoende onderscheid gemaakt tussen verschillende werkmilieus en verschillende grootteklassen van bedrijven. Daarnaast is inzicht geboden in de effecten van beleid, waaronder een selectiever vestigingsbeleid en een ambitie tot intensivering van bestaande terreinen. Op die manier schetsen we in dit rapport verschillende beleidsknoppen om vraag en aanbod beter met elkaar in balans te brengen. Oplossingen hiervoor liggen niet alleen aan de aanbodzijde, zoals ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen maar juist de bestaande voorraad is van groot belang, niet in de laatste plaats omdat de ruimte in de provincie als gevolg van alle ruimtelijke ambities (wonen, werken, recreëren, natuur) en actuele beperkingen (energie, water, stikstof) steeds schaarser wordt. Het toekomstbestendig maken en houden van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via herstructurering, is van belang om een deel van de vraag ook binnen die bestaande voorraad te laten landen.

Voor een uitgebreide toelichting op de inhoudelijke aanpak verwijzen we naar het hoofdstuk 'methodiek' in dit rapport.

Doorlopen proces

Aan de basis van deze behoefteraming ligt een zorgvuldig proces met verantwoordelijke ambtenaren van de provincie en gemeenten, alsmede externe stakeholders. Op hoofdlijnen omvatte het proces vier stappen, die we hieronder nader toelichten:

1. Als eerste stelden we een bouwstenennotitie op, waarin een beknopte economische 'foto' van de provincie wordt gemaakt, de ontwikkelingen van de laatste jaren worden beschreven en de toekomstverwachtingen uiteen worden gezet. Deze bouwstenennotitie is ter bespreking en controle aangeboden aan de verantwoordelijk ambtenaren van de provincie en gemeenten. De in de bouwstenennotitie beschreven toekomstverwachtingen zijn als basis gebruikt voor het ramingsmodel. De bouwstenennotitie heeft daarna geen formele status gekregen. De relevante informatie is beschreven in dit rapport.
2. Vervolgens is een conceptraaming opgesteld en uitgewerkt in een conceptraportage. Deze is besproken met de verantwoordelijk ambtenaren van de provincie en gemeenten in twee regiobijeenkomsten.

3. Daarna is dezelfde conceptring besproken in een marktpanel, waarin verschillende vertegenwoordigers van ondernemers in Overijssel hebben gereflecteerd op de onderliggende toekomstverwachtingen en aannames, en vervolgens op de uitkomsten. De input uit dit marktpanel is verwerkt in de definitieve raming en rapportage. Het verslag van dit marktpanel is bijgevoegd bij deze rapportage.
4. Tot slot is de definitieve rapportage opgesteld en aangeboden aan de provincie en gemeenten.

1.3 Leeswijzer

We starten in hoofdstuk twee met de bouwstenen voor de behoefteprognose. Hierin leest u over de onderliggende data en de methodiek van de prognose. In het derde hoofdstuk beschrijven we relevante trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de parameters van de prognosemethodiek. Vervolgens lichten we in hoofdstuk vier de gebruikte methode toe. Dit als opstap naar de hoofdstukken waarin de resultaten worden gepresenteerd zodat de resultaten goed overzichtelijk zijn. Die resultaten per regio staan in de hoofdstukken vijf en zes. We sluiten af met aanbevelingen in hoofdstuk zeven.

2 Bouwstenen behoefteraming

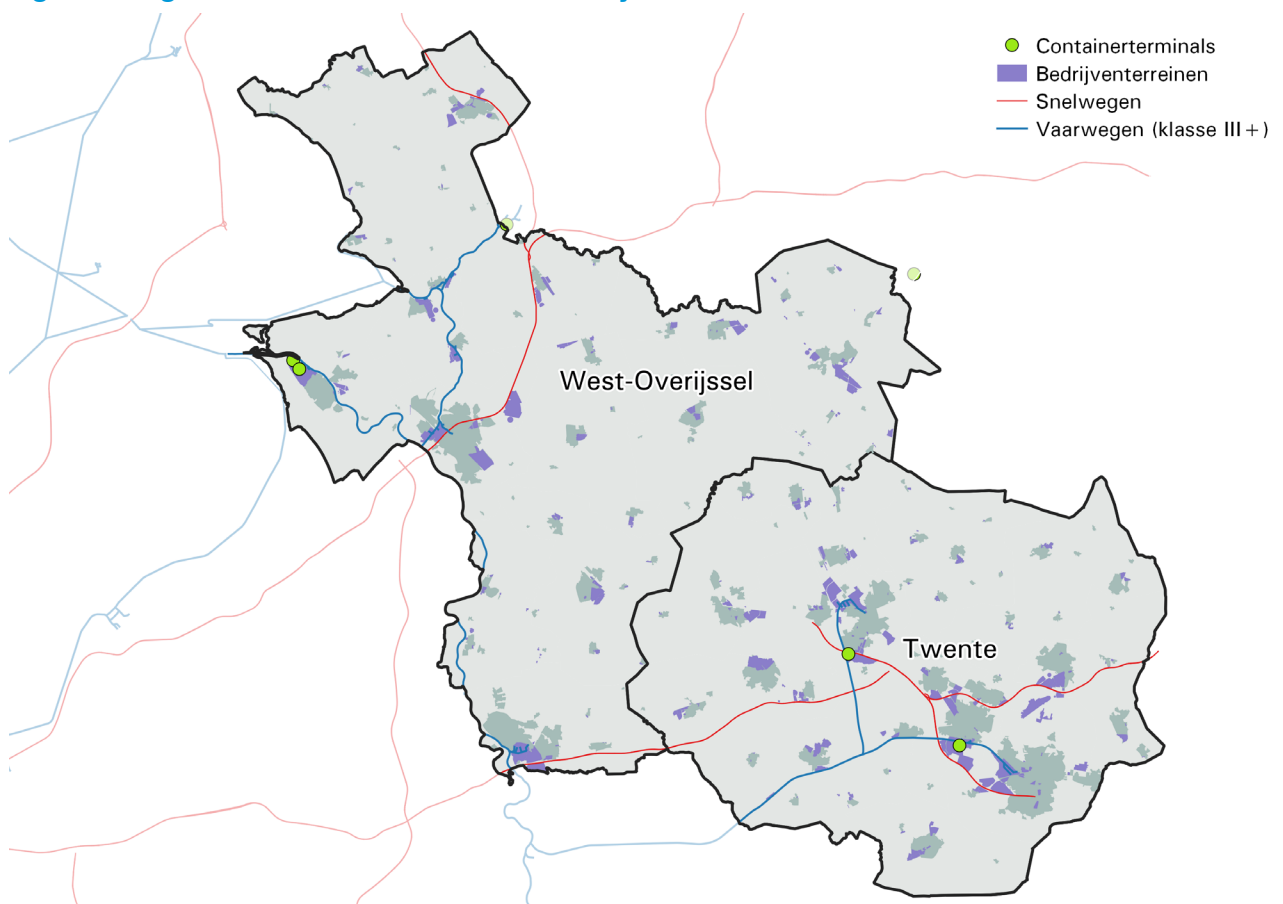
In dit hoofdstuk beschrijven we de bouwstenen van de behoefteraming. Deze bouwstenen zijn eerder uiteengezet in een zogenaamde bouwstenennotitie en omvatten een beschrijving van de regio, een terugblik op de ontwikkelingen in de laatste jaren en een vooruitblik op de marktontwikkelingen in de komende periode.

2.1 Regionale economische structuur en bedrijventerreinen

Diversiteit aan bedrijventerreinen in de provincie

Bedrijventerreinen vinden we in Overijssel in verschillende soorten en maten. Een groot deel van het bedrijventerreinenareaal tekent zich door een gemengde bedrijvenpopulatie, veelal uit het midden- en kleinbedrijf, en een veelal lokale oriëntatie. Bedrijven die zich op deze bedrijventerreinen vestigen hebben meestal een binding met de betreffende gemeente of kern (vanwege o.a. woonplaats eigenaar en/of medewerkers, locatie van toeleveranciers en afzetmarkt) of komen uit een nabijgelegen gemeente of kern. Daarnaast kent de provincie enkele plekken die specifiek van aard zijn, bijvoorbeeld omdat ze ruimte geven aan grootschalige logistiek of industrie, omdat zij beschikken over laad- en losfaciliteiten voor container- of bulkgoederen, omdat zij direct aan het water zijn gelegen of omdat zij een zeer specifiek marktsegment bedienen. Denk bij de laatste groep met name aan campussen, andere bijzondere vestigingsmilieus of sterke clusters van bedrijven.

Figuur 1: Regionaal economische-structuur Overijssel



De diversiteit aan bedrijventerreinen laat zich op kaart zien. We zien bij vrijwel iedere kern een bestaand bedrijventerreinareaal. Met name aan de grote corridors van de provincie – de A1, A28 en A35 – en bij de grotere kernen zien we grotere concentraties. Dat is ook logisch. Voor veel bedrijven is een goede bereikbaarheid en/of locatie nabij een groot en divers aanbod aan arbeidspotentieel een interessante plek.

Bedrijventerreinen goed voor een groot deel van de provinciale economie

Overijssel telt in totaal 348 bedrijventerreinen¹. De gezamenlijke netto uitgegeven oppervlakte op bedrijventerreinen in de provincie is circa 5.790 hectare. Dit is ongeveer 1,7% van het totale landoppervlakte van de provincie. De bedrijventerreinen in Overijssel huisvesten zo'n 14.350 bedrijven die voor een belangrijk deel bijdragen aan innovatie, bijdragen aan de bouw- en verduurzamingsopgave, steden en dorpen vitaal houden door maatschappelijk actief te zijn, een bijdrage leveren aan het opleiden van goede professionals en die tezamen goed zijn voor ruim 221.940 banen. Daarmee is ongeveer 36% van de werkgelegenheid in de provincie is daarmee op een bedrijventerrein gevestigd. Illustratief voor de economie in Overijssel is dat het aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Reden daartoe is dat de Overijsselse economie voor een groter dan gemiddeld deel leunt op het midden- en kleinbedrijf in de industrie, logistiek en bouw. Vanuit ruimtelijk perspectief zijn bedrijventerreinen dan ook een cruciale schakel in het economisch functioneren van Overijssel.

Tabel 1: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen Overijssel

		
14.350 bedrijfsvestigingen	221.940 werkzame personen	5.790 netto uitgegeven hectare
<i>13% van totaal aantal vestigingen</i>	<i>36% van totale werkgelegenheid</i>	<i>1,7% van totale landoppervlakte</i>

Bron: BIRO, 2021; IBIS, 2022; Provincie Overijssel, 2022.

Bedrijven zijn wereldspelers, maar de wortels liggen lokaal

De bedrijven op de Overijsselse bedrijventerreinen zijn uiteenlopend van aard en omvang. Het gaat om bouwbedrijven, logistieke bedrijven, industriële bedrijven en dienstverleners. Het gaat om bedrijven met een kleine en een grote ruimtelijke footprint, en het gaat om bedrijven met een lokale afzetmarkt tot wereldspelers die een nadrukkelijk internationale focus hebben. Onder de bedrijven in Overijssel bevinden zich absolute koplopers op het (inter)nationale toneel.

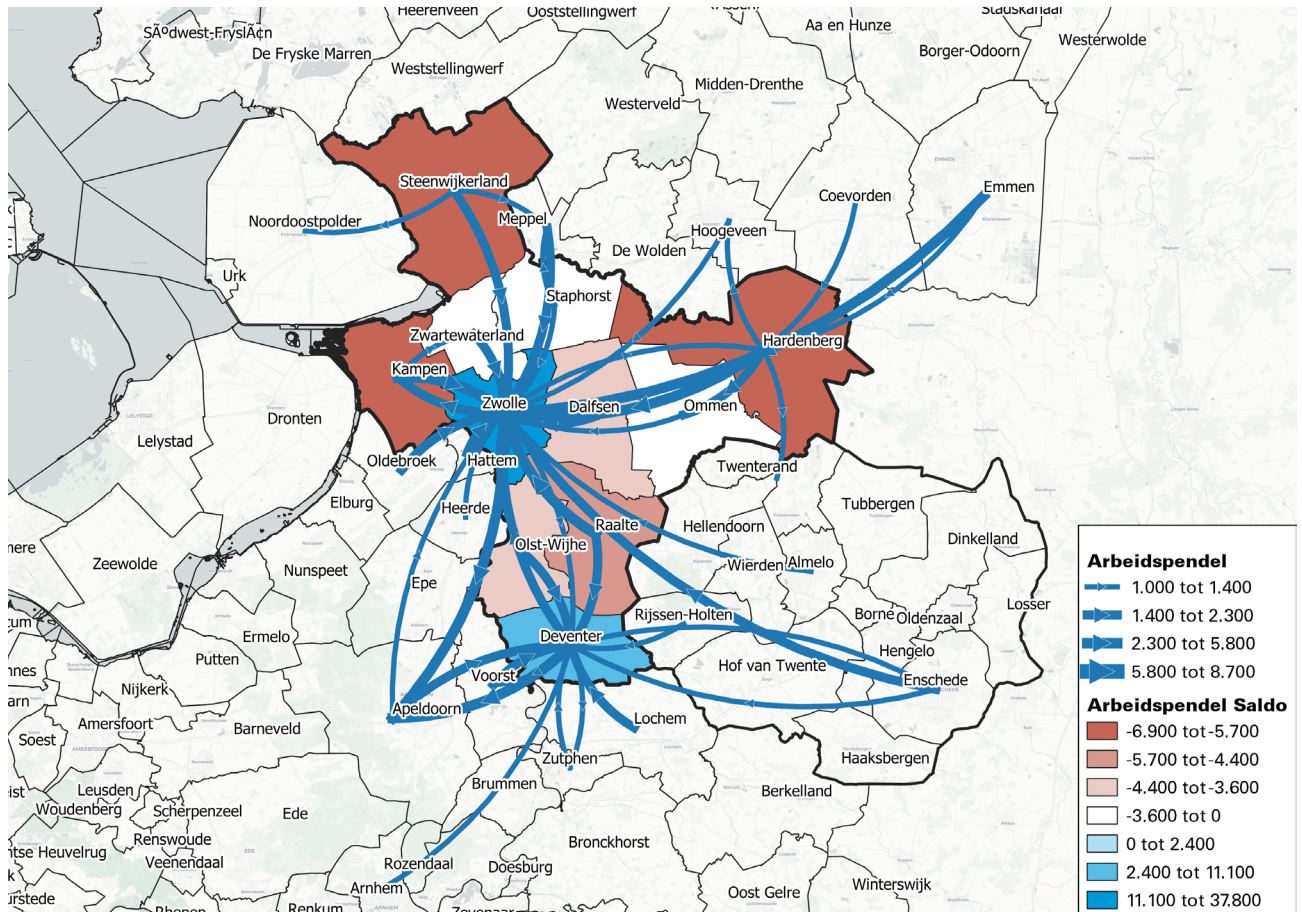
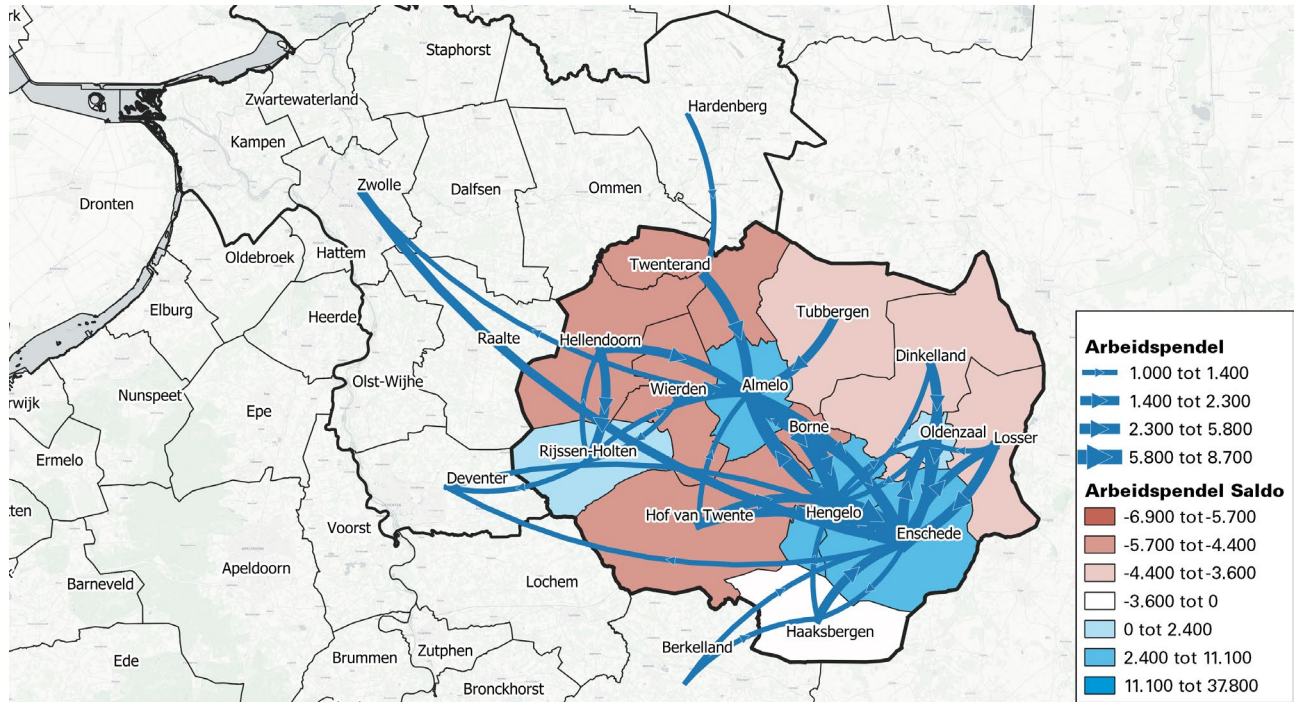
Desondanks liggen de wortels van deze bedrijven veelal lokaal. Het gaat om bedrijven die van oudsher in de regio zijn gevestigd en hier zijn gegroeid, het zijn bedrijven die deze bedrijven bedienen (bijvoorbeeld logistieke- en overige dienstverleners) en het zijn bedrijven die drijven op de jarenlange opgebouwde kennis en kunde van mensen in de regio. De lokale binding is zichtbaar in de cijfers, zie onderstaande kaartbeelden:

- We zien hierop dat Twente een relatief gesloten arbeidsmarkt heeft. Er zijn nauwelijks omvangrijke pendelstromen naar gemeenten buiten de regio. Met andere woorden, wonen en werken in Twente zijn sterk aan elkaar verbonden. Tussen de gemeenten zien we met name veel interactie in de stedenband: Almelo, Borne, Hengelo en Enschede hebben een relatief sterke onderlinge arbeidsrelatie. Daarnaast zien we een tweedeling in de regio van gemeenten die een sterkere relatie hebben met Almelo óf gemeenten die een sterkere relatie hebben met Enschede en Hengelo. Tussen de niet-stedelijke gemeenten zien we een relatief sterke relatie in West-Twente, tussen Hellendoorn, Rijssen-Holten en Wierden.
- In West-Overijssel ligt dat anders. Deze regio heeft juist een relatief open arbeidsmarkt. Zichtbaar zijn onder meer de relaties tussen de gemeenten in de regio Zwolle en de Cleantech Regio, de centrale positie van Zwolle, de relaties tussen Hardenberg en de naastgelegen gemeenten in Drenthe, en de relaties tussen Steenwijkerland en de naastgelegen gemeenten in Drenthe en Flevoland. In deze regio

¹ We hanteren de volgende definitie van een bedrijventerrein zoals door IBIS gehanteerd "een werklocatie met een totale omvang van minimaal 1 hectare bruto bestemd areaal, dat ruimte biedt aan gebruik voor handel, nijverheid en industrie". De optelsom uit dit rapport omvat de terreinen die als zodanig zijn opgenomen in de IBIS-database, als ook de MOB-database van de provincie.

kunnen we grofweg spreken van drie subregio's, die zich niet hard op de gemeentegrenzen laten afbakenen: de regio Zwolle, de Cleantech Regio en de regio Hardenberg.

Figuur 2: Dagelijkse arbeidspendel in beide Overijsselse regio's



Op het vlak van bedrijfsverhuizingen zien we een vergelijkbaar beeld:

- Binnen Twente zien we dynamiek tussen Twentse gemeenten – het komt met regelmaat voor dat een bedrijf over de gemeentegrenzen verplaatst – maar een relatief beperkte dynamiek over de regiogrenzen. Er vestigen zich relatief weinig bedrijven van buiten de regio en er vertrekken ook relatief weinig bedrijven naar elders.
- In de Cleantech Regio zien we met name onderlinge dynamiek tussen de gemeenten, terwijl met name de regio Zwolle een regio-overstijgende aantrekkingskracht laat zien. Hier vestigen zich van alle (sub)regio's de meeste bedrijven van elders. Steenwijkerland en de gemeenten in het Vechtdal hebben tot slot een relatief gesloten markt, vergelijkbaar met de Twentse markt.

Figuur 3: Factsheet regionaal-economische structuur bedrijventerreinen



Verschillen in sectoropbouw zichtbaar tussen de regio's

De bedrijventerreinenmarkt in beide regio's verschilt niet alleen in oriëntatie en open- en geslotenheid, maar ook qua samenstelling en arbeidsdichtheid van de bedrijven. In onderstaande tabel zijn een aantal belangrijke kenmerken van de bedrijventerreinenmarkt in de regio's weergegeven. Hiermee wordt een aantal verschillen tussen de regio's duidelijk, zoals de verdeling van banen naar sectoren en de intensiteit van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen:

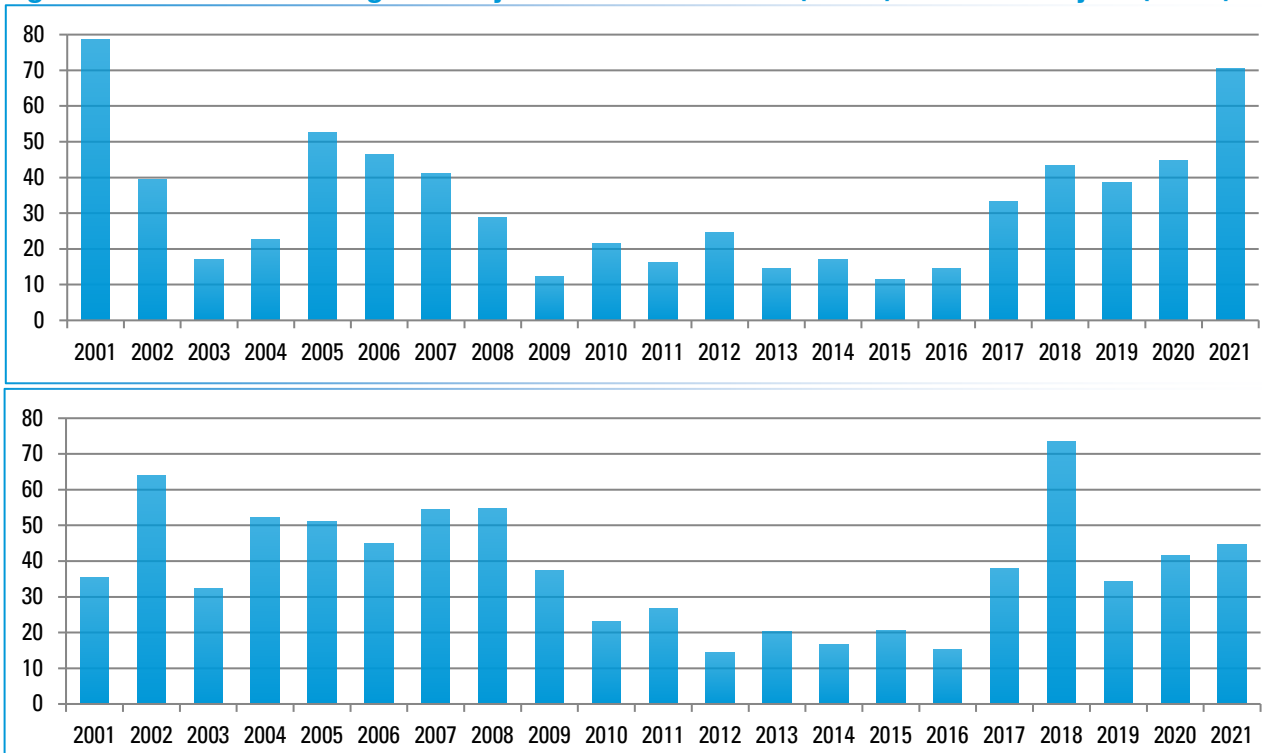
- In de eerste figuur is de omvang van de regio's naast elkaar gezet. De netto uitgegeven voorraad van Twente is met een totaal oppervlakte van circa 3.160 hectare groter dan de voorraad in West-Overijssel. Daarnaast is in dezelfde figuur ook het aantal banen op bedrijventerreinen weergegeven. Daarin is zichtbaar dat de verhouding tussen arbeid en oppervlakte in West-Overijssel hoger ligt dan in Twente.
- In de tweede figuur is de verdeling van het aantal banen op bedrijventerreinen naar sector weergegeven. Daarin valt op dat Twente ten opzicht van West-Overijssel meer focus heeft op industrie en bouw, terwijl West-Overijssel ten opzichte van Twente een groter aandeel heeft in logistiek, handel en dienstverlening.
- De laatste figuren laten de locatitypevoorkeur (het aandeel van banen op bedrijventerreinen in de totale werkgelegenheid) en de terreinquotiënt (het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer) zien. De verschillen zijn beperkt tussen beide regio's. Het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer is in Twente hoger dan in West-Overijssel, constateren we.

2.2 Terugblik op ontwikkelingen in afgelopen jaren

Kaveluitgifte zit al enkele jaren in de lift

De afgelopen jaren heeft de bedrijventerreinenmarkt in Overijssel flink in de lift gezeten. Na een periode van hogere leegstand en een lage kaveluitgifte, kwamen jaren van lage leegstand en een hoge kaveluitgifte. Belangrijk aanjagers voor deze ontwikkeling waren de hoge economische groei – er was sprake van een forse hoogconjunctuur en de coronacrisis bleek op de bedrijventerreinenmarkt geen negatieve impact te hebben – aangevuld met lage kapitaalrentes en een al enkele jaren dreigende inflatie, waardoor investeren voor bedrijven aantrekkelijk was.

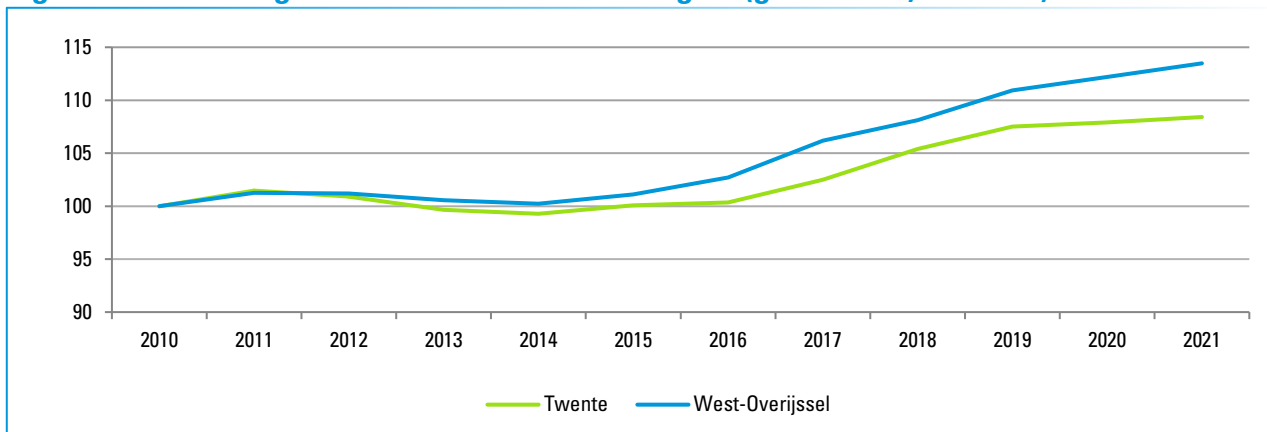
Figuur 4: Historische kaveluitgifte bedrijventerreinen in Twente (boven) en West-Overijssel (onder)



Bron: Provincie Overijssel, 2022

Tegelijk met de toegenomen uitgifte van de bedrijventerreinen is ook de werkgelegenheid in de regio's toegenomen. Over het geheel genomen zien we sinds 2016 een sterke werkgelegenheidsontwikkeling in beide regio's. De afgelopen jaren is de curve iets afgevlakt, mogelijk mede onder invloed van corona en de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt. De groei van de afgelopen jaren lag aanzienlijk boven het jaarlijkse gemiddelde dat in de prognoses van 2018 werd geraamd. In Twente is het aantal banen op bedrijventerreinen sinds 2018 toegenomen met 9.060 banen, dat is een jaarlijkse groei van 0,9% (prognose: +/- 0,05%). In West-Overijssel is het aantal banen op bedrijventerreinen sinds 2018 toegenomen met 13.998 banen, een jaarlijkse groei van 1,6% (prognose: 0,48%).

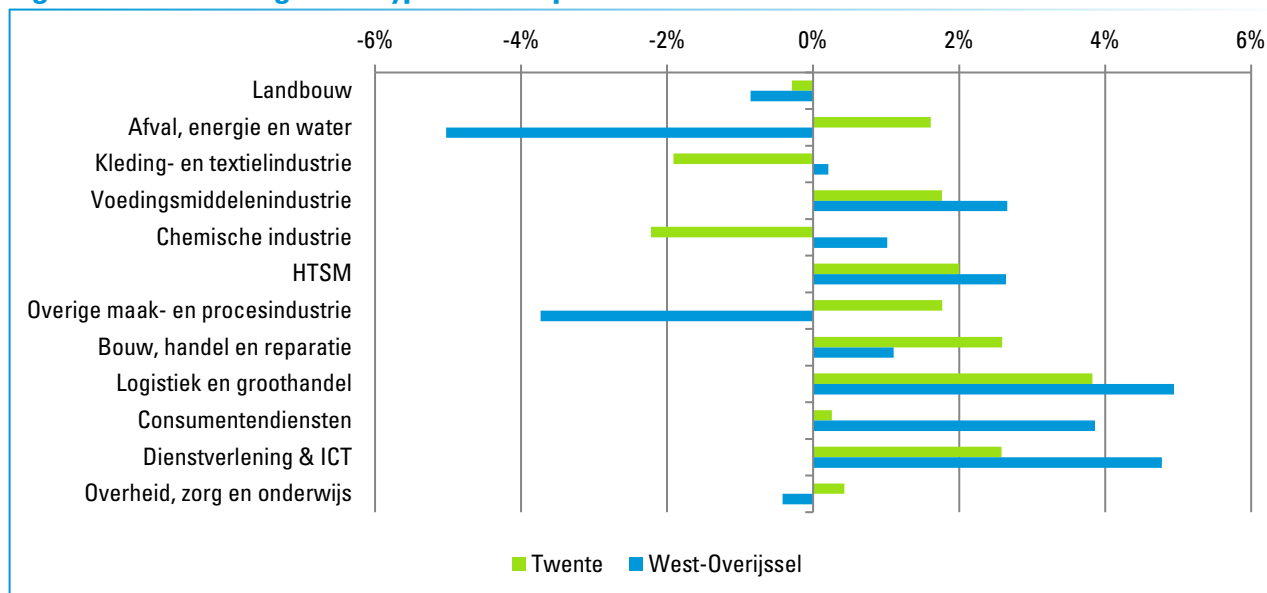
Figuur 5: Ontwikkeling totaal aantal banen in beide regio's (geïndexeerd, 2010=100)



Bron: Provincie Overijssel, 2022

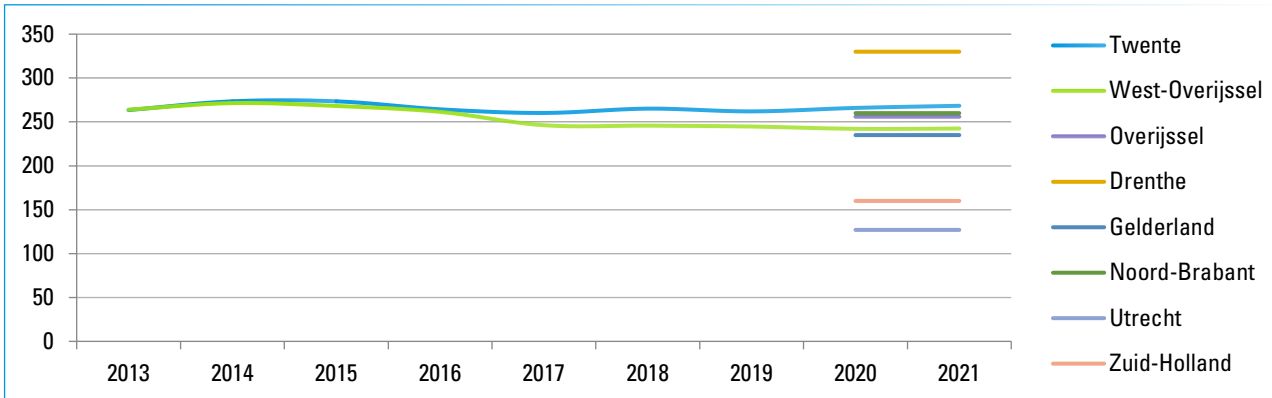
Voor bijna alle sectoren zien we dat de werkgelegenheid op bedrijventerreinen harder is gestegen dan buiten de bedrijventerreinen. Dat zien we terug in de locatietypevoorkeur: het aandeel van de werkgelegenheid dat zich op de bedrijventerreinen bevindt. Bedrijventerreinen zijn in dat opzicht de motor geweest onder de economisch groei van de afgelopen jaren. Tegelijkertijd is de terreinquotiënt – het gemiddeld aantal m² per arbeidsplaats – de afgelopen jaren vrijwel gelijk gebleven in Twente en licht gedaald in West-Overijssel. Qua ratio arbeid/ruimtegebruik is Overijssel intensiever dan Drenthe, vergelijkbaar met Noord-Brabant en extensiever dan bijvoorbeeld Gelderland.

Figuur 6: Ontwikkeling locatietypevoorkeur per sector 2016 t/m 2021



Bron: BIRO, 2022; bewerking Stec Groep

Figuur 7: Ontwikkeling terreinquotiënt (in m² per arbeidsplaats)



Bron: BAG, 2022; Kadaster, 2022; BIRO, 2022; IBIS, 2022; Provincie Overijssel, 2022; bewerking Stec Groep

2.3 Vooruitblik op de komende jaren

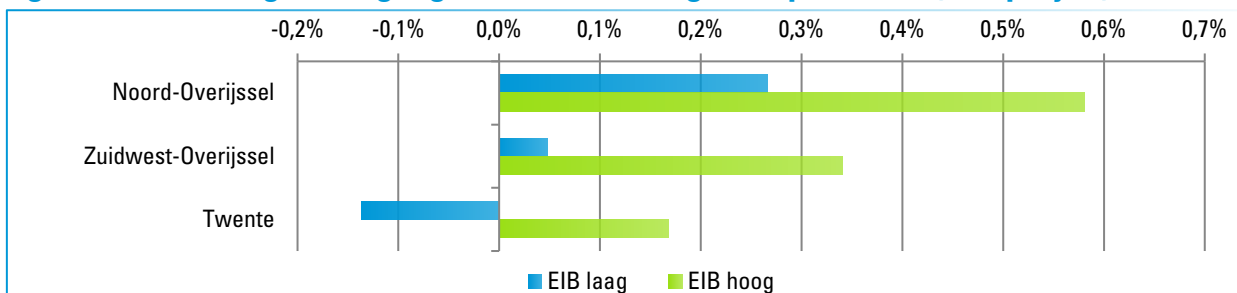
Ontwikkeling van werkgelegenheid

Voor het invullen van de toekomstverwachtingen hanteren we in beginsel de werkgelegenheidsprognoses die zijn opgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Deze prognoses zijn opgesteld in opdracht van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK). De prognoses geven de verwachte ontwikkelingen weer van het arbeidsvolume voor de periode 2019 t/m 2032, met een doorkijk op totaalniveau naar 2040. In deze prognoses is rekening gehouden met een veelheid aan trends en ontwikkelingen, onder andere omtrent verduurzaming en digitalisering.

Het EIB heeft twee scenario's geformuleerd – laag en hoog – die afhankelijk zijn van het economische tij in de komende jaren. Bij een tegenvallende economie en investeringsklimaat zal de gerealiseerde groei richting het lage scenario gaan, terwijl een gunstige economie en investeringsklimaat tekenen aan de wand zijn voor het hoge scenario.

Tot slot raamt het EIB op het niveau van de COROP-regio's. De COROP-regio's Noord-Overijssel en Zuidwest-Overijssel vormen in het vervolg van dit rapport samen de regio West-Overijssel. In alle regio's is er sprake van een verwachte groei van de werkgelegenheid in het hoge scenario. Alleen in de regio Twente is er sprake van een verwachte krimp van de werkgelegenheid in het lage scenario. In alle scenario's is de verwachting gunstiger dan ten tijde van de vorige behoefteraming bedrijventerreinen, die is opgesteld in 2018. Met deze scenario's verwacht het EIB echter wel een afzwakking van de werkgelegenheids groei ten opzichte van de gerealiseerde groei van de afgelopen jaren.

Figuur 8: Verwachtingen werkgelegenheidsontwikkelingen EIB per COROP (in % per jaar)



Bron: EIB, 2022

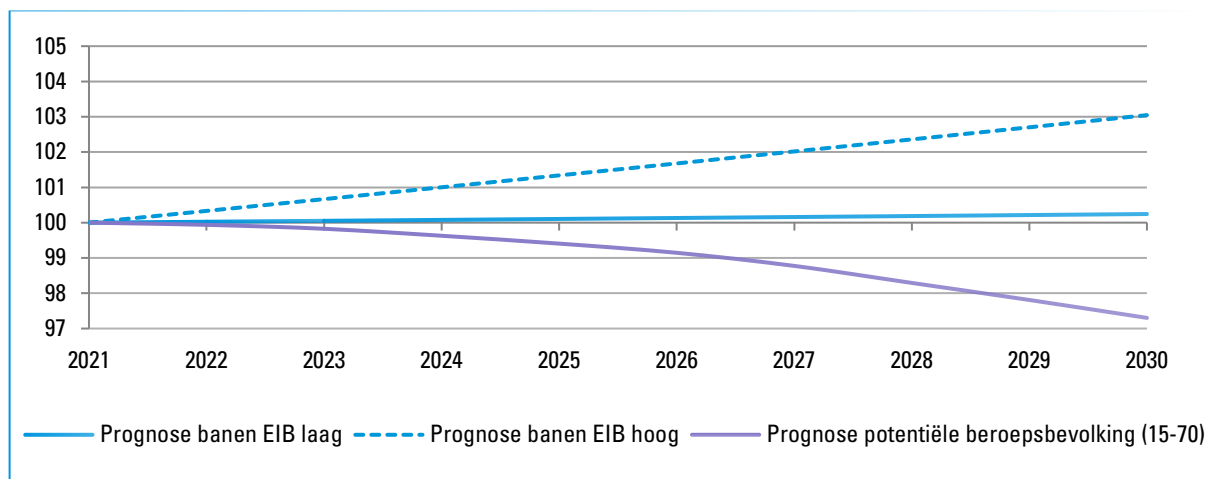
Niet alleen het economische tij, maar ook beschikbaarheid van arbeid belangrijke determinant

Voor het in perspectief plaatsen van deze cijfers vergelijken we deze met de verwachte ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking in de provincie. We gebruiken hiervoor de CBS Bevolkingsprognose die ten grondslag ligt aan de nieuwe werkgelegenheidsprognose. De ontwikkeling van de (beroeps)bevolking is

voor het EIB een belangrijke determinant voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid. De potentiële beroepsbevolking in Overijssel gaat t/m 2030 met bijna 3% krimpen, is de verwachting van het CBS. De prognose van het EIB gaat uit van een toename van aantal banen met maximaal circa 3%.

In de afgelopen 10 jaar groeide de potentiële beroepsbevolking met 2%, terwijl de werkgelegenheid met 9% groeide. Banengroei kan dus gerealiseerd worden met beperkte of mindere groei van de potentiële beroepsbevolking. Die banengroei kan dan bijvoorbeeld ingevuld worden door meer inzet op behoud en aantrekken van inwoners, arbeidsmigratie, toename van pendel, mensen die meer gaan werken of door aanspraak te maken op de arbeidsreserve (onbenut arbeidspotentieel). Belangrijke wijziging ten opzichte van de voorgaande tien jaar is dat we nu starten vanuit een krappe arbeidsmarkt en dus met beperkte arbeidsreserve. Bij de verwachte werkgelegenheidsgroei gaat het EIB er dan ook al vanuit dat de regio oplossingen vindt in het behoud en aantrekken van mensen, en het naar de regio laten pendelen van mensen die elders wonen. Dat is een belangrijke voorwaarde (en daarmee disclaimer) voor het kunnen realiseren van de geprognosticeerde groeicijfers.

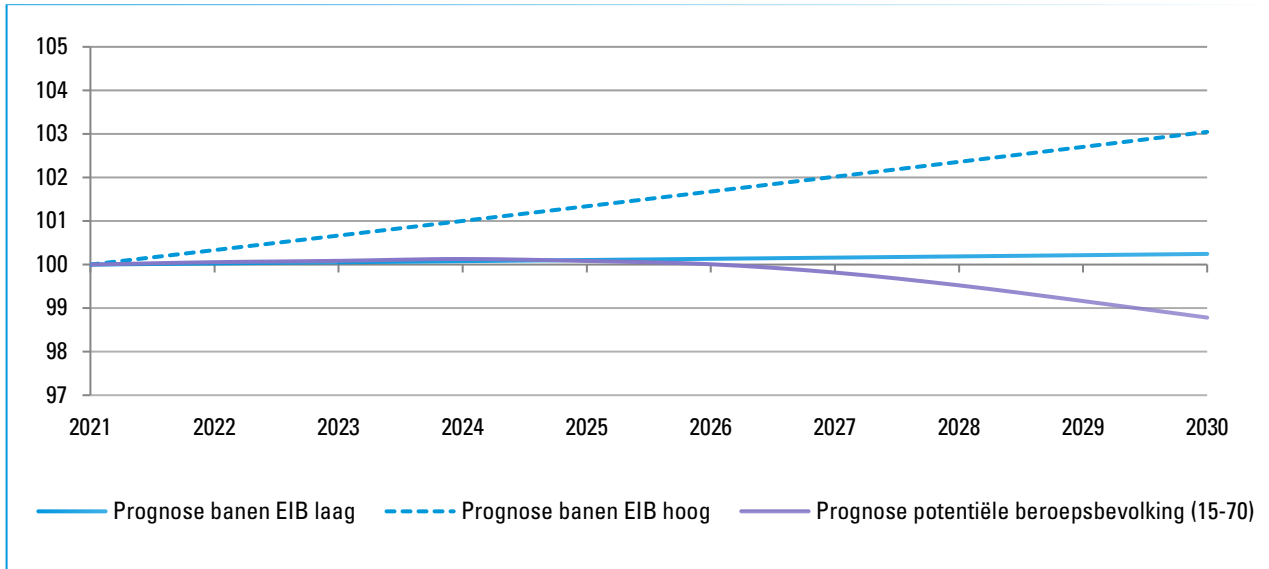
Figuur 9: Werkgelegenheidsprognose (EIB) & potentiële beroepsbevolking (CBS), geïndexeerd (2021=100)



Bron: EIB (2022) & CBS (2020). Bewerking: Stec Groep, 2022

Een vergelijking met de in Overijssel veelal gehanteerde PRIMOS-prognose laat een genuanceerder beeld zien. In tegenstelling tot de CBS-prognose houdt PRIMOS bijvoorbeeld rekening met alle bekende woningbouwplannen en de effecten daarvan op verschillende huishoudens. In onderstaand figuur is dan ook zichtbaar dat de ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking positiever is dan op basis van de CBS-prognose. Echter, nog steeds is er sprake van een (lichte) afname tot en met 2030. Met andere woorden, de brug tussen de verwachte banengroei en benodigd arbeidspotentieel is nog niet geslagen met de huidige plannen. Die banengroei kan dan bijvoorbeeld ingevuld worden door meer inzet op behoud en aantrekken van inwoners, arbeidsmigratie, toename van pendel, mensen die meer gaan werken of door aanspraak te maken op de arbeidsreserve (onbenut arbeidspotentieel). Indien dat niet lukt, kan de economie verder groeien door de bedrijfsprocessen verdergaand te automatiseren.

Figuur 10: Werkgelegenheidsprognose (EIB) & prognose potentiële beroepsbevolking (PRIMOS), geïndexeerd (2021=100)



Bron: EIB (2022) & PRIMOS (2021). Bewerking: Stec Groep, 2022

3 Trends en ontwikkelingen

Verskillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen. We focussen in dit hoofdstuk op de drie meest relevante – en sterk samenhangende – economische en maatschappelijke megatrends, waarvan we de grootste ruimtelijke effecten verwachten komende jaren²:

- Circulaire economie
- Energie & klimaat
- Digitalisering

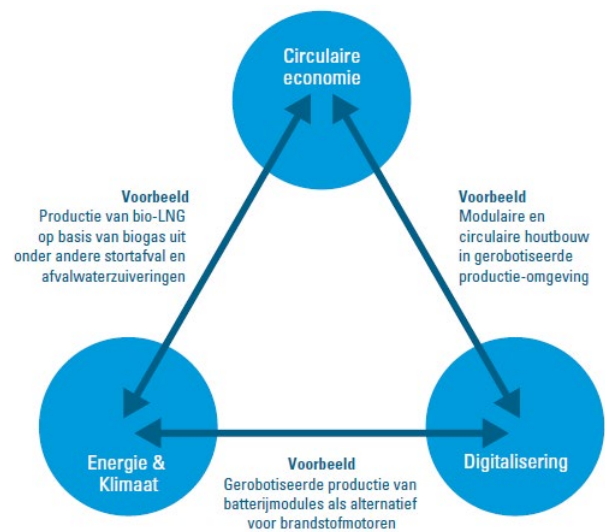
In iedere paragraaf vatten we de invloed van de beschreven trends en ontwikkelingen op de prognoseparameters samen. In de bijlagen van dit rapport vindt u kwantitatieve ontwikkeling van de locatietypevoorkeur en de terreinquotiënt die we verwachten te zien op de verschillende sectoren per regio en per termijn.

3.1 Circulaire economie

Landelijk doel is een 100% circulaire economie in 2050. Tussendoelstelling is 50% circulair in 2030. Er is nog een flinke weg te gaan; uit onderzoek van PBL (ICER 2021) blijkt nog maar 6% van de bedrijven in Nederland circulair. Het merendeel van de bedrijven richt zich daarbij nu op (down)recycling³ of claimt zijn product of dienst nog te voorbarig als circulair⁴. Om flinke stappen te zetten in het circulariteit, zijn naast recycling, circulariteitsstrategieën hoger op de R-ladder nodig. Het gaat dan bijvoorbeeld om het afzien van producten of het intensiever gebruiken van producten (denk aan delen). En om het verlengen van de levensduur van producten (tweedehandsgebruik, reparatie, remanufacturing of het gebruik van modulair ontwerp).

Al met al staat de circulaire economie nog in de kinderschoenen, al is het aantal initiatieven op bedrijventerreinen afgelopen paar jaar in een versnelling gekomen. Inmiddels is landelijk circa 10% van de nieuwe vestigers en uitbreidingen op bedrijventerreinen te typeren als circulair, terwijl dit vier jaar geleden nog maar 4% was, zo blijkt uit onze Database Locatiebeslissingen (Stec Groep, 2022). Dit levert ook nadrukkelijk extra ruimtevrage op. We zien daarbij een sterke concentratie op haventerreinen en de grotere industrieel-logistieke locaties. In Overijssel gaat het bijvoorbeeld om XL Businesspark in Almelo (nieuwe recyclinghub voor [Frankenhuis Textielrecycling](#)), Hessenpoort in Zwolle (nieuw sorteercentrum voor [PreZero Recycling](#)) en Dollegoor in Almelo (uitbreiding van [Kreuwel Plastics](#), dat volledig recyclebare kunststofproducten maakt van 100% gerecyclede kunststoffen). Tot nu toe doet circa 60% van de circulaire ruimtevrage zich op dit type locaties voor. Grote kavels, bouwhoogte, bereikbaarheid via het water en/of

Figuur 11: Drie next economy-megatrends met sterke samenhang en impact op bedrijventerreinen



Bron: Stec Groep, 2022. Zie ook ons [whitepaper](#).

² Zie ook ons whitepaper: <https://stec.nl/ruimte-voor-bedrijventerreinen-topprioriteit-voor-next-economy/>

³ Denk aan sloopafval van de bouw dat als fundering onder de weg komt in plaats van in nieuwe huizen.

⁴ Zie Trouw: <https://www.trouw.nl/economie/ondernemers-verkopen-hun-product-vaak-ten-onrechte-als-circulair~bea8411a/>

een hoge milieucategorie zijn belangrijke assets. Ook zien we dat het belang van fysieke ruimtelijke clustering groeit. Dit biedt kansen om reststromen uit te wisselen en voor nieuwe samenwerkingen. Dit alles betekent niet dat op andere plekken geen ruimtevrage en dynamiek is vanuit circulaire bedrijven. We zien bijvoorbeeld ook initiatieven landen op reguliere bedrijventerreinen in Overijssel. Denk aan de uitbreiding van **ACtronics** (revisie van elektronische auto-onderdelen) op Twentepoort Almelo of nieuwbouw van **Vita Plastics** (leverancier van kunststof granulaten uit gerecycled materiaal) op Vroomshoop-Oost.

Onze verwachtingen naar de toekomst:

- Overgang naar 100% circulaire economie vraagt extra ruimte. Bestaande bedrijven zetten nieuwe activiteiten en productielijnen op en hebben meer ruimte nodig voor het verzamelen, tussentijds opslaan en hoogwaardig scheiden van secundaire materiaalstromen. Ook vergt het verlengen van ketens en de invulling van circulariteit (de mogelijkheid voor) vestiging van nieuwe spelers op en rondom de bestaande bedrijven. Daarnaast groeit de revisiemarkt als kool. Het gaat om allerlei bedrijven die zich richten op bijvoorbeeld revisering van installaties, elektronica, accu's en retourlogistiek. Bovenal is schuifruimte nodig om op bestaande terreinen herontwikkeling naar de circulaire economie en interessante koppelingen tussen bedrijven mogelijk te maken.
- Aandeel circulaire activiteiten en uitbreidingen groeit naar 40 tot 50% van de totale ruimtevrage op bedrijventerreinen in 2030. Tot 2030 ligt het accent nog vooral op plekken om te experimenteren, zoals pilot- of demo-installaties, en vervolgens opschaling bij succes⁵. Pas na 2030 gaat het steeds meer om ruimte voor volledige circulaire productie en logistiek. De échte serieuze ruimtelijke impact vindt dus pas tegen 2030 en daarna plaats. Op de langere termijn (na 2040) is het realistisch dat er steeds meer vraag binnen de bestaande ruimte kan landen door vrijval van 'oude, fossiele' ruimtegebruikers en bijvoorbeeld door het effect van digitalisering (efficiëntere productie, meer op dezelfde meter)⁶.
- Steeds meer concentratie circulaire ruimtevrage op plekken met een kwalitatief onderscheidend profiel. Denk aan plekken waar stromen (grondstoffen, reststromen, warmte, water) maar ook kennis en innovatie makkelijk kunnen worden uitgewisseld. Circulaire bedrijven werken steeds meer cross-sectoraal samen rond een specifiek thema, product of plek met een unieke locatiewaarde.
- Levensfase, aard en omvang materiaalstromen en productiewijze bepalen locatiewaarde. Waar circulaire bedrijven zich vestigen hangt in belangrijke mate af van de levensfase van het bedrijf, de aard en omvang van de gebruikte materiaalstromen en de circulaire productiewijze. Aan de ene kant verwachten we een verdere concentratie van de ruimtevrage op grote industrieel-logistieke locaties, die goed via het water bereikbaar zijn en waar het niet erg is als er een keer geluid, stof of andere hinder ontstaat. Aan de andere kant zien we een groeiende focus op – soms kantoorachtige – vestigingsplekken in of aan de rand van de stad, waar kennis, talent, innovatie en productie samenkomen. Denk aan circulaire innovatiedistricten, campussen en ambachtscentra. Voorbeeld hiervan is het **Polymer Science Park** (Zwolle)












⁵ In de praktijk zien we nu een flinke toename in initiatieven, maar ook regelmatig initiatieven die weer mislukken. Bijvoorbeeld omdat de secundaire materiaalstroom hapert (zie voorbeeld **PMC**) en/of bedrijven aanlopen tegen oude, lineaire wet- en regelgeving rondom afval (zie voorbeeld **Black Bear Carbon**)

⁶ Ruimtelijke effecten van de circulaire economie (PBL, 2022): <https://www.pbl.nl/publicaties/ruimtelijke-effecten-van-circulaire-economische-activiteiten-zijn-mogelijk-groot>


WAT BETEKENT DIT VOOR DE PROGNOSE(PARAMETERS)?


- Per saldo verwachten we een licht stijgende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen door de circulaire transitie. Vooral in de industriële sectoren en de logistiek (van rest- en retourstromen bijvoorbeeld). Dit vertaalt zich in een licht stijgende locatietypevoorkeur.
- We verwachten dat het ruimtegebruik van circulaire bedrijven per saldo harder stijgt dan de werkgelegenheid. Er is bijvoorbeeld (veel) meer ruimte voor opslag nodig, er is extra ruimte nodig voor het scheiden van reststromen en vanuit (brand)veiligheid (denk aan gevaar voor broeibranden). Ook betekenen robotisering en automatisering in eerste instantie meer ruimtebeslag. 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.


Tabel 2: Verwachting impact circulaire economie trend in periode t/m 2030

Sector	Effect op de locatietypevoorkeur	Effect op de terreinquotiënt
Afval, energie en water		
Industrie	 	
Bouw, handel en reparatie		
Logistiek en groothandel		
Dienstverlening en ICT		

Legenda

 toename

 neutraal

 afname

3.2 Energie en klimaat

Het kabinet heeft het klimaatdoel verder aangescherpt. In 2030 moet sprake zijn van tenminste 55% CO₂-reductie⁷. Na 2030 wordt ingezet op verdere reductie oplopend naar 80% in 2040. De industrie speelt een belangrijke rol in het behalen van de doelstellingen. Daarbij focust de aanpak zich op de vijf grote industriële clusters met energie-intensieve bedrijvigheid⁸. Buiten deze vijf clusters is er verspreid door Nederland (en Overijssel) nog een groot aantal CO₂-heffingsplichtige bedrijven, zoals asfaltfabrieken en voedingsmiddelenindustrie. Deze groep verspreide industriële bedrijven vormt het zesde cluster. Voor deze clusters worden Cluster Energie Strategieën (CES-en) opgesteld, waarmee duidelijk wordt welke investeringen gedaan moeten worden om de uitstoot te verlagen en wat dit betekent voor de energie infrastructuur (investeringen, maar ook ruimtelijke impact).

Uiteindelijk hebben de energietransitie en klimaatadaptatie over de volle breedte van het bedrijfsleven en bedrijventerreinen impact. We zien als belangrijkste effecten:

- Flinke groei bij MKB-bedrijven die werk halen uit de energie- en klimaatdoelstellingen. Zo groeien bestaande en nieuwe installatiebedrijven die zich richten op zonnepanelen, windturbines, warmtepompen, isolatie, airco's, laadpalen, et cetera. Voorbeelden zijn de nieuwbouw van **Vidalco** in Kampen, de uitbreiding van **HydrotopWorks** op Kloosterlanden in Deventer en de groei van **Jan Duurzaam** en **Thermo Solutions** in Enschede.
- Huidige beperkingen in de netcapaciteit kunnen (tijdelijk) effect hebben op de uitbreidingsvraag en de verduurzamingsmogelijkheden van bedrijven en bedrijventerreinen in Overijssel. In provincies Noord-Brabant en Limburg kunnen bijvoorbeeld (voorlopig) geen nieuwe bedrijven meer aangesloten worden op het elektriciteitsnet. Dat geldt zowel voor de afname van stroom als voor het opwekken. Ook voor bestaande bedrijven die een zwaardere aansluiting willen, is geen ruimte meer.
- Grote energieverbruikers (met name de maakindustrie) zijn nu veelal nog afhankelijk van fossiele brandstoffen. Een groot deel van deze bedrijven staat de komende jaren voor een zware opgave om aan de eisen de klimaatdoelen te kunnen voldoen. Tot die tijd lopen deze bedrijven ook nog tegen snel stijgende prijzen aan, mede ingegeven door de plannen van de Europese Commissie voor een sterkere

⁷ In lijn met het "Fit for 55"-pakket door de Europese Unie (EU).

⁸ <https://www.klimaatkoord.nl/actueel/nieuws/2020/10/22/industriële-clusters-publiceren-plannen-2030-2050>











CO₂-beprijzing. Deze prijsstijgingen kunnen wel een extra motivator vormen om snel de energietransformatie te doorlopen.

- Komst van nieuwe activiteiten op bedrijventerreinen, zoals waterstof- en/of batterijfabrieken en noodzakelijke ruimte voor de duurzame energie infrastructuur. Denk hierbij aan de realisatie van nieuwe onderstations (110/150 kV) waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn. Maar bijvoorbeeld ook ruimte die nodig is voor grootschalige tijdelijke opslag van duurzaam opgewekte energie. Dit zijn voorbeelden van additionele ruimtevraag die niet in de reguliere raming van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen zit. Ruimte voor windmolens of zonnepanelen op bedrijventerreinen rekenen we niet als extra ruimtevraag. Zonnepanelen kunnen op bedrijfsdaken en windmolens in bruto plangebied en/of gecombineerd met bijvoorbeeld functies als parkeren.
- De energietransitie betekent dat er ondergronds onder meer leidingen en kabels moeten worden aangelegd. Dit heeft ook bovengrondse effecten, die op bedrijventerreinen merkbaar kunnen zijn. Denk aan kabels en leidingen waarop en -langs niet gebouwd kan worden. Deels zijn die effecten naar verwachting tijdelijk en zijn er bijvoorbeeld nu al gasleidingen die dan voor waterstof gebruikt worden. Verder kan het groeiende aandeel van WKO/geothermie in de energiemix een (beperkte) ruimtelijke impact hebben op (locaties voor) bedrijventerreinen (boortorens en -putten).
- Locatiefactor 'energie en klimaat' is steeds belangrijker bij investeringsbeslissingen. Een groeiende groep bedrijven, ontwikkelaars, beleggers en financiers ziet de meerwaarde en noodzaak van groene, klimaatadaptieve bedrijventerreinen voor hun voortbestaan en laat dit steeds zwaarder wegen in hun investeringsbeslissingen en locatiekeuzes, als ook de te betalen risico-opslagen voor het aantrekken van kapitaal.


WAT BETEKENT DIT VOOR DE PROGNOSE(PARAMETERS)?


- Per saldo verwachten we een groeiende werkgelegenheid bij én concentratie van bedrijven die zich richten op het oplossen van maatschappelijke opgaven (zoals energie en klimaat) op bedrijventerreinen. Dit leidt tot een neutraal tot licht positief effect op de locatietypevoorkeur.
- We verwachten geen specifiek effect op de terreinquotiënt, 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. Tegelijkertijd zien we ook hier dat robotisering en geautomatiseerde productieprocessen toenemen en in eerste instantie vaak wat extra ruimte vergen. Ook ontwikkelingen als waterstofproductie leveren wel ruimtevraag op, maar niet perse veel werkgelegenheid. In de prognose gaan we daarom uit van een neutraal tot licht positief effect.


Tabel 3: Verwachting impact Energie & Klimaat trend in periode t/m 2030

Sector	Effect op de locatietypevoorkeur	Effect op de terreinquotiënt
Afval, energie en water		
Industrie		
Bouw, handel en reparatie		
Logistiek en groothandel		
Dienstverlening en ICT		

Legenda

 toename

 neutraal

 afname

3.3 Digitalisering

Robotisering en automatisering nemen de laatste jaren sterk toe in de grote bedrijventerreinsectoren industrie, bouw en logistiek. De krappe arbeidsmarkt geeft daarbij een extra incentive voor bedrijven om hierin te investeren. Door investeringen in machines en robots kunnen bedrijven de productie vaak opschroeven zonder extra 'handjes'. Dit biedt perspectief omdat de potentiële beroepsbevolking de komende jaren zal afnemen. Tegelijkertijd ontstaat nieuwe werkgelegenheid voor technische vakmensen, ICT-ers en programmeurs. We zien tot nu toe dat dit leidt tot meer ruimtevraag op bedrijventerreinen. In de toekomst kan robotisering ook invloed hebben op de locatietypevoorkeur van bedrijven, bijvoorbeeld

omdat de nabijheid van kennis als vestigingseis zwaarder gaat wegen. Nieuwe gerobotiseerde en geautomatiseerde productielijnen leiden tot vernieuwing en groei in de industrie. Zo was de industrie afgelopen jaren goed voor zo'n 30% van de ruimtevrage op bedrijventerreinen in Overijssel.

Specifiek binnen de logistiek zien we dat er door robotisering toenemende mogelijkheden zijn om de hoogte in te gaan. Ook biedt digitalisering (smart warehousing) kansen voor efficiëntere opslag en lay-out van distributiecentra. Door automatisering kan bijvoorbeeld het padbreedte kleiner (dus intensiever). Tegelijkertijd worden automatisering en robotisering in de logistiek pas rendabel bij een bepaalde omvang (investeringskosten versus efficiencywinst), wat dus in eerste instantie ook weer schaalvergroting in de hand werkt. Zo nam Wehkamp in 2015 het grotendeels geautomatiseerde warehouse op Hessenpoort in Zwolle in gebruik. Daarmee kon het bedrijf destijds twee keer zo snel orders pikken als op de oude locatie in Dedemsvaart. Inmiddels is het distributiecentrum uitgebreid met een tweede fase en wordt op dit moment gewerkt aan [een derde fase](#), waarmee het totaal op 140.000 m² aan vloeroppervlakte komt.

Onze verwachtingen komende jaren:

- Sterke doorgroei robotisering en automatisering in de industrie, logistiek en bouw. De robotdichtheid in Nederland is nu nog relatief laag. In de bouwsector bijvoorbeeld gebruikt op dit moment maar 2% van de bedrijven robots en in de logistiek zelfs maar 1%⁹. Tegelijkertijd is in deze sectoren een enorm potentieel. Zo verdriedubbelt naar verwachting de markt voor bouwrobots in 2030. De krappe arbeidsmarkt is daarnaast een belangrijke versneller. Door te investeren in robots en machines kunnen bedrijven de arbeidsproductiviteit toch verhogen en voldoen zo aan de grote vraag naar extra woningen, verduurzaming en klimaatoplossingen.
- Een groeiende groep bedrijven overweegt én besluit daadwerkelijk om een deel van hun productieketen terug te halen of dichterbij te organiseren om zo kosten en leveringsrisico's te reduceren. Dit is vooral interessant voor activiteiten die door automatisering en robotisering beter, sneller en goedkoper in Nederland gemaakt kunnen worden en voor kritieke componenten en producten. Uiteindelijk gaat het om relatief kleine volumes en is reshoring een ingrijpende keuze die niet zomaar gerealiseerd is. Het grootste ruimtelijk effect verwachten we door het aanhouden van grotere voorraadbuffers en spreiding van toeleveranciers door bedrijven.
- De toenemende robotisering leidt tot verdere schaalvergroting en productiegroei en leidt zeker de komende vijf tot tien jaar nog tot toenemende ruimtevrage. Op langere termijn verwachten we dat minder uitbreidingsruimte nodig is. Bedrijven kunnen na robotisering immers efficiënter de ruimte benutten, bijvoorbeeld door de hoogte in te gaan.
- Door robotisering veranderen fabrieken en logistieke hallen steeds meer in ICT-omgevingen. De behoefte aan vestigingslocaties met voldoende aanbod aan én trekkracht op hoogwaardige en technische vakmensen neemt verder toe. Denk aan analisten, ICT-ers, programmeurs, planners, onderhoudsmedewerkers, et cetera. Stedelijke regio's zijn hierbij in het concurrentievoordeel, ook omdat hier de grootste bouw- en verduurzamingsopgave ligt. Door schonere en stillere bedrijfsvoering is bovendien eerder functiemenging mogelijk
- Digitalisering leidt tot (hogere) eisen aan werklocaties op gebied van digitale infrastructuur.

Een concreet gevolg van digitalisering en specifiek robotisering is zichtbaar in de bouwsector. We zien een sterke opkomst van prefab bouwfabrieken, ook wel modulaire of industriële bouw. Modulair bouwen bestaat al lang, maar neemt de laatste drie jaar een enorme vlucht. We zien hierin de drie trends (circulaire economie, energie en klimaat en digitalisering) concreet samenkomen. Het is vooral de robotisering die een groeiende ruimtevrage tot gevolg heeft. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van verschillende bedrijven die nieuw (gaan) bouwen, waarbij de ruimtevrage per bedrijf oploopt tot zo'n 6 à 8 hectare. Kenmerken van de ruimtevrage zijn:

- De ruimtevrage per bedrijf loopt op tot zo'n 6 à 8 hectare. Plegt-Vos heeft in Almelo nu in eerste instantie overigens circa 3 van de 8 hectare in gebruik en breidt nu uit naar zo'n 4,5 hectare.
- Circa 30% van de initiatieven landt in de bestaande (vastgoed)voorraad. In 70% van de gevallen gaat het dus om nieuwbouw op een nieuwe locatie of als uitbreiding van een bestaande locatie.


⁹ Bron: CBS, peiljaar 2020.


- De meerderheid van de bedrijven (75%) landt op een regulier (mkb-)bedrijventerrein. Dat betekent dat de locatie-eisen van dit soort ontwikkelingen niet (altijd) heel specifiek zijn. Zo'n 15% van de bedrijven kiest, bijvoorbeeld door de omvang, voor een specifiek grootschalig terrein.


Tabel 4: Verwachting impact Digitalisering trend in periode t/m 2030

Sector	Effect op de locatietypevoorkeur	Effect op de terreinquotiënt
Afval, energie en water	≡	≡
Industrie	≡	↑ + ↓
Bouw, handel en reparatie	≡	↑
Logistiek en groothandel	≡	↑ + ↓
Dienstverlening en ICT	↓	↓

Legenda

 toename

 neutraal

 afname

Tabel 5: (Aangekondigde) nieuwbouw van industriële bouwers in recente jaren (> 1ha kavel)

Provincie	Gemeente	Bedrijf	Type	Omvang kavel
Overijssel	Rijssen-Holten	Bouwbedrijf Ter Harmsel	bouwelementen	1,0 ha
Overijssel	Hardenberg	Vogelzang Dakelementen	bouwelementen	2,3 ha
Groningen	Het Hogeland	Jan Snel	woningbouw	3,5 ha
Overijssel	Almelo	Emergo	bouwelementen	3,8 ha
<i>Duitsland</i>	Laar (Coevorden)	Morgenwonen (VolkerWessels)	woningbouw	2,5 ha
Gelderland	Barneveld	Prefab Beton Barneveld	bouwelementen	2,0 ha
Overijssel	Rijssen-Holten	Morgenwonen (VolkerWessels)	woningbouw	1,4 ha
Noord-Brabant	Uden	Barli	woningbouw	1,8 ha
Friesland	Heerenveen	Van Wijnen (Smart Structures)	woningbouw	3,3 ha
Overijssel	Almelo	Plegt-Vos	woningbouw	8,4 ha
Noord-Holland	Langedijk	BAM	woningbouw	2,9 ha
Noord-Brabant	Bladel	Boerboom Hout Groep	woningbouw	3,5 ha
Drenthe	Emmen	Re-Buildit	bouwelementen	6,3 ha
Overijssel	Twenterand	Nijhuis Bouw	woningbouw	4,0 ha

Bron: Stec Groep, Database Locatiebeslissingen Nederland.

WAT BETEKENT DIT VOOR DE PROGNOSE(PARAMETERS)?

- Door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en zo 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. Per saldo verwachten we een overwegend gelijkblijvende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen door digitalisering. Dit betekent een neutraal effect op de locatietypevoorkeur.
- Naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid. Vaak zien we dat de robots en geautomatiseerde productielijnen meer ruimte in nemen. 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 tot middellange termijn (2030). Op termijn is meer productie, opslag op logistiek op dezelfde meter mogelijk.

4 Methodiek

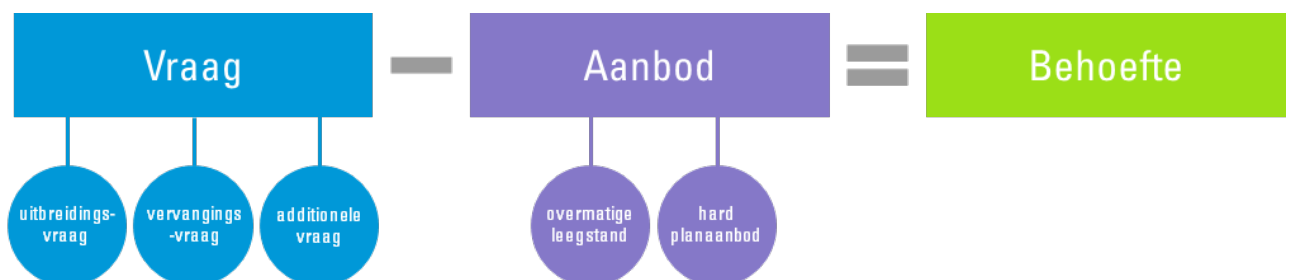
In dit hoofdstuk lichten we de gebruikte methode toe. We beschrijven de opbouw van de behoeferaming, beschrijven onze bronnen en geven voorbeelden. Vervolgens lichten we de manier waarop de raming dient te worden geïnterpreteerd toe. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk geven we een toelichting van de verschillende werkmilieus waarnaar de vraag zal worden uitgesplitst.

4.1 Onderdelen behoeferaming

Behoeft is vraag minus aanbod

We ramen de behoefte aan (ontwikkeling van) extra bedrijventerrein. Dit doen we door de ruimtevraag naar bedrijventerreinen te confronteren met het (uitgeefbare) aanbod. Uiteindelijk is het al dan niet faciliteren van deze ruimtevraag én de vraag op welke locaties dat moet gebeuren een beleidsvraag. De ruimtevraag kan op hoofdlijnen worden gefaciliteerd in zowel de bestaande voorraad (leegstaand vastgoed, maar bijvoorbeeld ook te herstructureren locaties) als op nog uitgeefbare bedrijventerreinen. Voor de bestaande voorraad houden we rekening met frictieleegstand. Een leegstand van zo'n 5% is gewenst om enige schuifruimte te bieden aan ruimtezoekende bedrijven. Leegstand boven dit niveau beschouwen we als overmatig en kan in potentie een deel van de ruimtevraag opvangen.

Figuur 12: Onderdelen behoeferaming



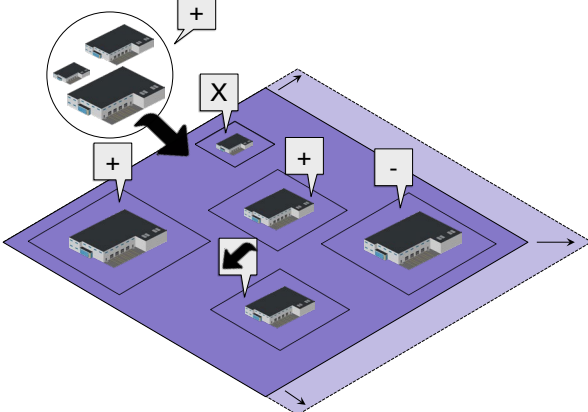
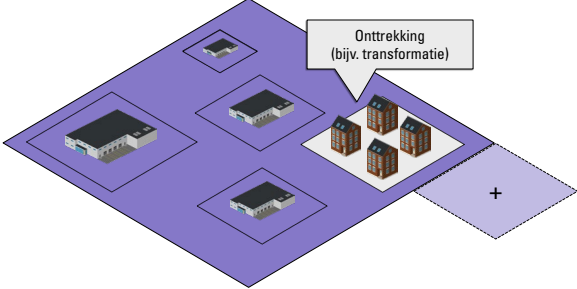
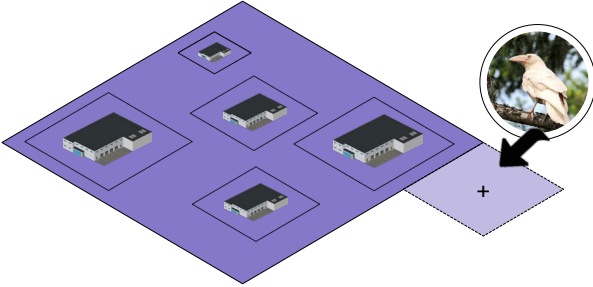
Ruimtevraag bestaat uit drie componenten

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. In dit onderzoek brengen we de uitbreidingsvraag in beeld. Voor de andere vraagcomponenten voorzien we in een beschrijving die handvatten geeft voor de regionale programmeringsafspraken. De vervangingsvraag is namelijk veranderlijk en voornamelijk onderhevig aan beleid en de additionele vraag is niet direct te 'voorspellen' via de ramingsmethodiek. Wel gaan we in op welke onderdelen hierin een rol kunnen spelen. We rapporteren steeds over netto hectares¹⁰, tenzij anders aangegeven.

Bij het bepalen van de behoefte zetten we de ruimtevraag af tegen hard planaanbod. De bron die we daarbij hanteren is de provinciale Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB). Het kan voorkomen dat niet al het harde aanbod in de monitor ook direct uitgeefbaar is. Waar mogelijk geven we dit aan bij de aanbodanalyse per regio. Dit betekent ook dat er een discrepantie kan zijn tussen de ervaren ruimtevraag en het aanbod dat nú beschikbaar is, en onze confrontatie van vraag en aanbod op langere termijn/de periode waarin we de vraag ramen.

¹⁰ De gemiddelde netto-bruto verhouding op bedrijventerreinen in Overijssel is 0,76.

Tabel 6: Ruimte vraag in drie componenten

<p>Uitbreidingsvraag</p>		<p>Wat is het? Vraag naar extra bedrijventerrein, ten opzichte van huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel autonome vraag genoemd.</p> <p>Hoe bepalen we deze ruimtecomponent? Via Bedrijfslocatiemonitor (BLM) methodiek, ontwikkeld door het CPB. Basis voor deze methodiek is werkgelegenheid.</p> <p>Recent voorbeeld in Overijssel Uitbreiding Hebo Kozijnen in Hengevelde (Hof van Twente) naast bestaande locatie, als ook heel veel andere MKB'ers die zijn uitgebreid laatste jaren.</p>
<p>Vervangingsvraag</p>		<p>Wat is het? Vraag naar bedrijventerrein door onttrekking van een deel van de huidige voorraad bedrijventerreinen (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein naar een woonfunctie).</p> <p>Hoe bepalen we deze ruimtecomponent? Inventarisatie van plannen voor onttrekkingen (transformaties) onder alle gemeenten.</p> <p>Recent voorbeeld in Overijssel Aangekondigde nieuwbouw van Odink & Koenderink op Stepelerveld in Haaksbergen en transformatie van de oude locatie aan Parallelweg.</p>
<p>Additionele vraag</p>		<p>Wat is het? Vraag naar bedrijventerrein die niet direct te 'voorspellen' is via ramingsmethodiek. Het gaat veelal om grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel en grootschalig van aard.</p> <p>Hoe bepalen we deze ruimtecomponent? Inschatting op basis van bestaande onderzoeken en eigen databases over locatiedynamiek, maar ook veelal niet direct kwantificeerbaar.</p> <p>Recent voorbeeld in Overijssel Geen, maar een vestiging van een hyperscale datacenter of een (significant anders dan in het verleden) toestroom vanuit grootschalige industrie of logistiek was een voorbeeld geweest van een additionele vraag.</p>

4.2 Interpretatie van behoefteraming

Werkgelegenheid als basis, maar geen wetmatigheid, voor toekomstige ruimte vraag

De gehanteerde methodiek voor het bepalen van de uitbreidingsvraag is een van onderop (op basis van specifieke lokale en regionale data uit de Overijsselse regio's ¹¹) opgebouwde modelmatige benadering van de ruimte vraag. Daarbij kijkt het model naar het resultaat van drie parameters:

1. de ontwikkeling van het aantal banen (naar sector en naar regio) tussen het basisjaar van de prognose en een moment in de toekomst;
2. waar deze banenontwikkeling plaatsvindt, de locatietypevoorkeur: vindt de groei plaats op bedrijventerreinen of bijvoorbeeld op kantoorlocaties en in centrumgebieden?;

¹¹ Zie de bouwstenennotitie.

- hoeveel ruimte elke baan inneemt (de terreinquotiënt) en de verwachte ontwikkeling daarvan. Daarbij nemen we bijvoorbeeld het effect van trends als robotisering/automatisering mee, die soms leiden tot minder of stabiele werkgelegenheid op de productielocatie, maar wel groei in productie, toegevoegde waarde en ruimtebeslag (een stijgende terreinquotiënt dus).

Het is nadrukkelijk de combinatie van de verwachte ontwikkeling op deze parameters die het toekomstige ruimtebeslag en daarmee de verwachte uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen bepaalt. Van invloed op deze toekomstige ontwikkeling zijn onder meer economische groei, vraag naar werknemers, trends, maar bijvoorbeeld ook (gemaakte) beleidskeuzes tot op heden. Laatste factor is bijvoorbeeld van invloed op hoe/waar bedrijven nu zijn gevestigd in een regio en daarmee op de locatietypevoorkeur. Relevant perspectief: werkgelegenheidsontwikkeling is dus slechts één van de prognoseparameters. Een afnemende werkgelegenheid betekent niet per definitie afname van ruimtegebruik. In sectoren als industrie en logistiek zien we ondanks een afnemende of stabiele werkgelegenheidsontwikkeling bijvoorbeeld nog wel een aanzienlijke ruimtevrage.

Behoefteraming op een regionaal schaalniveau geeft de meest betrouwbare inschatting

Op regionaal schaalniveau – en over langere termijn – geeft de beschreven behoefteramingsmethodiek een gedegen inschatting van de ruimtevrage¹². Op een lager schaalniveau, maar zeker op microniveau (bedrijfsniveau) klopt deze aanname in de praktijk niet altijd direct. Lokale ontwikkelingen en bedrijfsspecifieke factoren hebben dan een relatief grote impact op de daadwerkelijke cijfers. Bij enige groei of krimp zal een bedrijf bijvoorbeeld niet ineens uitbreiden of ruimte afstoten. Dit gebeurt pas als echt duidelijk is dat er structureel meer of minder ruimte nodig is, waarbij vaak ook meer strategische, bedrijfseconomische afwegingen en andere factoren dan alleen de werkgelegenheid een rol spelen¹³. Daardoor bewegen dus ook parameters als de terreinquotiënt met deze ontwikkelingen mee en is sprake van een tijdsfactor tussen de ontwikkelingen bij bedrijven en het ruimtelijk effect. Andersom is het ook zo dat bedrijven soms juist voorsorteren op verwachte groei. Een bedrijf kan nu een kavel reserveren of kopen, maar is pas over enkele jaren volledig operationeel op een locatie. De ruimtevrage doet zich dan voor voordat de gerealiseerde groei in bijvoorbeeld werkgelegenheid terug is te zien en volgens het model een ruimtevrage oplevert. Dit is één van de belangrijkste redenen dat de behoefteraming op een bepaald schaalniveau opgesteld moet worden om een betrouwbaar beeld te kunnen geven.

Behoefteraming is beleidsneutraal, uitgedrukt in twee werkgelegenheidsscenario's

Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) heeft begin 2022 een nieuwe werkgelegenheidsprognose op laten stellen door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)¹⁴. Dit betreft een actualisatie en regionalisering van de bedrijfstakramingen die het EIB in 2019 opstelde. EZK wil provincies en onderliggende regio's hiermee ondersteunen om in hun ruimtelijk beleid te anticiperen op deze ontwikkelingen. De bedrijfstakramingen geven de verwachte ontwikkelingen weer van het arbeidsvolume en de toegevoegde waarde voor 18 bedrijfstakken voor de periode 2019-2032, met een doorkijk op totaalniveau naar 2040. Het EIB hanteert twee scenario's: behoedzaam (laag) en gunstig (hoog). De toekomstige ontwikkeling van de (beroeps)bevolking is een belangrijke determinant voor toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid. Het EIB baseert zich op de bevolkingsprognose van het CBS. De EIB-scenario's zijn de basis voor de raming van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Overijssel. De verwachte groei per bedrijfstak van de EIB-scenario's leggen we bovenop de werkgelegenheidscijfers van LISA uit 2019 (basisjaar EIB-raming).

De prognoses van het EIB en daarmee ook de behoefteraming zijn beleidsneutraal. Dat wil zeggen, er wordt uitgegaan van de regionale concurrentiepositie, economische structuur en de ontwikkeling daarvan

¹² Dit blijkt onder meer uit een evaluatie van de BLM door het Planbureau voor de Leefomgeving en een evaluatie van Erik Louw en Han Olden (2016), [hier](#) te raadplegen.

¹³ Uit eerder onderzoek (CPB, 1998 en Stec Groep, 2018) blijkt 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.

¹⁴ EIB (2022), Actualisatie en regionalisering bedrijfstakramingen. Ontwikkeling van de werkgelegenheid en arbeidsproductiviteit tot 2032 naar 18 bedrijfstakken en 40 COROP-gebieden.

zoals deze op het moment van opstellen van de ramingen bekend zijn. Verregaande ambities op verstedelijking of nieuwe investeringen in de concurrentiepositie voor bepaalde sectoren of niches zijn in de ramingen dan ook niet meegenomen. Datzelfde geldt voor het ruimtegebruik. De huidige voorkeuren voor locatie en verschijningsvorm van bedrijven worden in de raming voortgezet, rekening houdend met trends en ontwikkelingen. Beleidskeuzes en -ambities kunnen echter grote impact hebben op de ruimtevrage. Het is dus belangrijk om te beseffen dat de geraamde uitbreidingsvraag niet zonder meer een 'gegeven' is, maar dat hier invloed op uitgeoefend kan worden. Beleidskeuzes kunnen de uitbreidingsvraag verkleinen (door bijvoorbeeld actief in te zetten op intensiveren) of vergroten (zoals het actief verplaatsen van bedrijven vanuit het buitengebied naar een formeel bedrijventerrein). In de behoefteraming per regio gaan we in op de knoppen waar aan gedraaid kan worden, en geven we (indicatief) weer welke impact dit heeft op de ruimtevrage.

VOORBEELD: DRUK OP DE RUIMTE OP BEDRIJVENTERREINEN IN DE PROVINCIE UTRECHT

In de provincie Utrecht is de druk op de ruimte groot. Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen en bedrijven staan te springen om uitbreidingsruimte, maar ook is de ambitie om het landelijk gebied open te houden en natuur te behouden. De provincie is tot de constatering gekomen dat het geen houdbare strategie is om alle ruimtevrage van bedrijven te faciliteren én dat het geen houdbare strategie is om de wel wenselijke ruimtevrage volledig te faciliteren met uitbreidingsplannen. Daarom zijn verschillende keuzes gemaakt om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren:

- In de Ruimtelijke Economische Strategie (RESU) is gekozen om nieuwvestiging van 'XXL-logistiek' niet meer te faciliteren.
- In het door PS vastgestelde 'kader regionaal programmeren' heeft de provincie de regiogemeenten uitgangspunten meegegeven waarbinnen ze moeten opereren. Hierin is onder meer opgenomen dat circa 10% van de geprognosticeerde ruimtevrage niet wordt geacommodeerd en dat 20 tot 30% van de behoefte wordt afgedekt door intensiveren en herstructureren van bestaande bedrijventerreinen. Dit is een inspanningsopgave die betrokken wordt bij de regionale programmering. Enkel de overgebleven 60 tot 70% mag een plek krijgen in uitbreidingsplannen.
- Deze keuzes en uitgangspunten gaan gepaard met flankerende maatregelen zoals de inzet van Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) als uitvoeringsorganisatie en een aanvullende financiering vanuit de provincie aan OMU voor investering in herstructurering van bedrijventerreinen ter hoogte van € 30 miljoen voor de eerste vier jaar.

Behoefteraming is een saldobenadering

De geraamde uitbreidingsvraag is een saldo-benadering: positieve en eventuele negatieve uitkomsten van sectoren vallen tegen elkaar weg. Vertaald naar ruimtevrage kan dit betekenen dat op termijn bestaande locaties vrijvallen en hier – in potentie – nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden. De vraag is daarbij hoe het (bestaande, vrijkomende) aanbod aansluit bij de wensen en eisen van de zoekende partij. Inzicht in de kwalitatieve kant van vraag en (bestaand, mogelijk vrijkomend) aanbod wordt in deze context dus extra belangrijk. De behoefteraming gaat dus niet alleen over nieuwe terreinen; juist de bestaande voorraad is van groot belang. Het toekomstbestendig maken en houden van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via herstructurering, is van belang om een deel van de vraag ook binnen die bestaande voorraad te laten landen.

In de praktijk zit vaak een gat tussen vrijval en herbenutting van ruimte. Herontwikkeling vraagt tijd, waardoor ook rekening gehouden moet 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.

4.3 Vertaling vraag naar werkmilieus

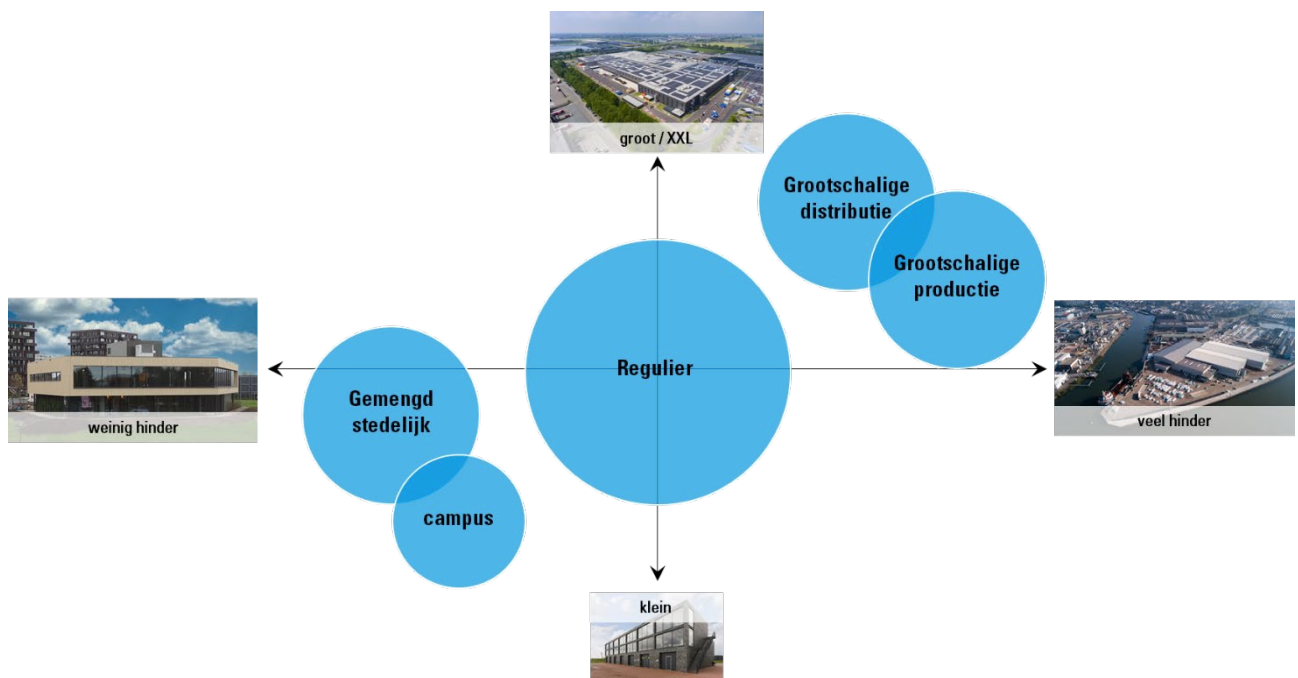
De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. Per sector wordt een verwachting uitgesproken over de drie prognoseparameters (werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt)

en zo wordt per sector de ruimtevraag in beeld gebracht. Dit is de basis van de BLM-methodiek, ontwikkeld door het CPB en PBL. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakening. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Bijvoorbeeld: een industriebedrijf kan ook een logistieke vestiging openen, om de distributie van de producten te verzorgen. Of een bouwbedrijf dat een prefabfabriek (productie) begint.

Om tot een praktische en werkbaar behoefteraming te komen en om in de programmeringsafspraken zinnige vergelijkingen en confrontaties te maken tussen bedrijventerreinen kijken we naar andere aspecten die kwalitatief onderscheidend zijn. Wij zien twee kenmerken die het meest bepalend zijn in ruimtelijk relevant onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen:

1. De activiteit van een bedrijf, en daarmee de mate van hinder
2. De omvang van een bedrijf (klein, middelgroot, groot en XL)

Figuur 13: Schematische weergave werkmilieus bedrijventerreinen



Stec Groep, 2022

In bovenstaande figuur hebben we deze twee kenmerken op twee assen uiteengezet, waarmee een matrix van typen werkmilieus ontstaat. We zien grofweg vijf onderscheidende typen werkmilieus. Het kan voorkomen dat er meerdere werkmilieus voorkomen op één bedrijventerrein. Er kan bijvoorbeeld ook behoefte zijn aan grootschalige productie (HMC) op een binnenstedelijk terrein. Een uitgebreidere toelichting op de (kenmerken van de) werkmilieus vindt u in de bijlagen van dit rapport.

1. **Gemengd stedelijk** lichte bedrijvigheid, veelal stedelijk georiënteerd, klein tot middelgroot.
2. **Campus/innovatiedistrict** locaties primair gericht op R&D-activiteiten en/of synergie van verschillende bedrijven in dezelfde product- en kennisketen.
3. **Regulier**: reguliere bedrijventerreinactiviteiten als handel, bouw, productie en transport, (boven)lokaal, klein tot middelgroot.
4. **Grootschalige productie**: grootschalige (> 1 ha) productie, assemblage, recycling, et cetera. In toenemende mate circulair, veelal regionaal georiënteerd. Deze ruimtevraag bestaat voor een groot deel uit HMC bedrijven.
5. **Grootschalige distributie (> 3 ha)**: grootschalige distributie en warehousing, vaak (boven)regionaal georiënteerd.

De uitbreidingsvraag vanuit de verschillende sectoren vertalen we naar deze vijf typen werkmilieus. Dit doen we op basis van historische vestigingsvoorkeuren van bedrijven uit de verschillende sectoren. Vervolgens beoordelen we het harde planaanbod vanuit de (ruimtelijk relevante) kenmerken die bij elk werkmilieu passen, zoals kavelomvang en milieucategorie. Op die manier maken we een confrontatie van vraag en aanbod per werkmilieu en wordt duidelijk wat de kwalitatieve behoefte is.

5 Behoefteraming Twente

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming voor de regio Twente. We lopen de verschillende onderdelen van de behoefte (vraag, aanbod, confrontatie) stap voor stap langs en sluiten vervolgens af met conclusies en adviezen. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlage.

5.1 Ruimtevrage

Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (t/m 2030) en voor de periode daarna van 2031 t/m 2040. Daarbij tekenen we aan dat het betrouwbaarheidsinterval van de raming toeneemt naarmate de ramingstermijn langer worden. Met andere woorden, de ramingen voor de periode van 2031 t/m 2040 hebben inherent een grotere onzekerheid dan de ramingen voor de periode die dichterbij het heden ligt.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Twente in de periode 2023 t/m 2030 is **162 tot 282 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 20 tot 35 hectare in de periode 2023 tot en met 2030. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van **59 tot 161 hectare** in Twente. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau als gevolg van een afvlakkende bevolkings- en werkgelegenheidsontwikkeling en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt. Let wel, de afbakening tussen deze perioden is niet hard. Als gevolg van conjunctuurgolven of simpelweg het niet tijdig beschikbaar hebben van aanbod kan een deel van de vraag die we tot en met 2030 ramen 'doorschuiven' naar de periode daarna.

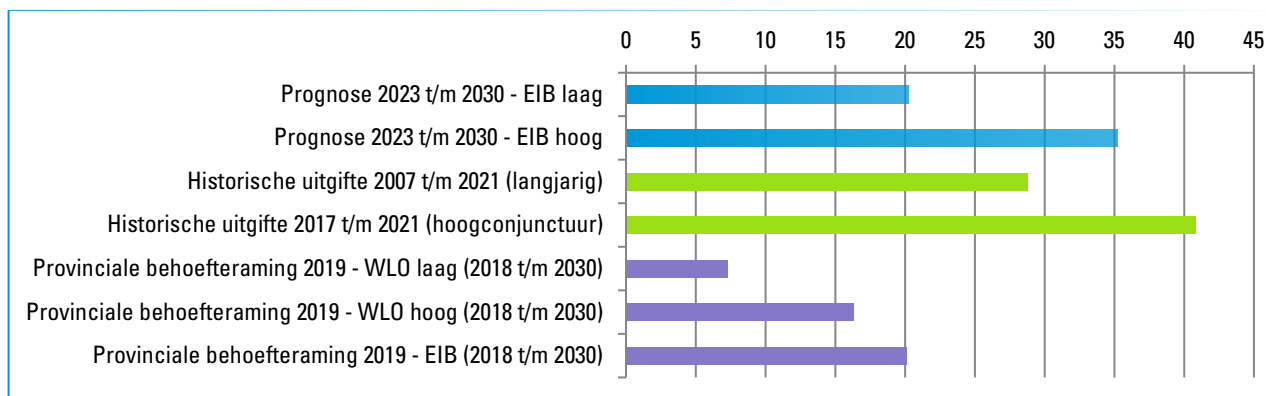
Tabel 7: Uitbreidingsvraag in Twente in netto hectare*

Tijdsperiode ▼	Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
2023 tot en met 2030		162	282
2031 tot en met 2040		59	161
2023 tot en met 2040		221	443

*Afgerond op hele getallen

Om de ruimtevrage in perspectief te plaatsen, vergelijken we deze met de historische regionale uitgifte en de vorige behoefteraming. De bovenkant van de bandbreedte ligt boven de langjarige (2007-2021) historische uitgifte in de regio. We benadrukken dat er in het ramingsmodel geen extrapolatiefactor zit. De historische uitgiftes dienen enkel om de geraamde hectares in perspectief te plaatsen: om hoeveel hectare per jaar gaat het; en hoe verhoudt dat zich tot wat er de afgelopen jaren is uitgegeven? We laten zowel een langjarige (inclusief conjunctuureffecten) als de laatste periode van hoogconjunctuur zien. Historische uitgiftes worden uiteraard beïnvloed door beschikbaarheid en markttechnische geschiktheid van het aanbod.

Figuur 14: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevrage en historische uitgifte in netto ha in Twente



Bron: Stec Groep, 2022

De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakening. Om tot een praktische en werkbaar behoefteraming te komen, vertalen we de uitbreidingsvraag naar vijf typen werkmilieus. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in de bijlagen van dit rapport, net als een op de werkmilieus. Uit de behoefteraming blijkt dat in Twente de uitbreidingsvraag het grootst is naar grootschalige distributie en het reguliere segment.

Tabel 8: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Twente in netto hectare*

Werkmilieu ▼	Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog	EIB Laag	EIB Hoog
		2023 t/m 2030	2023 t/m 2030	2023 t/m 2040	2023 t/m 2040
Campus/innovatiedistrict		5	10	4	14
Gemengd stedelijk		1	13	-1	24
Regulier		51	87	72	139
Grootschalige productie		36	67	39	104
Grootschalige distributie		70	105	108	162
Totaal		162	282	221	443

*Afgerond op hele getallen

In onderstaande tabel is de uitbreidingsvraag naar (kavel)omvang uitgesplitst om met name inzicht te geven in de (X)XL vraag. Het segment vanaf 3 hectare bestaat uit het werkmilieu grootschalige distributie en een deel van de grootschalige productie. De verdeling is gebaseerd op historische uitgifte (MOB) en eigen monitoring van locatiedynamiek (Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep).

Tabel 9: Uitbreidingsvraag naar grootteklasse in Twente in netto hectare*

Kavelomvang ▼	Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog	EIB Laag	EIB Hoog
		2023 t/m 2030	2023 t/m 2030	2023 t/m 2040	2023 t/m 2040
0 tot 3 ha		80	153	100	245
3 tot 5 ha (XL)		26	43	37	67
> 5 ha (XXL)		56	86	85	132

*Afgerond op hele getallen

Vervangingsvraag

Vervangingsvraag ontstaat wanneer een (stuk) bedrijventerrein verdwijnt, doorgaans als gevolg van transformatie. Omdat bij de berekening van de uitbreidingsvraag ervan uit wordt gegaan dat het areaal bestaande bedrijventerreinen gelijk blijft, ontstaat er bij bijvoorbeeld transformatie ineens een manco in de modelberekening. De omvang van het te getransformeerde gebied beschouwen we volledig als vervangingsvraag. Desgewenst kan daarvoor in de programmeringsafspraken aanvullend een

beleidsambitie aan worden gekoppeld. Het is bijvoorbeeld niet ongebruikelijk om met elkaar af te spreken dat intensivering van bedrijventerreinen het devies is, en dat daarom maar een bepaald percentage van het getransformeerde grondoppervlak als vervangingsvraag mag worden meegerekend. Op die manier komt er effectief minder grondoppervlakte bedrijventerrein terug dan dat er aan de voorraad onttrokken is en ontstaat een incentive voor intensivering. Percentage zijn van 70 à 80% zijn daarbij gebruikelijk.

De omvang van de vervangingsvraag wordt niet in dit rapport geraamd. De belangrijkste reden hiervoor is dat de omvang van transformatieprojecten en het tempo van transformatie veranderlijk is en daarom over een langere periode niet te voorspellen is. In dit rapport benoemen we daarom enkel de voorwaarden voor transformatie en geven we handvatten over de wijze waarop deze meegenomen kan worden in de regionale programmeringsafspraken. Idealiter worden de (transformatie)projecten die leiden tot een vervangingsvraag in de regionale programmeringsafspraken opgenomen, gemonitord en ieder jaar herijkt, zodat er een actueel beeld ontstaat van de omvang. Op basis daarvan kan er ook aanbod tegenover deze (vervangings)vraag worden geprogrammeerd.

Additionele vraag

Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, grootschalig van omvang, incidenteel van aard zijn en duidelijk afwijkend van het bestaande economische profiel en reguliere bedrijfsmigratiestromen. Dit is ruimtevraag die niet wordt geraamd in de modellen, omdat deze voortbouwen op het bestaande economische profiel van de regio, de ontwikkelingen binnen de al aanwezige sectoren en de bestaande interregionale concurrentiekracht. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven die zich vestigen als gevolg van (inter)nationale acquisitie, bedrijven die zich vestigen en een nieuwe niche of sector aanboren in de regio, of bedrijven die zich in de regio vestigen als gevolg van beperkingen of actief werend beleid in andere regio's. Illustratieve voorbeelden zijn bijvoorbeeld hyperscale datacenters, een batterijenfabriek die zich vestigt na het doorlopen een internationale tender, grootschalige (circulaire) verwerkingsindustrie die zich vestigt als gevolg van een actieve circulaire transformatie van het havencomplex, of een grootschalig logistiek bedrijf dat zich vestigt omdat het in de zuidelijke transportcorridors geen geschikte ruimte meer kan vinden. Ook ruimteclaims die niet direct kwalificeren als economische activiteit, maar wel een plek zoeken op een bedrijventerrein, zou men als additionele vraag kunnen beschouwen. Denk bijvoorbeeld aan een onderstation voor de energievoorziening.

Regio Twente kent historisch gezien een beperkte instroom van dit soort grootschalige logistieke of industriële bedrijven van buiten de regio. De dynamiek in het grootschalige logistieke en industriële segment in de regio is (tot nu toe) dan ook vooral afkomstig van bedrijven die al in de regio gevestigd zijn. De beoogde doelgroep van Technology Base Twente kwalificeert zich bijvoorbeeld duidelijk als additionele vraag, omdat het voldoet aan de hiervoor genoemde vereisten. Het kwalificeren van een additionele vraag is overigens niet altijd mogelijk op individueel bedrijfsniveau. Om van additionele vraag te spreken, is het logischer om te redeneren vanuit sectoren, economische ambities of ontwikkelingen. Additionele vraag (en hoe deze te faciliteren) krijgt dan ook bij uitstek een plek in de regionale programmering.

Impact beleidskeuzes

De geraamde uitbreidingsvraag is een beleidsneutraal scenario. De raming houdt rekening met trends en ontwikkelingen op de markt en de effecten van vigerend beleid en reguliere bedrijfsmigratiestromen. Wijzigingen in ruimtelijk en/of economisch beleid die effect kunnen hebben op de wijze waarop de vraag zich presenteert, is in de raming niet meegenomen. Denk bijvoorbeeld aan de keuze om een bepaalde doelgroep te niet meer te faciliteren op de bedrijventerreinen of sterker in te zetten op intensiever bouwen. Hierna omschrijven we een aantal knoppen om aan te draaien, en de mogelijke impact daarvan op de ruimtevraag in Twente. De impact is niet voor elke knop direct te kwantificeren. Daarnaast benadrukken we dat sommige knoppen nadrukkelijk capaciteit en middelen vragen. Bijvoorbeeld op het gebied van begeleiding en accountmanagement, medewerkers vergunningen en/of actieve investeringen in herontwikkeling en intensivering van bedrijventerreinen. Daarbij hebben zowel provincie als gemeenten een rol.

Intensiveren bestaande voorraad

Steeds vaker wordt in regio's en provincies ingezet op intensiever ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen om daarmee een deel van de ruimte vraag te laten landen in de bestaande voorraad (i.p.v. in uitbreidingsplannen). Dit vraagt extra inzet op herstructurering. Denk bijvoorbeeld aan sloop van één of meerdere bestaande panden ten behoeve van het realiseren van een groter en hoger pand. Een ander voorbeeld van het intensiveren van het ruimtegebruik is het centraliseren van de parkeervoorzieningen, waardoor er effectief meer bouwvlak vrijkomt op de bestaande kavels. We zien dat wanneer parkeervoorzieningen gedeeld worden de parkeerplekken intensiveren benut worden en daardoor de druk minder hoog wordt.

De huidige gemiddelde *floor space index*¹⁵ (FSI) op bedrijventerreinen in Twente is 40%. Dat betekent dat er op een kavel van 10.000 m² (1 hectare) gemiddeld 4.000 m² vastgoed staat. Dat is in vergelijking met andere regio's en provincies niet hoog. Ter vergelijking, in de provincies Gelderland en Noord-Brabant ligt de FSI op 45 respectievelijk 46%. In een dichter bevolkte provincie als Utrecht ligt de FSI met 63% zelfs nog op een aanzienlijk hoger niveau. Het opwaarderen van de FSI op de bestaande bedrijventerreinen in Twente van 40 naar 45% betekent op deze locaties een theoretische potentiële intensiveringspotentie en ruimtewinst van ongeveer 1,4 miljoen m² vastgoed. Omgerekend naar kaveloppervlakte (via dezelfde FSI van 45%) levert dat in theorie een ruimtewinst op van 321 hectare. Dat is hoger dan de hoogst geraamde uitbreidingsvraag tot en met 2030.

Uiteraard zijn er bij deze mogelijke ruimtewinst nuances op zijn plaats. Niet voor elk type bedrijf is intensivering kansrijk. Het type activiteit dat op een kavel plaatsvindt kan beperkingen opleveren. Zo is industriële productie moeilijk te stapelen, hebben sommige bedrijven veel buitenopslag en vraagt logistiek om voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. Ook de eisen die gesteld worden aan de kavelinrichting kan beperkingen opleveren voor intensivering, zoals parkeren, groen, wateropvang. Daarnaast zijn er procesmatige uitdagingen. Zo is het realiseren van ruimtewinst op de bestaande bedrijventerreinen een langjarig proces dat forse inzet van middelen vraagt en heeft niet ieder bedrijf de middelen of de urgentie om daadwerkelijk (mee) te investeren. Desalniettemin tekenen we aan dat zelfs al het realiseren van 25% van de hiervoor beschreven ambitie in potentie al een significante ruimtewinst op de bestaande bedrijventerreinen oplevert, namelijk ongeveer 80 hectare die in theorie niet meer in uitbreidingsplannen hoeft te worden voorzien. Om dat te realiseren kunnen regionale afspraken worden gemaakt over herontwikkeling van bestaande terreinen, de rol die verschillende stakeholders daarin nemen en de wijze waarop dit bekostigd wordt. In het algemeen geldt dat het zinvol is om druk houden op de bestaande voorraad door de ruimte schaars te houden en de eisen voor nieuwbouw hoog te leggen.

Selectiever vestigingsbeleid

De ruimtedruk is groot en dus ook de noodzaak om zorgvuldig met de beschikbare ruimte om te gaan. Steeds vaker denken provincies en gemeenten daarom aan het niet meer faciliteren van bedrijven waarvan zij van mening zijn dat de maatschappelijke kosten niet opwegen tegen de economische baten van de ontwikkeling. Bekende voorbeelden zijn datacenters, grootschalige logistiek en fossiele industrie.

Een knop om aan te draaien is dan ook om een selectiever vestigingsbeleid te voeren. Selectiever zijn in welke bedrijven je wil huisvesten op bedrijventerreinen betekent logischerwijs een afname van de uitbreidingsvraag. In welke mate dat is, is sterk afhankelijk van hoe het selectieve vestigingsbeleid wordt ingevuld. Dit kan op verschillende manieren. De grootste impact op de ruimte vraag kan worden behaald door scherpere keuzes te maken in de wijze van huisvesting van (grootschalige) logistiek. Dit is namelijk het grootste component van de toekomstige ruimte vraag. Kleinere effecten kunnen worden bereikt door het weren van bedrijfsverzamelgebouwen of opslagunits op bedrijventerreinen.

Verstedelijkingsambities

Omgekeerd kan een beleidsambitie ook een stuwend effect hebben op de ruimte vraag. In verschillende regio's wordt de woningbouwopgave en ambitie voor inwonersgroei leidend gemaakt voor de gewenste

¹⁵ Verhouding vastgoedoppervlakte ten opzichte van netto uitgegeven kavel

economische groei. Bijvoorbeeld door als uitgangspunt te hanteren dat de ratio tussen het aantal inwoners en arbeidsplaatsen gelijk moet blijven. Een sterke ambitie op woningbouwontwikkeling en inwonersgroei leidt volgens die redenering tot een gewenste extra (ruimte)vraag voor bedrijven.

Bij het doorrekenen van verstedelijkingsambities is het altijd van belang om in beeld te hebben welk deel van verstedelijkingsambities daadwerkelijk leiden tot een extra (gewenste) vraag. In de vraagruiming is er namelijk al vanuit gegaan dat de op dit moment verwachte krimp van beroepsbevolking¹⁶ in Twente opgevangen wordt door een positiever arbeidspendelsaldo, het meer behouden van talent, het aantrekken van talent en/of het in toenemende mate werken met arbeidsmigranten. Daarmee is een deel van de verstedelijkingsambities al in de cijfers gedekt. Deze hebben immers ook als doel om arbeidspotentieel in de regio te behouden en naar de regio te trekken, en dragen dan ook bij aan het kunnen realiseren van het hoogste prognosesценario. Voor welk aandeel de verstedelijkingsambities zijn meegerekend, is (nog) niet te kwantificeren. Daarvoor ontbreken nog eenduidige cijfers over de wijze waarop deze ambities invulling moeten krijgen.

5.2 Aanbod

Bestaande voorraad

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Twente bedraagt circa 328.480 m² bvo (peildatum januari 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de regio op circa 2,6%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in elke gemeente onder of rond een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage, maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Andersom kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. De meest recent gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2021) op de bedrijventerreinen in Twente bedraagt in deze monitor 1,0%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven en dat leidt in de regel tot onderschatting. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.





Op basis van voorgenoemde bronnen kunnen we desondanks met enige zekerheid stellen dat de leegstand op regioniveau zich onder het frictieniveau bevindt. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, maar op basis van eigen cijfers en waarnemingen zien we op dit moment geen gemeenten met een te hoge leegstand. Over het algemeen wordt een leegstandspercentage van 5% in de markt beschouwd als een gezond percentage. Een gezond leegstandsniveau is belangrijk voor het behouden van voldoende schuifruimte voor bedrijven. Een gezond leegstandsniveau geeft bedrijven bijvoorbeeld ruimte om te groeien binnen het bestaande vastgoed en helpt daarmee om de markt in beweging te houden. Met een combinatie van zowel weinig aanbod van bouwgrond als weinig aanbod in het bestaande vastgoed, komt de markt op slot te zitten. Er is dan ook sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Twente. Het is zelfs zo dat er – omdat de prognosemethodiek rekent met een gelijkblijvend leegstandsniveau – feitelijk sprake is van een aanvullende vraag om tot een gezond leegstandsniveau te komen. We kwantificeren deze niet, omdat het een dagkoers is, primair theoretische vraag is en bovendien lokaal sterk kan verschillen. Het moet bovendien geen argument zijn om simpelweg toe te voegen omwille van kwantiteit. Een nieuwe ontwikkeling moet daadwerkelijk kwalitatief wat toevoegen.

¹⁶ Conform zowel de CBS- als de PRIMOS-bevolkingsprognose

Hard planaanbod

Uitgeefbare gronden op bedrijventerreinen met een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan behoren formeel gezien tot het harde planaanbod. Er is in de regio per 1-7-2022¹⁷ nog ongeveer 118 hectare aan hard planaanbod dat binnen de programmeringsafspraken uit 2019 valt en dat zich daarmee zonder twijfel kwalificeert om bedrijven te huisvesten. Daarnaast is er ongeveer 54 hectare aan hard planaanbod dat buiten de afspraken valt. Het gaat om gronden die in gebruik zijn als zonnepark, gereserveerd zijn voor een doelgroep die niet in de vraagruiming is opgenomen (nl. Technology Base) en snipperkavels die in de praktijk niet meer kwalificeren om een bedrijf te huisvesten. In deze paragraaf beschouwen we expliciet alleen het harde planaanbod dat binnen de bestaande afspraak valt als hardplanaanbod en zal dus beoordeeld worden. In de programmeringsafspraken kan dat uitgangspunt nog gewijzigd worden.

We beoordelen het harde planaanbod op ruimtelijk relevante kenmerken. We gebruiken hiervoor een vraagprofiel per werkmilieu. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus en minimaal 1 hectare uitgeefbaar. Van al het aanbod op deze terreinen hebben we relevante en objectieve ruimtelijke kenmerken in beeld gebracht, zoals bereikbaarheid, kavelomvang en milieucategorie. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met het vraagprofiel per werkmilieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, zie onderstaand tabel. Een terrein kan voor meerdere werkmilieus geschikt zijn. Er zijn ook uitsluitingscriteria gehanteerd voor bepaalde werkmilieus, zoals een minimale kavelomvang voor grootschalige distributie. Beschikt een terrein daar niet over, dan is het per definitie niet geschikt.

Categorie	Score	Toelichting
	< 30%	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep. Of voldoet niet aan tenminste een uitsluitingscriterium.
	30 – 59%	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
	60 – 89%	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
	90 – 100%	Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

In onderstaande tabel staan de scores voor het harde planaanbod in Twente weergegeven. Let wel, opties en reserveringen rekenen we in dit overzicht onder regulier hard aanbod. We hebben daarvoor twee redenen. Ten eerste variëren opties en reserveringen heel erg in mate van hardheid. Zelfs vrij harde, betaalde opties of reserveringen kunnen vaak en langdurig verlengd worden. Ten tweede komt een groot deel van opties en reserveringen in de praktijk vaak vanuit lokale bedrijven. Deze zoekvraag maakt (tenminste deels) onderdeel uit van de uitbreidingsvraag. Alleen aan de aanbodzijde 'aframen' van opties en reserveringen zou daarom een vertekend beeld geven van de vraag-aanbodverhoudingen.

De beoordeling gaat over het beschikbare aanbod, niet over het gehele terrein. Eén terrein kan geschikt zijn voor meerdere vraagtypen. Let wel, elke hectare kan maar één keer uitgegeven worden. Wordt een kavel uitgegeven voor grootschalige distributie, dan is het uiteraard niet meer beschikbaar als regulier werkmilieu.

¹⁷ Ten tijde van het opstellen van deze behoefteraming zijn de aanbodcijfers per 1-1-2023 nog niet (definitief) bekend. We rekenen in dit rapport daarom met het harde planaanbod per 1-7-2022 én trekken hier de reeds verkochte (maar nog niet bij de notaris gepasseerde) hectares vanaf. Deze cijfers zijn door gemeenten zelf aangeleverd. Dit geeft op dit moment de beste benadering van de meest recente cijfers over het aanbod.

Tabel 10: Hard planaanbod binnen afspraken uit 2019 (>1 ha) regio Twente en beoordeling werkmilieus

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar binnen afspraken	Campus	Gemengd stedelijk	Regulier	Grootschalige distributie	Grootschalige productie
Almelo	BP Twente-Noord	6,6	✗	⊖	✓	✓	✓
Almelo	Turfkade	2,9	✗	✓	✓	✗	✓
Almelo	XL Businesspark	11,6	✗	⊖	✗	✓	✓
Borne	Westermaat De Veldkamp	1,0	✗	✓	✓	✗	✓
Dinkelland	De Mors Ootmarsum	1,3	✗	⊖	✓	✗	⊖
Enschede	Euregio Bedrijvenpark	3,1	✗	✓	✓	✗	✓
Enschede	Josink Es	1,1	✗	✓	✓	✗	⊖
Enschede	Usseler Es	10,3	✗	⊖	✓	✗	✓
Haaksbergen	Stepelerveld fase 1	3,2	✗	⊖	✓	✗	✗
Hellendoorn	't Locher III	1,9	✗	⊖	✓	✗	✓
Hengelo	Oosterveld	6,3	✗	⊖	✓	✗	✗
Hengelo	Twentekanaal Noord	2,4	✗	✓	✓	✗	✗
Hengelo	Twentekanaal Zuid	1,2	✓	⊖	✓	✗	✓
Hengelo	Westermaat Campus	6,2	✗	✓	✗	✗	✗
Hengelo	Westermaat KW II	5,5	✗	⊖	✓	✓	✓
Hof van Twente	Zenkeldamshoek (OMZ)	9,7	✗	⊖	✓	✗	✓
Oldenzaal	Jufferbeek Zuid	9,2	✗	✗	✓	✓	✓
Twenterand	Oosterweilanden	6,0	✗	⊖	✓	✗	✓
Twenterand	Vroomshoop Oost (uitbr)	4,2	✗	⊖	✓	✗	✗
Totaal aanbod (incl. aanbod < 1 hectare)		96,7	1,2 ha	16,6 ha	76,1 ha	24,1 ha	41,0 ha

Bron: Provincie Overijssel / MOB (2022); Beoordeling aanbod: Stec Groep.

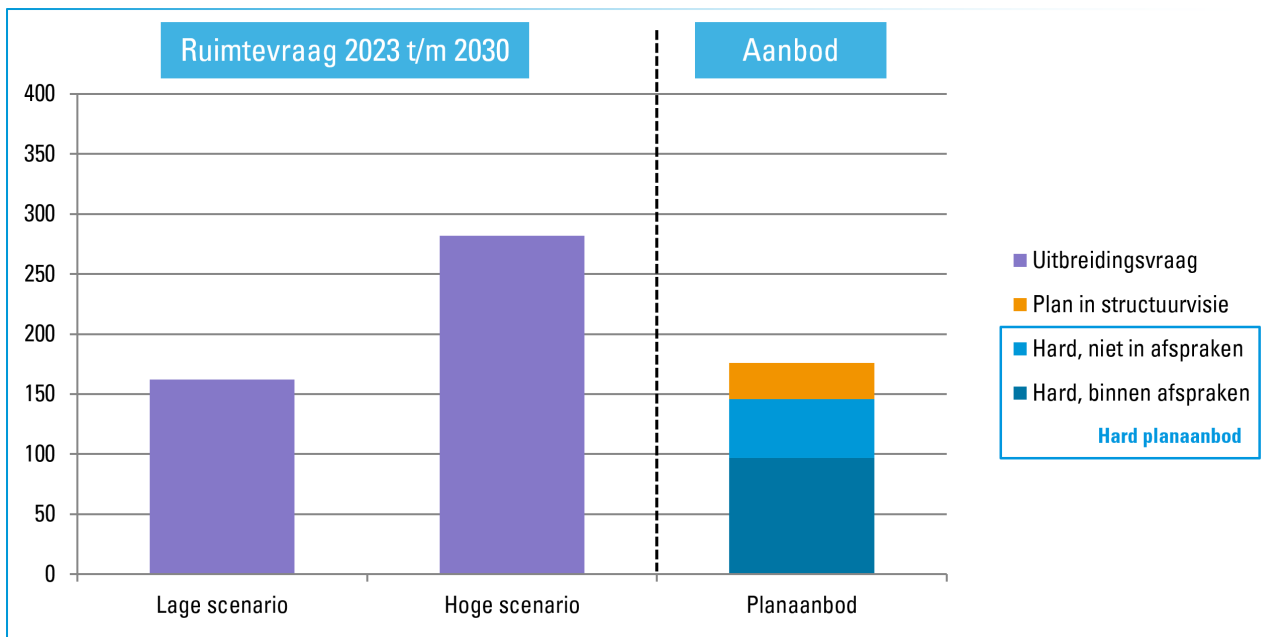
5.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

De confrontatie van vraag en aanbod maken we voor de periode 2023 tot en met 2030. We ramen dus de vraag vanaf 1-1-2023 tot en met 31-12-2030. Daar zetten we in dit rapport het aanbod op 1-7-2022 (minus reeds verkochte maar nog niet bij notaris gepasseerde kavels) tegen af, maar in de programmeringsafspraken hoort daar, voor een correct beeld, uiteindelijk het harde planaanbod per 1-1-2023 tegen te worden afgezet. We zien in de praktijk dat het uitgifteniveau nog op een hoog niveau ligt. Dat betekent dat de gepresenteerde aanbodcijfers mogelijk niet helemaal overeen komen met de ervaren werkelijkheid van vandaag. Tegelijkertijd is het zo dat die gerealiseerde uitgiftes feitelijk het effectueren van de uitbreidingsvraag zijn, en in een hoogconjunctuur gaat dat altijd harder dan het gemiddelde. Dat betekent dat vraag en aanbod evenredig zijn afgenomen in de tussentijd.

Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

We confronteren de totale ruimtevraag t/m 2030 met het aanbod. Kijkend naar het aanbod dat binnen de reguliere afspraken uit 2019 valt, is er in het lage scenario in deze periode sprake van een behoefte aan ongeveer 65 hectare. In het hoge scenario is sprake van een behoefte aan ongeveer 185 hectare. Mogelijke vervangings- en additionele vraag is hierin niet meegerekend. Daar staan regionaal circa 30 hectare aan zachte plannen (plannen in structuurvisie) tegenover. De behoefte kan worden ingevuld door het ontwikkelen van nieuwe plannen, het intensiveren van bestaande bedrijventerreinen en/of het alsnog benutten van aanbod dat nu buiten de afspraken valt. Ook kan ervoor worden gekozen om de behoefte niet volledig te faciliteren, bijvoorbeeld door selectiever te zijn.

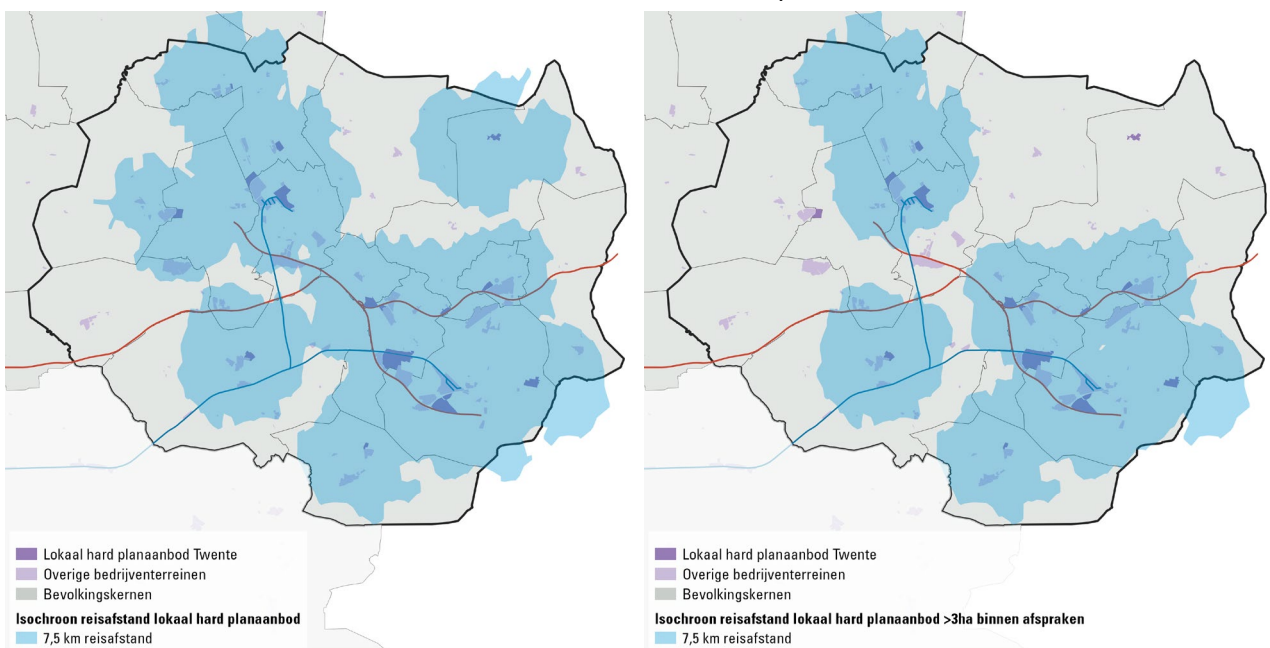
Figuur 15: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Twente in netto hectare (2023 t/m 2030)



In de figuur hierna geven we de reikwijdte weer van het harde planaanbod dat zich richt op de (boven)lokale markt (voornamelijk het reguliere en gemengd stedelijke werkmilieu)¹⁸. Dit doen we via twee kaarten: één met isochronen om alle locaties met minimaal 1 hectare aan aanbod (links) en één met isochronen om alle locaties met minimaal 3 hectare aan aanbod die binnen de afspraken uit 2019 vallen (rechts). Hier zien we dat er grote delen van de regio bestaan, met name in het noordoosten en noordwesten van de regio, waar nauwelijks nog aanbod te vinden is en de urgentie zo bezien ook het grootst lijkt.

Figuur 16: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod Twente

Links: hard aanbod > 1 ha; rechts: hard aanbod > 3 ha binnen afspraken (uit 2019)



¹⁸ We hanteren hierbij een isochroon van circa 7,5 kilometer reisafstand per auto. Dit is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven op bedrijventerreinen.

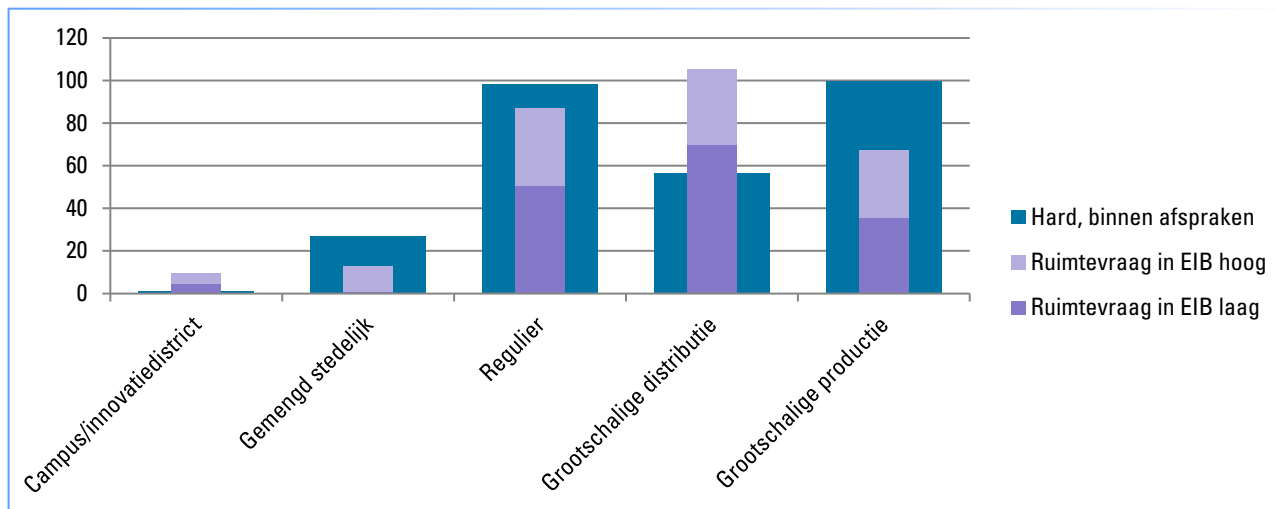
Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

We confronteren de vraag per type werkmilieu (tabel 8) met de kwalitatieve beoordeling van het aanbod (tabel 10). Daarbij zetten we de ruimtevraag in de twee scenario's per werkmilieu af tegen het aanbod dat als geschikt beoordeeld is voor dat werkmilieu, zie onderstaand figuur. Hierbij is vaak sprake van een dubbeltelling van het aanbod; een terrein kan bijvoorbeeld voor zowel het reguliere werkmilieu als voor grootschalige productie en distributie geschikt zijn.

Uit de kwalitatieve confrontatie concluderen we het volgende:

- Het aanbod voor campusbedrijvigheid en of bedrijven gericht op een innovatiemilieu is schaarser dan de al beschikbare vraag. Er resteert een vraag van ongeveer 8 hectare t/m 2030 die in principe niet binnen het reeds beschikbare aanbod ingevuld kan worden.
- Ook het aanbod van grootschalige distributie is schaarser dan de al beschikbare vraag. Er resteert een vraag van bijna 50 hectare die t/m 2030 niet binnen het reeds beschikbare aanbod ingevuld kan worden. Mogelijk is deze behoefte in de praktijk zelfs nog groter, omdat een deel van het voor grootschalige distributie beschikbare areaal ook geschikt is voor het reguliere segment of voor grootschalige productie en daar bij voorkeur voor benut wordt. Denk bijvoorbeeld aan Westermaat KW II en Jufferbeek Zuid.
- Voor de doelgroep 'gemengd stedelijk' zijn in principe locaties beschikbaar, maar geen van allen is voor deze doelgroep excellent.
- Voor de doelgroepen 'regulier' en 'grootschalige productie' is in theorie voldoende aanbod beschikbaar, maar hier is sprake van overlap en daarmee onderschatting van de behoefte. Afhankelijk van de inzet van het bestaande areaal is er in beide categorieën nog enige behoefte t/m 2030, maar zeker ook voor de periode daarna.

Figuur 17: Vraag-aanbodverhouding t/m 2030 per type werkmilieu in Twente, in netto hectare



6 Behoefteraming West-Overijssel

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming voor de regio West-Overijssel. We lopen de verschillende onderdelen van de behoefte (vraag, aanbod, confrontatie) stap voor stap langs en sluiten vervolgens af met conclusies en adviezen. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlage.

6.1 Ruimtevrage

Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (t/m 2030) en voor de periode daarna van 2031 t/m 2040. Daarbij tekenen we aan dat het betrouwbaarheidsinterval van de raming toeneemt naarmate de ramingstermijn langer worden. Met andere woorden, de ramingen voor de periode van 2031 t/m 2040 hebben inherent een grotere onzekerheid dan de ramingen voor de periode die dichterbij het heden ligt.

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in West-Overijssel in de periode 2023 t/m 2030 is **164 tot 292 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 21 tot 36 hectare in de periode 2023 tot en met 2030. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van **122 tot 219 hectare** in West-Overijssel. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau als gevolg van een afvlakkende bevolkings- en werkgelegenheidsontwikkeling en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt. Let wel, de afbakening tussen deze perioden is niet hard. Als gevolg van conjunctuurgolven of simpelweg het niet tijdig beschikbaar hebben van aanbod kan een deel van de vraag die we tot en met 2030 ramen 'doorschuiven' naar de periode daarna.

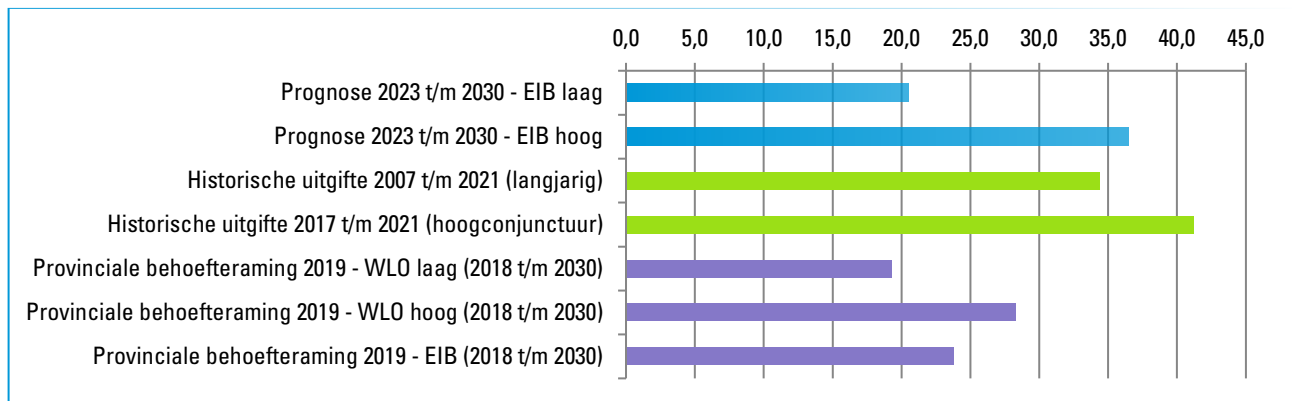
Tabel 11: Uitbreidingsvraag in West-Overijssel in netto hectare*

Tijdsperiode ▼	Scenario ►	EIB Laag	EIB Hoog
2023 tot en met 2030		164	292
2031 tot en met 2040		122	219
2023 tot en met 2040		286	511

*Afgerond op hele getallen

Om de ruimtevrage in perspectief te plaatsen, vergelijken we deze met de historische regionale uitgifte en vorige behoefteraming. De bovenkant van de bandbreedte ligt boven de langjarige (2007-2021) historische uitgifte in de regio. We benadrukken dat er in het ramingsmodel geen extrapolatiefactor zit. De historische uitgiftes dienen enkel om de geraamde hectares in perspectief te plaatsen: om hoeveel hectare per jaar gaat het; en hoe verhoudt dat zich tot wat er de afgelopen jaren is uitgegeven? We laten zowel een langjarige (inclusief conjunctuureffecten) als de laatste periode van hoogconjunctuur zien. Historische uitgiftes worden uiteraard beïnvloed door beschikbaarheid en markttechnische geschiktheid van het aanbod.

Figuur 18: Gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag en historische uitgifte in netto ha in West-Overijssel



Bron: Stec Groep, 2022

De behoefteraming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakening. Om tot een praktische en werkbare behoefteraming te komen, vertalen we de uitbreidingsvraag naar vijf typen werkmilieus. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in de bijlagen van dit rapport, net als een op de werkmilieus. Uit de behoefteraming blijkt dat in West-Overijssel de uitbreidingsvraag het grootst is naar grootschalige distributie, grootschalige productie en het reguliere segment.

Tabel 12: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in West-Overijssel in netto hectare*

Werkmilieu ▼	Scenario ►	EIB Laag		EIB Hoog	
		2023 t/m 2030	2023 t/m 2030	2023 t/m 2040	2023 t/m 2040
Campus/innovatiedistrict		3	7	4	11
Gemengd stedelijk		14	23	26	46
Regulier		47	81	83	146
Grootschalige productie		41	83	67	143
Grootschalige distributie		60	97	106	165
Totaal		164	292	286	511

*Afgerond op hele getallen

In onderstaande tabel is de uitbreidingsvraag naar (kavel)omvang uitgesplitst om met name inzicht te geven in de (X)XL vraag. Het segment vanaf 3 hectare bestaat uit het werkmilieu grootschalige distributie en een deel van de grootschalige productie. De verdeling is gebaseerd op historische uitgifte (MOB) en eigen monitoring van locatiedynamiek (Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep).

Tabel 13: Uitbreidingsvraag naar grootteklasse in West-Overijssel in netto hectare*

Kavelomvang ▼	Scenario ►	EIB Laag		EIB Hoog	
		2023 t/m 2030	2023 t/m 2030	2023 t/m 2040	2023 t/m 2040
0 tot 3 ha		82	149	143	267
3 tot 5 ha (XL)		25	45	43	77
> 5 ha (XXL)		57	98	100	167

*Afgerond op hele getallen

Vervangingsvraag

Vervangingsvraag ontstaat wanneer een (stuk) bedrijventerrein verdwijnt, doorgaans als gevolg van transformatie. Omdat bij de berekening van de uitbreidingsvraag ervan uit wordt gegaan dat het areaal bestaande bedrijventerreinen gelijk blijft, ontstaat er bij bijvoorbeeld transformatie ineens een manco in de modelberekening. De omvang van het te getransformeerde gebied beschouwen we volledig als

vervangingsvraag. Desgewenst kan daarvoor in de programmeringsafspraken aanvullend een beleidsambitie aan worden gekoppeld. Het is bijvoorbeeld niet ongebruikelijk om met elkaar af te spreken dat intensivering van bedrijventerreinen het devies is, en dat daarom maar een bepaald percentage van het getransformeerde grondoppervlak als vervangingsvraag mag worden meegerekend. Op die manier komt er effectief minder grondoppervlakte bedrijventerrein terug dan dat er aan de voorraad onttrokken is en ontstaat een incentive voor intensivering. Percentage van 70 à 80% zijn daarbij gebruikelijk.

De omvang van de vervangingsvraag wordt niet in dit rapport geraamd. De belangrijkste reden hiervoor is dat de omvang van transformatieprojecten en het tempo van transformatie veranderlijk is en daarom over een langere periode niet te voorspellen is. In dit rapport benoemen we daarom enkel de voorwaarden voor transformatie en geven we handvatten over de wijze waarop deze meegenomen kan worden in de regionale programmeringsafspraken. Idealiter worden de (transformatie)projecten die leiden tot een vervangingsvraag in de regionale programmeringsafspraken opgenomen, gemonitord en ieder jaar herijkt, zodat er een actueel beeld ontstaat van de omvang hiervan. Op basis daarvan kan er ook aanbod tegenover deze (vervangings)vraag worden geprogrammeerd.

Additionele vraag

Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, grootschalig van omvang, incidenteel van aard zijn en duidelijk afwijkend van het bestaande economische profiel en reguliere bedrijfsmigratiestromen. Dit is ruimtevraag die niet wordt geraamd in de modellen, omdat deze voortbouwen op het bestaande economische profiel van de regio, de ontwikkelingen binnen de al aanwezige sectoren en de bestaande interregionale concurrentiekracht. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven die zich vestigen als gevolg van (inter)nationale acquisitie, bedrijven die zich vestigen en een nieuwe niche of sector aanboren in de regio, of bedrijven die zich in de regio vestigen als gevolg van beperkingen of actief werend beleid in andere regio's. Illustratieve voorbeelden zijn bijvoorbeeld hyperscale datacenters, een batterijenfabriek die zich vestigt na het doorlopen een internationale tender, grootschalige (circulaire) verwerkingsindustrie die zich vestigt als gevolg van een actieve circulaire transformatie van het havencomplex, of een grootschalig logistiek bedrijf dat zich vestigt omdat het in de zuidelijke transportcorridors geen geschikte ruimte meer kan vinden. Ook ruimteclaims die niet direct kwalificeren als economische activiteit, maar wel een plek zoeken op een bedrijventerrein, zou men als additionele vraag kunnen beschouwen. Denk bijvoorbeeld aan een onderstation voor de energievoorziening.

Regio West-Overijssel kent historisch gezien een beperkte instroom van dit soort grootschalige logistieke of industriële bedrijven van buiten de regio. De dynamiek in het grootschalige logistieke en industriële segment in de regio is (tot nu toe) dan ook vooral afkomstig van bedrijven die al in de regio gevestigd zijn. De zeer grootschalige uitbreidingen in het tapijtcluster kwalificeren bijvoorbeeld deels als additionele vraag, vanwege de buitengewone omvang en zeer incidentele aard van dergelijke plannen. Ook een circulaire transitie van het havencomplex en daarmee sterk vergrote aantrekkingskracht en acquisitie op (circulaire) industrie zou leiden tot additionele vraag. Daarvoor verwijzen we naar het onderzoek dat hiertoe voor Port of Zwolle is uitgevoerd¹⁹.

Het kwalificeren van een additionele vraag is overigens niet altijd mogelijk op individueel bedrijfsniveau. Om van additionele vraag te spreken, is het logischer om te redeneren vanuit sectoren, economische ambities of ontwikkelingen. Additionele vraag (en hoe deze te faciliteren) krijgt dan ook bij uitstek een plek in de regionale programmering.

Impact beleidskeuzes

De geraamde uitbreidingsvraag is een beleidsneutraal scenario. De raming houdt rekening met trends en ontwikkelingen op de markt en de effecten van vigerend beleid en reguliere bedrijfsmigratiestromen. Wijzigingen in ruimtelijk en/of economisch beleid die effect kunnen hebben op de wijze waarop de vraag zich presenteert, is in de raming niet meegenomen. Denk bijvoorbeeld aan de keuze om een bepaalde doelgroep te niet meer te faciliteren op de bedrijventerreinen of sterker in te zetten op intensiever bouwen.

¹⁹ Stec Groep, New Economy, Panteia & Defacto (2022). Onderzoeksrapport: duurzame havenontwikkeling Port of Zwolle.

Hierna omschrijven we een aantal knoppen om aan te draaien, en de mogelijke impact daarvan op de ruimtevrage in West-Overijssel. De impact is niet voor elke knop direct te kwantificeren. Daarnaast benadrukken we dat sommige knoppen nadrukkelijk capaciteit en middelen vragen. Bijvoorbeeld op het gebied van begeleiding en accountmanagement, medewerkers vergunningen en/of actieve investeringen in herontwikkeling en intensivering van bedrijventerreinen. Daarbij hebben zowel provincie als gemeenten een rol.

Intensiveren bestaande voorraad

Steeds vaker wordt in regio's en provincies ingezet op intensiever ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen om daarmee een deel van de ruimtevrage te laten landen in de bestaande voorraad (i.p.v. in uitbreidingsplannen). Dit vraagt extra inzet op herstructurering. Denk bijvoorbeeld aan sloop van één of meerdere bestaande panden ten behoeve van het realiseren van een groter en hoger pand. Een ander voorbeeld van het intensiveren van het ruimtegebruik is het centraliseren van de parkeervoorzieningen, waardoor er effectief meer bouwvlak vrijkomt op de bestaande kavels. We zien dat wanneer parkeervoorzieningen gedeeld worden de parkeerplekken intensiveren benut worden en daardoor de druk minder hoog wordt.

De huidige gemiddelde *floor space index*²⁰ (FSI) op bedrijventerreinen in West-Overijssel is 40%. Dat betekent dat er op een kavel van 10.000 m² (1 hectare) gemiddeld 4.000 m² vastgoed staat. Dat is in vergelijking met andere regio's en provincies niet hoog. Ter vergelijking, in de provincies Gelderland en Noord-Brabant ligt de FSI op 45 respectievelijk 46%. In ene dichter bevolkte provincie als Utrecht ligt de FSI met 63% zelfs nog op een aanzienlijk hoger niveau. Het opwaarderen van de FSI op de bestaande bedrijventerreinen in West-Overijssel van 40% naar 45% betekent op deze locaties een theoretische potentiële intensiveringspotentie en ruimtewinst van ongeveer 1,3 miljoen m² vastgoed. Omgerekend naar kaveloppervlakte (via dezelfde FSI van 45%) levert dat in theorie een ruimtewinst op van 285 hectare. Dat is bijna de hoogst geraamde uitbreidingsvraag tot en met 2030.

Uiteraard zijn erbij deze mogelijke ruimtewinst nuances op zijn plaats. Niet voor elk type bedrijf is intensivering kansrijk. Het type activiteit dat op een kavel plaatsvindt kan beperkingen opleveren. Zo is industriële productie moeilijk te stapelen, hebben sommige bedrijven veel buitenopslag en vraag logistiek om voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. Ook de eisen die gesteld worden aan de kavelinrichting kan beperkingen opleveren voor intensivering, zoals parkeren, groen, wateropvang. Daarnaast zijn er procesmatige uitdagingen. Zo is het realiseren van ruimtewinst op de bestaande bedrijventerreinen een langjarig proces dat forse inzet van middelen vraagt en heeft niet ieder bedrijf de middelen of de urgentie om daadwerkelijk (mee) te investeren. Desalniettemin tekenen we aan dat zelfs al het realiseren van 25% van de hiervoor beschreven ambitie in potentie al een significante ruimtewinst op de bestaande bedrijventerreinen oplevert, namelijk ongeveer 80 hectare die niet in theorie meer in uitbreidingsplannen hoeft te worden voorzien. Om dat te realiseren kunnen regionale afspraken worden gemaakt over herontwikkeling van bestaande terreinen, de rol die verschillende stakeholders daarin nemen en de wijze waarop dit bekostigd wordt. In het algemeen geldt dat het zinvol is om druk houden op de bestaande voorraad door de ruimte schaars te houden en de eisen voor nieuwbouw hoog te leggen.

Selectiever vestigingsbeleid

De ruimtedruk is groot en dus ook de noodzaak om zorgvuldig met de beschikbare ruimte om te gaan. Steeds vaker denken provincies en gemeenten daarom aan het niet meer faciliteren van bedrijven waarvan zij van mening zijn dat de maatschappelijke kosten niet opwegen tegen de economische baten van de ontwikkeling. Bekende voorbeelden zijn datacenters, grootschalige logistiek en fossiele industrie.

Een knop om aan te draaien is dan ook om een selectiever vestigingsbeleid te voeren. Selectiever zijn in welke bedrijven je wil huisvesten op bedrijventerreinen betekent logischerwijs een afname van de uitbreidingsvraag. In welke mate dat is, is sterk afhankelijk van hoe het selectieve vestigingsbeleid wordt ingevuld. Dit kan op verschillende manieren. De grootste impact op de ruimtevrage kan worden behaald

²⁰ Verhouding vastgoedoppervlakte ten opzichte van netto uitgegeven kavel

door scherpere keuzes te maken in de wijze van huisvesting van (grootschalige) logistiek. Dit is namelijk het grootste component van de toekomstige ruimtevraag. Kleinere effecten kunnen worden bereikt door het weren van bedrijfsverzamelgebouwen of opslagunits op bedrijventerreinen.

Verstedelijkingsambities

Omgekeerd kan een beleidsambitie ook een stuwend effect hebben op de ruimtevraag. In verschillende regio's wordt de woningbouwopgave en ambitie voor inwonersgroei leidend gemaakt voor de gewenste economische groei. Bijvoorbeeld door als uitgangspunt te hanteren dat de ratio tussen het aantal inwoners en arbeidsplaatsen gelijk moet blijven. Een sterke ambitie op woningbouwontwikkeling en inwonersgroei leidt volgens die redenering tot een gewenste extra (ruimte)vraag voor bedrijven.

Bij het doorrekenen van verstedelijkingsambities is het altijd van belang om in beeld te hebben welk deel van verstedelijkingsambities daadwerkelijk leiden tot een extra (gewenste) vraag. In de vraagruimte is er namelijk al vanuit gegaan dat de op dit moment verwachte stabilisatie van de beroepsbevolking²¹ in West-Overijssel opgevangen wordt door een positiever arbeidspendelsaldo, het meer behouden van talent, het aantrekken van talent en/of het in toenemende mate werken met arbeidsmigranten. Daarmee is een deel van de verstedelijkingsambities al in de cijfers gedekt. Deze hebben immers ook als doel om arbeidspotentieel in de regio te behouden en naar de regio te trekken, en dragen dan ook bij aan het kunnen realiseren van het hoogste prognosesценario. Voor welk aandeel de verstedelijkingsambities zijn meegerekend, is (nog) niet te kwantificeren. Daarvoor ontbreken nog eenduidige cijfers over de wijze waarop deze ambities invulling moeten krijgen.

6.2 Aanbod

Bestaande voorraad

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in West-Overijssel bedraagt circa 247.560 m² bvo (peildatum januari 2022). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de regio op circa 2,3%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in elke gemeente onder of rond een gezond frictieniveau van circa 5%. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage, maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Andersom kunnen panden leeg staan maar niet aangeboden worden.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. De meest recent gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen (uit 2021) op de bedrijventerreinen in West-Overijssel bedraagt in deze monitor 0,8%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven en dat leidt in de regel tot onderschatting. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghuur huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als 'leeg' wordt geregistreerd.

Op basis van voorgenoemde bronnen kunnen we desondanks met enige zekerheid stellen dat de leegstand op regioniveau zich onder het frictieniveau bevindt. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, maar op basis van eigen cijfers en waarnemingen zien we op dit moment geen gemeenten met een te hoge leegstand. Over het algemeen wordt een leegstandspercentage van 5% in de markt beschouwd als een gezond percentage. Een gezond leegstandsniveau is belangrijk voor het behouden van voldoende schuifruimte voor bedrijven. Een gezond leegstandsniveau geeft bedrijven bijvoorbeeld ruimte om te groeien binnen het bestaande vastgoed en helpt daarmee om de markt in beweging te houden. Met een combinatie van zowel weinig aanbod van bouwgrond als weinig aanbod in het bestaande vastgoed, komt de markt op slot te zitten. Er is dan ook sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt in West-Overijssel. Het is zelfs zo dat er – omdat de prognosemethodiek rekent met een gelijkblijvend leegstandsniveau – feitelijk sprake is van een aanvullende vraag om tot een gezond leegstandsniveau te komen. We kwantificeren deze niet, omdat het een dagkoers is, primair theoretische vraag is en bovendien lokaal sterk kan verschillen.





²¹ Conform zowel de CBS- als de PRIMOS-bevolkingsprognose

Het moet bovendien geen argument zijn om simpelweg toe te voegen omwille van kwantiteit. Een nieuwe ontwikkeling moet daadwerkelijk kwalitatief wat toevoegen.

Hard planaanbod

Uitgeefbare gronden op bedrijventerreinen met een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan behoren formeel gezien tot het harde planaanbod. Er is in de regio per 1-7-2022²² nog ongeveer 190 hectare aan hard planaanbod dat binnen de programmeringsafspraken uit 2019 valt en dat zich daarmee zonder twijfel kwalificeert om bedrijven te huisvesten. Daarnaast is er ongeveer 33 hectare aan hard planaanbod dat buiten de afspraken valt. Het gaat om gronden die in gebruik zijn als zonnepark, een dubbelbestemming hebben en primair bedoeld zijn voor ander gebruik, en snipperkavels die in de praktijk niet meer kwalificeren om een bedrijf te huisvesten. In deze paragraaf beschouwen we expliciet alleen het harde planaanbod dat binnen de bestaande afspraak valt als hardplanaanbod en zal dus beoordeeld worden. In de programmeringsafspraken kan dat uitgangspunt nog gewijzigd worden.

We beoordelen het harde planaanbod op ruimtelijk relevante kenmerken. We gebruiken hiervoor een vraagprofiel per werkmilieu. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus en minimaal 1 hectare uitgeefbaar. Van al het aanbod op deze terreinen hebben we relevante en objectieve ruimtelijke kenmerken in beeld gebracht, zoals bereikbaarheid, kavelomvang en milieucategorie. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met het vraagprofiel per werkmilieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, zie onderstaand tabel. Een terrein kan voor meerdere werkmilieus geschikt zijn. Er zijn ook uitsluitingscriteria gehanteerd voor bepaalde werkmilieus, zoals een minimale kavelomvang voor grootschalige distributie. Beschikt een terrein daar niet over, dan is het per definitie niet geschikt.

Categorie	Score	Toelichting
	< 30%	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep. Of voldoet niet aan tenminste een uitsluitingscriterium.
	30 – 59%	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
	60 – 89%	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
	90 – 100%	Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

In onderstaande tabel staan de scores voor het harde planaanbod in West-Overijssel weergegeven. Let wel, opties en reserveringen rekenen we in dit overzicht onder regulier hard aanbod. We hebben daarvoor twee redenen. Ten eerste variëren opties en reserveringen heel erg in mate van hardheid. Zelfs vrij harde, betaalde opties of reserveringen kunnen vaak en langdurig verlengd worden. Ten tweede komt een groot deel van opties en reserveringen in de praktijk vaak vanuit lokale bedrijven. Deze zoekvraag maakt (tenminste deels) onderdeel uit van de uitbreidingsvraag. Alleen aan de aanbodzijde 'aframen' van opties en reserveringen zou daarom een vertekend beeld geven van de vraag-aanbodverhoudingen.

De beoordeling gaat over het beschikbare aanbod, niet over het gehele terrein. Eén terrein kan geschikt zijn voor meerdere vraagtypen. Let wel, elke hectare kan maarr één keer uitgegeven worden. Wordt een kavel uitgegeven voor grootschalige distributie, dan is het uiteraard niet meer beschikbaar als regulier werkmilieu.

²² Ten tijde van het opstellen van deze behoefteraming zijn de aanbodcijfers per 1-1-2023 nog niet (definitief) bekend. We rekenen in dit rapport daarom met het harde planaanbod per 1-7-2022 én trekken hier de reeds verkochte (maar nog niet bij de notaris gepasseerde) hectares vanaf. Deze cijfers zijn door gemeenten zelf aangeleverd. Dit geeft op dit moment de beste benadering van de meest recente cijfers over het aanbod.

Tabel 14: Hard planaanbod binnen afspraken uit 2019 (>1 ha) regio West-Overijssel en beoordeling werkmilieus

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar binnen afspraken	Campus	Gemengd stedelijk	Regulier	Grootschalige distributie	Grootschalige productie
Deventer	Bedrijvenpark A1	13,9	✗	⊖	✓	✓	✓
Hardenberg	Broeklanden	5,0	✗	⊖	✓	✓	✓
Hardenberg	Broeklanden Zuid uitbr.	13,8	✗	⊖	✓	✓	✓
Hardenberg	De Boschkamp	5,1	✗	✓	⊖	✗	✗
Hardenberg	De Krim II	3,2	✗	⊖	✓	✗	⊖
Hardenberg	Katingerveld	1,9	✗	⊖	✓	✗	✓
Hardenberg	Mercator	3,4	✗	⊖	✓	✗	✗
Kampen	Bedrijvenpark Rijksw. 50	2,0	✗	⊖	✓	✗	✗
Kampen	Uitbr. Spoorlanden	1,1	✗	⊖	✓	✗	✗
Kampen	Zuiderzeehaven	11,0	✗	✗	⊖	✓	✓
Olst-Wijhe	De Meente Noord	1,8	✗	⊖	✓	✗	✗
Olst-Wijhe	Wesepe uitbr. Zuid	1,4	✗	⊖	✓	✗	✗
Ommen	De Rotbrink	5,3	✗	⊖	✓	✗	✓
Raalte	De Zegge VII	6,5	✗	⊖	✓	✗	✓
Raalte	Uitbreiding Heino	3,5	✗	⊖	✓	✗	✗
Steenwijkerland	Boterberg-Noord	1,3	✗	⊖	✓	✗	✗
Steenwijkerland	Eeserwold	1,5	✗	⊖	✓	✗	✓
Steenwijkerland	Woldmeenthe	1,1	✗	✓	✗	✗	✗
Z'waterland	Meppelerdiep	4,0	✗	✗	⊖	✗	✓
Zwolle	Hessenpoort	78,7	✗	⊖	✓	✓	✓
Zwolle	Scholtensteeg	1,4	✗	✓	✗	✗	✗
Zwolle	Voorst	3,5	✗	✓	✓	✗	✓
Totaal aanbod (incl. aanbod < 1 hectare)		190	0,0	11,2	94,7	65,2	109,1

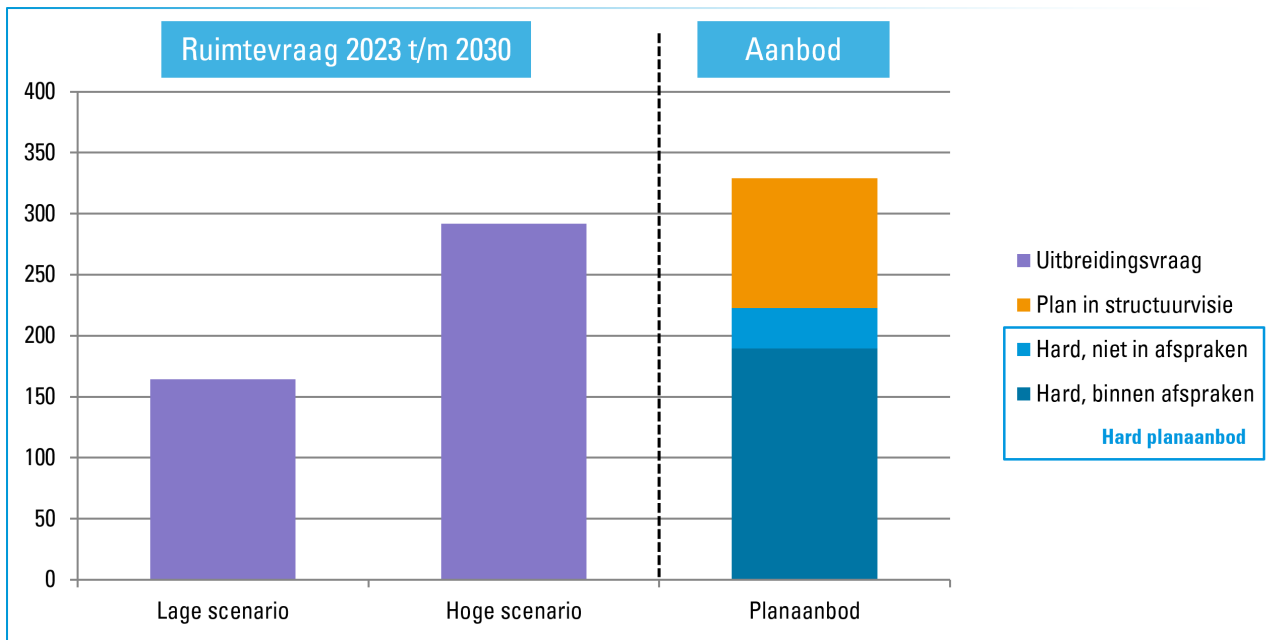
6.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

De confrontatie van vraag en aanbod maken we voor de periode 2023 tot en met 2030. We ramen dus de vraag vanaf 1-1-2023 tot en met 31-12-2030. Daar zetten we in dit rapport het aanbod op 1-7-2022 (minus reeds verkochte maar nog niet bij notaris gepasseerde kavels) tegen af, maar in de programmeringsafspraken uit 2019 hoort daar, voor en correct beeld, uiteindelijk het harde planaanbod per 1-1-2023 tegen te worden afgezet. We zien in de praktijk dat het uitgifteniveau nog op een hoog niveau ligt. Dat betekent dat de gepresenteerde aanbodcijfers mogelijk niet helemaal overeen komen met de ervaren werkelijkheid van vandaag. Tegelijkertijd is het zo dat die gerealiseerde uitgiftes feitelijk het effectueren van de uitbreidingsvraag zijn, en in een hoogconjunctuur gaat dat altijd harder dan het gemiddelde. Dat betekent dat vraag en aanbod evenredig zijn afgenomen in de tussentijd.

Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

We confronteren de totale ruimtevraag t/m 2030 met het aanbod. Kijkend naar het aanbod dat binnen de reguliere afspraken uit 2019 valt, is er in het lage scenario is er in deze periode sprake geen behoefte. In het hoge scenario is sprake van een behoefte aan ongeveer 68 hectare. Mogelijke vervangings- en additionele vraag is hierin niet meegerekend. Daar staan regionaal circa 106 hectare aan zachte plannen (plannen in structuurvisie) tegenover. De behoefte kan worden ingevuld door het ontwikkelen van nieuwe plannen, het intensiveren van bestaande bedrijventerreinen en/of het alsnog benutten van aanbod dat nu buiten de afspraken valt. Ook kan ervoor worden gekozen om de behoefte niet volledig te faciliteren, bijvoorbeeld door selectiever te zijn.

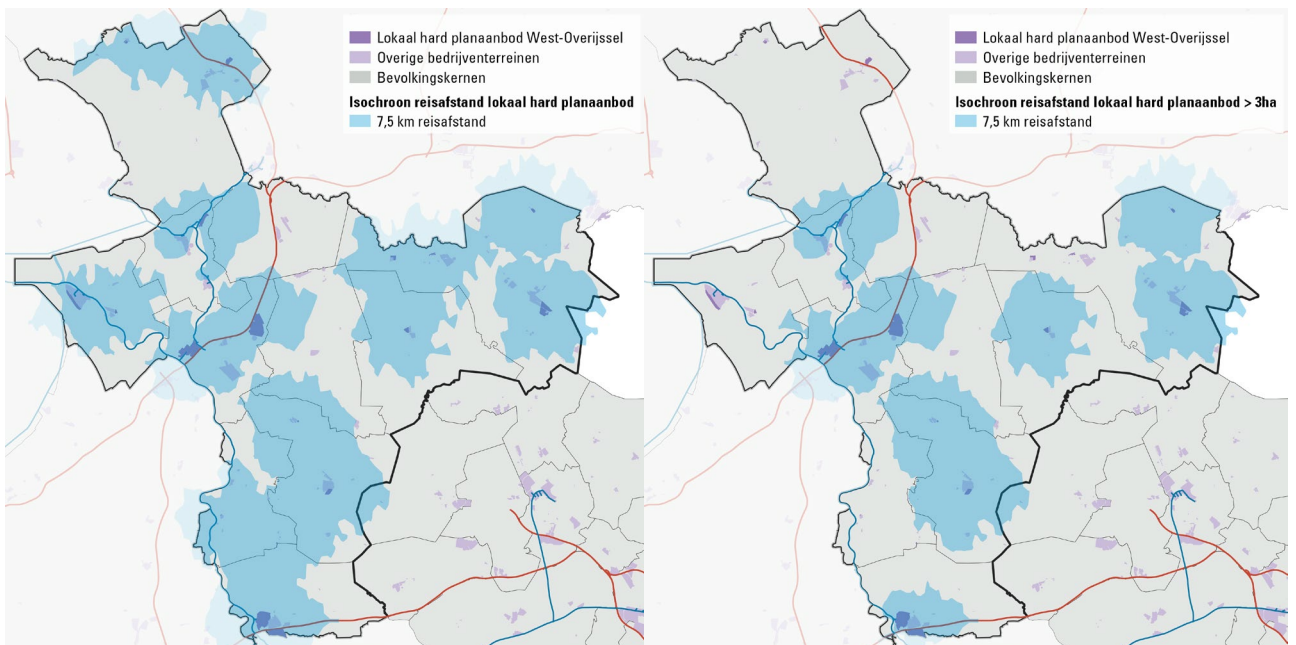
Figuur 19: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding West-Overijssel in netto hectare (2023 t/m 2030)



In de figuur hierna geven we de reikwijdte weer van het harde planaanbod dat zich richt op de (boven)lokale markt (voornamelijk het reguliere en gemengd stedelijke werkmilieu)²³. Dit doen we via twee kaarten: één met isochronen om alle locaties met minimaal 1 hectare aan aanbod (links) en één met isochronen om alle locaties met minimaal 3 hectare aan aanbod die binnen de afspraken vallen (rechts). Hier zien we dat er grote delen van de regio bestaan, met name in het noorden en de N35-as van de regio, waar nauwelijks nog aanbod te vinden is en de urgentie zo bezien ook het grootst lijkt.

Figuur 20: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod West-Overijssel

Links: hard aanbod > 1 ha; rechts: hard aanbod > 3 ha binnen afspraken (uit 2019)



²³ We hanteren hierbij een isochroon van circa 7,5 kilometer reisafstand per auto. Dit is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven op bedrijventerreinen.

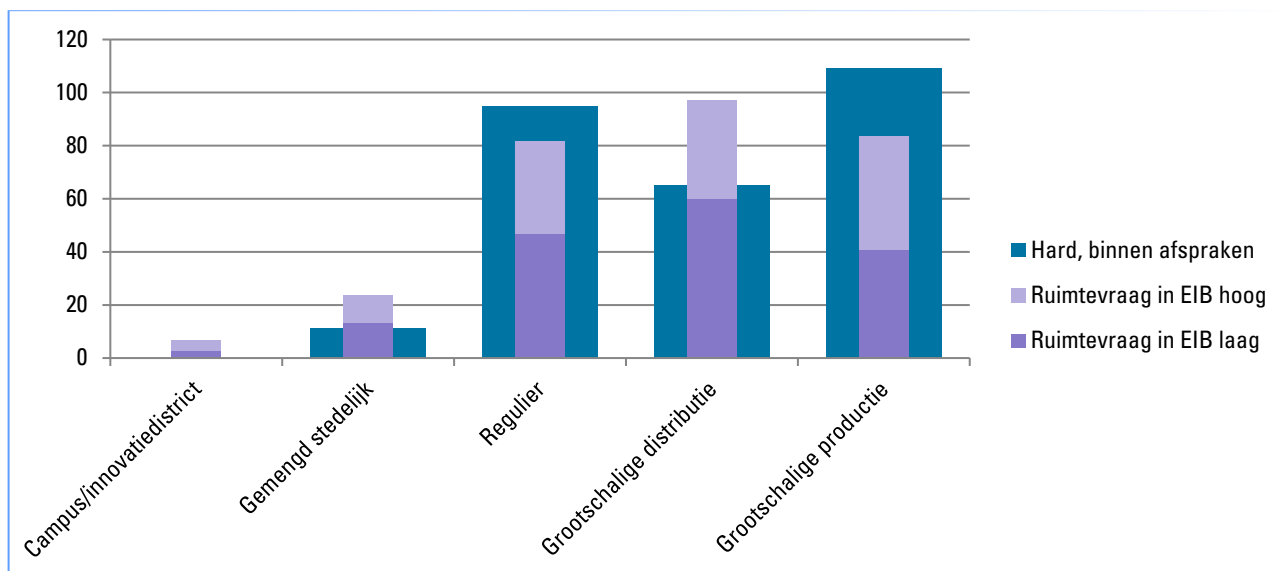
Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

We confronteren de vraag per type werkmilieu (tabel 12) met de kwalitatieve beoordeling van het aanbod (tabel 14). Daarbij zetten we de ruimtevraag in de twee scenario's per werkmilieu af tegen het aanbod dat als geschikt beoordeeld is voor dat werkmilieu, zie onderstaand figuur. Hierbij is vaak sprake van een dubbeltelling van het aanbod; een terrein kan bijvoorbeeld voor zowel het reguliere werkmilieu als voor grootschalige productie en distributie geschikt zijn.

Uit de kwalitatieve confrontatie concluderen we het volgende:

- Het aanbod voor campusbedrijvigheid en of bedrijven gericht op een innovatiemilieu is schaarser dan de verwachte vraag. Er resteert een vraag van ongeveer 7 hectare t/m 2030 die in principe niet binnen het al beschikbare aanbod ingevuld kan worden.
- Ook het aanbod voor de doelgroep 'gemengd stedelijk' is schaarser dan de verwachte vraag. Er resteert een vraag van ongeveer 12 hectare t/m 2030 die in principe niet binnen het reeds beschikbare aanbod ingevuld kan worden.
- Voor de doelgroep 'grootschalige distributie' is de schaarste het grootst in hectares. In het hoge scenario is sprake van een behoefte van 32 hectare. In het lage scenario zijn vraag en aanbod kwantitatief in balans, maar in de praktijk verwachten we ook in dit scenario een tekort omdat een deel van het geschikte aanbod waarschijnlijk niet door grootschalige distributie ingevuld gaat worden (bijvoorbeeld Zuiderzeehaven in Kampen).
- Voor de doelgroepen 'regulier' en 'grootschalige productie' is in theorie voldoende aanbod beschikbaar, maar hier is sprake van overlap en daarmee onderschatting van de behoefte. Afhankelijk van de inzet van het bestaande areaal is er in deze twee categorieën nog enige behoefte t/m 2030, maar zeker voor de periode daarna.

Figuur 21: Vraag-aanbodverhouding per type werkmilieu in West-Overijssel, in netto hectare

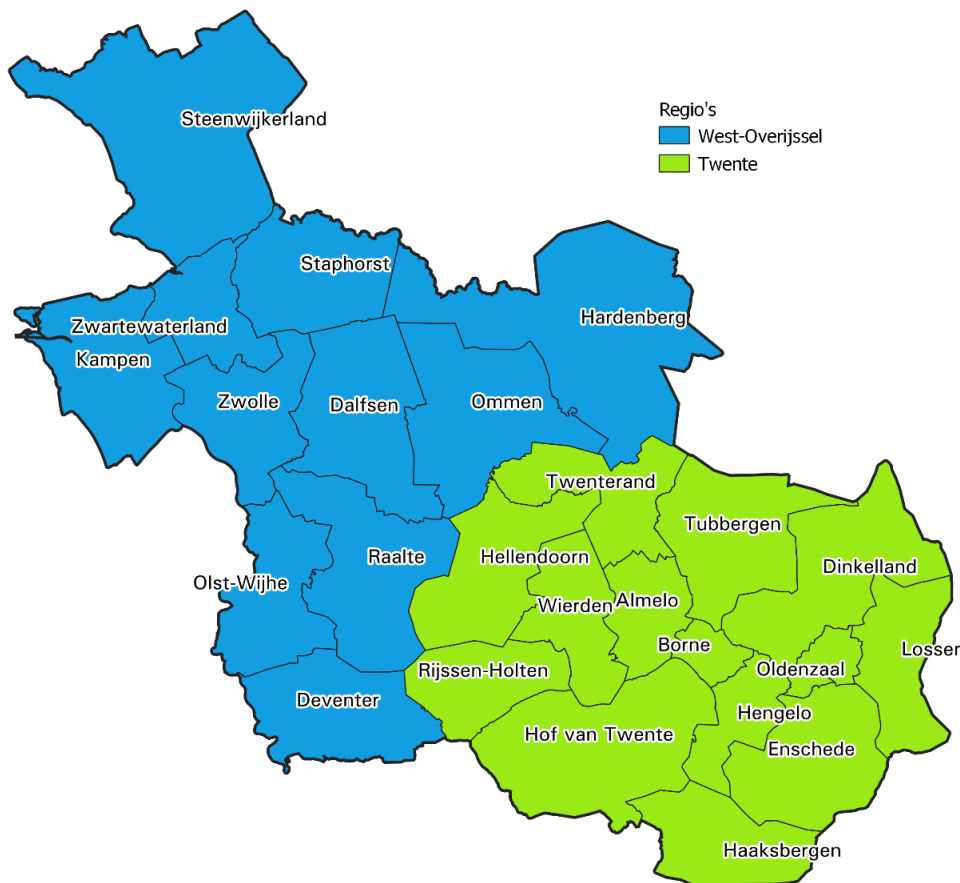


Bijlagen

A. Methodiek

Indeling regio's

We ramen in twee verschillende regio's, namelijk Twente en West-Overijssel. Beide regio's werken al langer samen in regionaal verband op het gebied van afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen. In de regionale ambtelijk en bestuurlijke overleggen worden regelmatig de uitgiftes besproken en wordt afstemming georganiseerd voor nieuw te ontwikkelen plannen.



Regio	COROP	Gemeente
Twente	Twente	Almelo
Twente	Twente	Borne
Twente	Twente	Dinkelland
Twente	Twente	Enschede
Twente	Twente	Haaksbergen
Twente	Twente	Hellendoorn
Twente	Twente	Hengelo (0)
Twente	Twente	Hof van Twente
Twente	Twente	Losser
Twente	Twente	Oldenzaal
Twente	Twente	Rijsen-Holten
Twente	Twente	Tubbergen
Twente	Twente	Twenterand
Twente	Twente	Wierden

Regio	COROP	Gemeente
West-Overijssel	Noord-Overijssel	Dalfsen
West-Overijssel	Zuidwest-Overijssel	Deventer
West-Overijssel	Noord-Overijssel	Hardenberg
West-Overijssel	Noord-Overijssel	Kampen
West-Overijssel	Zuidwest-Overijssel	Olst-Wijhe
West-Overijssel	Noord-Overijssel	Ommen
West-Overijssel	Zuidwest-Overijssel	Raalte
West-Overijssel	Noord-Overijssel	Staphorst
West-Overijssel	Noord-Overijssel	Steenwijkerland
West-Overijssel	Noord-Overijssel	Zwartewaterland
West-Overijssel	Noord-Overijssel	Zwolle

Sectoren raming

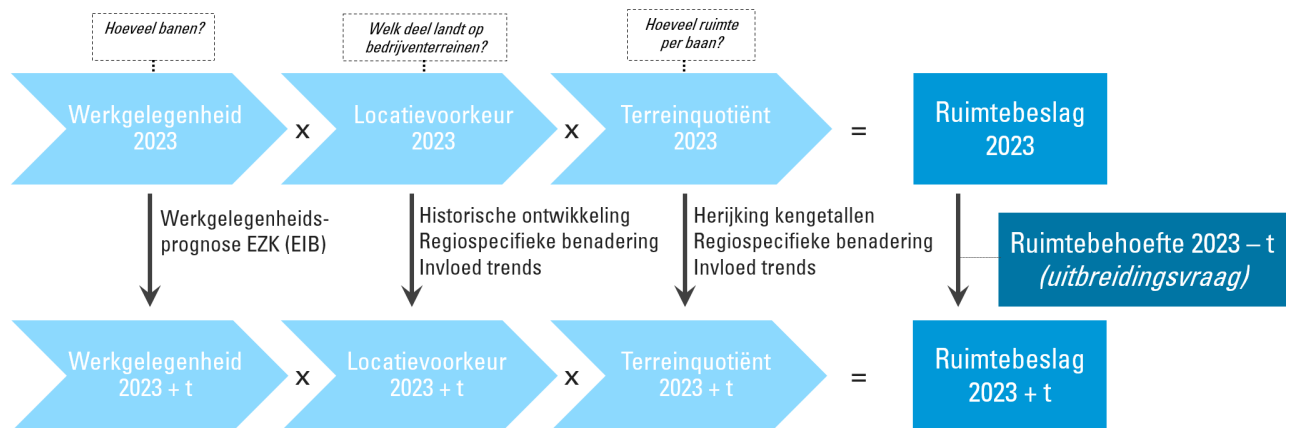
We onderscheiden in de bedrijventerreinenraming twaalf sectoren. Basis voor de indeling is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS. Met deze indeling in sectoren clusteren we bedrijven zoveel mogelijk op basis van zowel kwantitatieve aspecten (onder andere groeiverwachtingen, ruimtegebruik, locatievoorkeur) als kwalitatieve aspecten (zoals vestigingsvoorkeuren, marktoriëntatie etc.).

Sector	SBI-secties/-afdelingen	Bevat onder andere...
Landbouw	A	Dienstverlening voor de landbouw, akkerbouw, tuinbouw, veeleelt
Afval, energie en water	B, D, E	Winning van delfstoffen, nutsbedrijven, winning en distributie van water, afval(water)beheer en sanering
Industrie - Kleding & textiel	C13 t/m C15	Textielindustrie, productie van leer(producten) en schoenen, productie van kleding.
Industrie – VGM	C10 t/m C12	Voedingsmiddelenindustrie, productie van dranken, tabaksindustrie
Industrie – Chemie	C19-C20	Aardolieverwerking, chemische producten
Industrie – HTSM	C24 t/m C30, C33	Metaalindustrie, elektrotechnische industrie, transportmiddelenindustrie, machine-industrie
Industrie - Overige maak- en procesindustrie	C16 t/m C18, C21 t/m C23, C31-C32	Papier- en kartonindustrie, drukkerijen, hout- en meubelindustrie, productie van o.a. glas, cement, beton; sociale werkvoorzieningen, farmaceutische industrie, rubber en kunststofindustrie
Bouw, handel en reparatie	F, G45	Bouwbedrijven, GWW, handel in en reparatie van auto's
Logistiek en groothandel	G46, H	Post- en koeriers, vervoer over land en water, opslag, logistieke dienstverleners, transport, groothandels
Consumentendiensten	G47, I, R, S	Detailhandel (PDV), horeca, leisure, sport, recreatie, wellness
Dienstverlening & ICT	J, K, L, M, N	Zakelijke diensten, R&D, ingenieurs, facility management, schoonmaakbedrijven, beveiliging, uitzendbureaus, vastgoed, callcenters, softwarebedrijven, IT
Overheid, zorg en onderwijs	O, P, Q, U	Overheidsdiensten zoals brandweer, politie, gemeentewerf of -kantoor; maatschappelijke organisaties, trainings- en opleidingscentra

Raming uitbreidingsvraag

De raming van de uitbreidingsvraag berekenen we met een afgeleide methode van de oorspronkelijke Bedrijfslocatiemonitor (BLM, 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 ruimtevrage van bedrijven. De methode 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?



1. Ontwikkeling werkgelegenheid

Voor de toekomstige werkgelegenheidsontwikkeling maken we gebruik van de scenario's 'behoedzaam' en 'gunstig' van de actualisatie en regionalisering bedrijfstakramingen opgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in 2022. Het EIB geeft voor 18 bedrijfstakken de verwachte ontwikkeling van arbeidsvolume en toegevoegde waarde weer in de periode 2019-2032. Zij onderscheiden daarbij twee scenario's: behoedzaam en gunstig. We gebruiken de groeipercentages van de EIB-scenario's voor het arbeidsvolume om de werkgelegenheidsontwikkeling per bedrijfstak door te rekenen. Dit doen we op het niveau van de bestuurlijke regio's (Twente en West-Overijssel). Dit betekent dus een vertaling van de EIB-cijfers die gegeven zijn op COROP-niveau. We leggen de EIB-groeicijfers per bedrijfstak op de LISA-cijfers uit het basisjaar 2019 van de EIB-raming. Het hanteren van de EIB-raming resulteert in twee scenario's van de prognose: EIB laag en EIB hoog. Het aantal banen heeft betrekking op het totaal aantal fulltimers, parttimers en uitzendkrachten.

Tabel 15: Totaal aantal banen per marktregio volgens EIB-scenario's

Regio	Scenario	1-1-2022	1-1-2031	1-1-2041
Twente	EIB Laag	322.400	318.300	312.600
	EIB Hoog	325.300	330.700	335.300
West-Overijssel	EIB Laag	291.000	296.200	303.200
	EIB Hoog	293.600	307.400	323.600

Bron: LISA, 2021; EIB-scenario's, 2022; Bewerking: Stec Groep, 2022. Afgerond op honderdtallen.

Tabel 16: Ontwikkeling sectoren per regio, in aandeel van totale werkgelegenheid per regio

Regio	Sector	EIB Laag			EIB Hoog		
		1-1-2022	1-1-2031	1-1-2041	1-1-2022	1-1-2031	1-1-2041
Twente	Landbouw	9.711	9.624	9.474	9.799	9.976	10.105
	Afval, energie en water	2.364	2.343	2.306	2.385	2.429	2.460
	Industrie - Kleding & textiel	1.691	1.617	1.529	1.738	1.801	1.861
	Industrie - VGM	5.270	4.858	4.413	5.270	4.858	4.406
	Industrie - Chemie	5.207	4.757	4.279	5.207	4.757	4.272
	Industrie - HTSM	21.463	20.018	18.423	21.292	19.393	17.354
	Industrie - Overige maak- en procesindustrie	10.226	9.010	7.782	10.354	9.479	8.530
	Bouw, handel en reparatie	30.039	31.209	32.378	30.289	32.265	34.361
	Logistiek en groothandel	33.462	32.286	30.850	33.585	32.763	31.641
	Consumentendiensten	62.360	61.358	59.925	62.736	62.850	62.525
	Dienstverlening & ICT	53.953	53.953	53.650	54.277	55.262	55.973
Overheid, zorg en onderwijs	86.613	87.310	87.589	88.358	94.819	101.788	
West- Overijssel	Landbouw	13.221	13.512	13.864	13.329	13.958	14.655
	Afval, energie en water	3.452	3.540	3.646	3.482	3.665	3.870
	Industrie - Kleding & textiel	1.974	1.852	1.727	1.992	1.920	1.838
	Industrie - VGM	4.278	4.005	3.727	4.287	4.037	3.768
	Industrie - Chemie	4.910	4.553	4.193	4.919	4.585	4.231
	Industrie - HTSM	13.882	13.124	12.347	13.811	12.856	11.842
	Industrie - Overige maak- en procesindustrie	8.331	7.410	6.515	8.439	7.808	7.144
	Bouw, handel en reparatie	23.930	25.339	27.042	24.144	26.261	28.759
	Logistiek en groothandel	32.233	31.257	30.250	32.458	32.144	31.716
	Consumentendiensten	54.300	54.893	55.643	54.686	56.468	58.372
	Dienstverlening & ICT	44.638	45.888	47.388	44.906	46.998	49.315
Overheid, zorg en onderwijs	85.846	90.837	96.855	87.152	96.652	108.130	

2. Locatietypevoorkeur

De locatietypevoorkeur is het aandeel van de totale werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein gevestigd is. We bepalen de locatietypevoorkeur van bedrijven op basis van LISA (2021) en op basis van een gekwantificeerde trendanalyse:

- De meest recente LISA-gegevens 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 ramingsmodel per sector de locatietypevoorkeur bepaald.
- Aan de hand van historische gegevens uit LISA analyseren we met het ramingsmodel de historische ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector. Aan de hand hiervan maakt het ramingsmodel eerste aannames over de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector in de komende jaren.
- Additioneel analyseren we de belangrijke trends en ontwikkelingen in relatie tot de ruimtevraag per sector en per regio. Deze kwantificeren we voor de locatietypevoorkeur.

In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van locatietypevoorkeur hanteren voor de verschillende sectoren en regio's.

Tabel 17: Ontwikkeling locatietypevoorkeur (LTV) per sector en regio

Regio	Sector	LTV 2022	LTV 2031	Ontwikkeling 2022-2031 (%-punt)	LTV 2041	Ontwikkeling 2031-2041 (%-punt)
Twente	Landbouw	0,8%	0,8%	0,0%	0,8%	0,0%
	Afval, energie en water	85,5%	86,8%	1,3%	87,6%	0,9%
	Industrie - Kleding & textiel	76,4%	76,6%	0,2%	76,8%	0,2%
	Industrie - VGM	76,4%	77,7%	1,2%	79,0%	1,4%
	Industrie - Chemie	91,4%	92,0%	0,6%	92,3%	0,3%
	Industrie - HTSM	89,6%	90,6%	1,0%	91,2%	0,6%
	Industrie - Overige maak- en procesindustrie	85,0%	86,3%	1,4%	86,7%	0,3%
	Bouw, handel en reparatie	60,8%	61,2%	0,4%	61,4%	0,2%
	Logistiek en groothandel	76,1%	78,1%	2,0%	79,2%	1,1%
	Consumentendiensten	10,8%	11,2%	0,4%	11,5%	0,3%
	Dienstverlening & ICT	37,5%	38,7%	1,2%	40,6%	1,9%
Overheid, zorg en onderwijs	3,9%	3,9%	0,0%	3,9%	0,0%	
West-Overijssel	Landbouw	9,2%	9,1%	0,0%	9,0%	-0,1%
	Afval, energie en water	64,5%	64,9%	0,4%	65,1%	0,2%
	Industrie - Kleding & textiel	92,0%	93,0%	0,9%	92,6%	-0,4%
	Industrie - VGM	79,1%	79,2%	0,1%	79,3%	0,1%
	Industrie - Chemie	92,7%	93,5%	0,8%	94,0%	0,5%
	Industrie - HTSM	85,4%	86,7%	1,3%	87,5%	0,8%
	Industrie - Overige maak- en procesindustrie	84,0%	84,4%	0,4%	84,8%	0,4%
	Bouw, handel en reparatie	59,9%	59,9%	0,0%	59,9%	0,0%
	Logistiek en groothandel	81,0%	82,5%	1,5%	84,1%	1,6%
	Consumentendiensten	17,7%	18,5%	0,8%	18,8%	0,3%
	Dienstverlening & ICT	36,0%	36,6%	0,6%	37,1%	0,5%
Overheid, zorg en onderwijs	7,1%	7,3%	0,3%	7,6%	0,3%	

3. Terreinquotiënt

De terreinquotiënt is het gemiddeld aantal m² kavel per werkzaam persoon, onderscheiden naar sector. Als onderdeel van deze raming heeft een uitgebreide data-analyse plaatsgevonden om het huidige ruimtegebruik per sector in beeld te brengen. 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. De ontwikkeling van het terreinquotiënt per sector in de toekomst baseren we op:

- De ontwikkeling van de algehele terreinquotiënt (totale netto uitgegeven voorraad gedeeld door totaal aantal banen op bedrijventerreinen) per regio. Dit geeft een beeld van de ontwikkeling van het gemiddelde ruimtegebruik en daarmee het intensiever of juist extensiever worden van ruimtegebruik in de regio's.
- De verhouding van het terreinquotiënt per sector in de regio's ten opzichte van het terreinquotiënt per sector in de provincie.
- Impact van trends en ontwikkelingen (zoals robotisering) op het ruimtegebruik per werknemer per sector.

Leegstand op bedrijventerreinen, of een verlies aan banen bij bedrijven heeft een opwaarts effect op de terreinquotiënten (minder personeel op hetzelfde 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. Uit de analyses van leegstand/aanbod per regio blijkt dat er geen sprake is van overmatige leegstand in de verschillende regio's.

In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van terreinquotiënten hanteren voor de verschillende sectoren en regio's.

Tabel 18: Ontwikkeling terreinquotiënt (TQ) per sector en regio, in m² level

Regio	Sector	EIB Laag					EIB Hoog				
		TQ 2022	TQ 2031	Ontwikkeling 2022-2031 (in %)	TQ 2041	Ontwikkeling 2031-2041 (in %)	TQ 2022	TQ 2031	Ontwikkeling 2022-2031 (in %)	TQ 2041	Ontwikkeling 2031-2041 (in %)
Twente	Landbouw	1.221	1.221	0%	1.221	0%	1.221	1.221	0%	1.221	0%
	Afval, energie en water	1.461	1.461	0%	1.461	0%	1.461	1.461	0%	1.461	0%
	Industrie - Kleding & textiel	476	523	10%	549	5%	476	547	15%	574	5%
	Industrie - VGM	241	265	10%	278	5%	241	265	10%	278	5%
	Industrie - Chemie	324	372	15%	409	10%	324	388	20%	447	15%
	Industrie - HTSM	227	261	15%	287	10%	227	273	20%	314	15%
	Industrie - Overige maak- en procesindustrie	307	353	15%	389	10%	307	369	20%	424	15%
	Bouw, handel en reparatie	230	230	0%	230	0%	230	230	0%	230	0%
	Logistiek en groothandel	301	346	15%	380	10%	301	361	20%	397	10%
	Consumentendiensten	337	337	0%	337	0%	337	337	0%	337	0%
	Dienstverlening & ICT	117	111	-5%	106	-5%	117	111	-5%	106	-5%
Overheid, zorg en onderwijs	456	434	-5%	412	-5%	456	434	-5%	412	-5%	
West-Overijssel	Landbouw	115	115	0%	115	0%	115	115	0%	115	0%
	Afval, energie en water	443	443	0%	443	0%	443	443	0%	443	0%
	Industrie - Kleding & textiel	273	314	15%	377	20%	273	382	40%	459	20%
	Industrie - VGM	234	258	10%	271	5%	234	258	10%	271	5%
	Industrie - Chemie	284	327	15%	359	10%	284	341	20%	392	15%
	Industrie - HTSM	256	295	15%	324	10%	256	321	25%	369	15%
	Industrie - Overige maak- en procesindustrie	365	420	15%	462	10%	365	438	20%	504	15%
	Bouw, handel en reparatie	333	333	0%	333	0%	333	333	0%	333	0%
	Logistiek en groothandel	227	261	15%	287	10%	227	272	20%	299	10%
	Consumentendiensten	287	287	0%	287	0%	287	287	0%	287	0%
	Dienstverlening & ICT	120	114	-5%	109	-5%	120	114	-5%	109	-5%
Overheid, zorg en onderwijs	135	128	-5%	122	-5%	135	128	-5%	122	-5%	

Uitbreidingsvraag per regio en per sector in hectare

Twente

Sector ▼	Scenario ►	EIB Laag		EIB Hoog	
		2023 - 2031	2031 - 2041	2023 - 2031	2031 - 2041
Landbouw		0	0	1	0
Afval, energie en water		2	-/- 2	9	7
Industrie - Kleding & textiel		3	0	11	7
Industrie - VGM		3	-/- 3	3	-/- 3
Industrie - Chemie		8	-/- 1	14	6
Industrie - HTSM		33	9	40	17
Industrie - Overige maak- en procesindustrie		7	-/- 13	28	12
Bouw, handel en reparatie		17	18	27	31
Logistiek en groothandel		94	58	138	72
Consumentendiensten		5	1	9	5
Dienstverlening & ICT		-/- 4	-/- 2	0	2
Overheid, zorg en onderwijs		-/- 5	-/- 6	3	4
Totaal		162	59	282	161
... per jaar		20,3	5,9	35,2	16,1

West-Overijssel

Sector ▼	Scenario ►	EIB Laag		EIB Hoog	
		2023 - 2031	2031 - 2041	2023 - 2031	2031 - 2041
Landbouw		0	0	1	1
Afval, energie en water		3	3	5	6
Industrie - Kleding & textiel		4	6	16	10
Industrie - VGM		2	-/- 2	3	-/- 2
Industrie - Chemie		9	3	15	10
Industrie - HTSM		28	15	49	25
Industrie - Overige maak- en procesindustrie		6	-/- 7	27	17
Bouw, handel en reparatie		25	34	37	50
Logistiek en groothandel		72	57	111	76
Consumentendiensten		14	9	19	15
Dienstverlening & ICT		-/- 1	-/- 1	2	2
Overheid, zorg en onderwijs		3	4	7	9
Totaal		164	122	292	219
... per jaar		20,5	12,2	36,5	21,9

B. Kwalitatieve vertaling uitbreidingsvraag en beoordeling aanbod

Beoordeling aanbod

Relevant is natuurlijk of het aanbod ook kwalitatief past op de uitbreidingsvraag. Waar moeten locaties aan voldoen om in de ruimtevraag te voorzien? We baseren ons daarbij op trends en ontwikkelingen, marktanalyse (recente uitgifte en transacties in de markt) en onze eigen langjarige monitoring van locatiedynamiek. We onderscheiden daarbij enkel ruimtelijk relevante factoren, die primair van belang zijn bij het maken van een locatiekeuze van een bedrijf. Dit zijn namelijk ook factoren waarop we het aanbod objectief kunnen beoordelen. We onderscheiden de volgende locatiefactoren:

1. Bereikbaarheid	2. Gebruiksmogelijkheden	3. Arbeidsmarkt	4. Omgevingskwaliteit
<ul style="list-style-type: none"> • Autobereikbaarheid • Multimodaliteit (spoor, water) • OV-bereikbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Milieucategorie • Kavelomvang 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschikbaarheid beroepsbevolking 	<ul style="list-style-type: none"> • Mate van stedelijkheid

Het belang van deze locatiefactoren brengen we in beeld per werkmilieu. In het hoofdrapport vindt u per regio en bedrijventerrein de uitkomsten van deze analyse. In onderstaande tabellen geven we een beschrijving van de vijf werkmilieus.

We beoordelen het aanbod vanuit de profielen per werkmilieu. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus, en minimaal 1 hectare uitgifbaar. Van al deze terreinen hebben we de relevante kenmerken (zoals in bovenstaand tabel weergegeven) in beeld gebracht. De kenmerken van de locaties zijn geconfronteerd met profielen per milieu. Elk terrein krijgt op deze manier per werkmilieu een score tussen 0 en 100%. Deze scores zijn vervolgens ingedeeld in vier categorieën, zie onderstaand tabel.

Categorie	Score	Toelichting
⊗	< 30%	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
⊖	30 – 59%	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) vanuit de doelgroep.
✓	60 – 89%	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
✓	90 – 100%	Volledig geschikt, voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

De score groen of donkergroen betekent dat locaties, puur vanuit ruimtelijk relevante factoren, markttechnisch voldoen om het doelgroep vanuit het werkmilieu te huisvesten. Daarbij houdt dit model geen rekening met bijvoorbeeld het profiel of imago van een locatie. In de praktijk kan het voorkomen dat verschillen tussen locaties kleiner zijn dan de score doet voorkomen. Deze beoordeling geeft een eerste beeld van de markttechnische kwaliteiten van de locaties, en in hoeverre deze in de kwalitatieve vraag kunnen voorzien.

We geven de resultaten weer per regio. Daarbij gaan we per regio in op de conclusies op hoofdlijnen. Hiermee geven we een eerste beeld van de kwalitatieve opgave per regio. Verdere uitwerking en verdieping moet plaatsvinden in de regionale programmering. Belangrijk voor de interpretatie van de uitkomsten per regio is dat hectares voor verschillende doelgroepen geschikt kunnen zijn. Een bedrijventerrein kan bijvoorbeeld geschikt zijn voor zowel een stedelijk als een regulier werkmilieu. Er zit zo bezien een dubbeltelling in het aanbod, maar uiteraard kan het aanbod maar een keer een bedrijf worden uitgegeven. Dus als het aanbod op dat bedrijventerrein aan een bedrijf vanuit een stedelijk milieu wordt uitgegeven, dan is dat niet meer beschikbaar voor een bedrijf op zoek naar een regulier milieu.

Toelichting werkmilieus

Gemengd stedelijk		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten	Handel en reparatie, (stedelijke) diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, consumentendiensten, bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige productie, R&D, opslag, werkplaats, last mile, showroom	
Type bedrijven	B2B & B2C; MKB, diensten, bouw, handel, kleinschalige stadslogistiek	
Markregio (reikwijdte)	Stedelijk gebied	
Voorbeelden Overijssel	Voorst in Zwolle, Westerval in Enschede	
2. Locatiekenmerken		
 Bereikbaarheid weg	<ul style="list-style-type: none"> Nabijheid uitvalswegen richting snelweg, aansluiting op fijnmazige stedelijke infra 	
 Multimodaliteit	<ul style="list-style-type: none"> Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant 	
 Openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> Bereikbaarheid met de bus (eventueel als onderdeel van ketenmobiliteit) en trein is een pré 	
 Milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> Overwegend in de categorie 1, 2 (incidenteel 3.1) 	
 Kavelomvang	<ul style="list-style-type: none"> Gemengd, tot circa één hectare 	
Campus		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten	Research and development, educatie, hoogwaardige productie	
Type bedrijven	Agrifood, HTSM en andere kennisintensieve (subsegmenten)	
Markregio (reikwijdte)	Nationaal tot internationaal	
Voorbeelden Overijssel	Kennispark Twente in Enschede, High Tech Systems Park in Hengelo	
2. Locatiekenmerken		
 Bereikbaarheid weg	<ul style="list-style-type: none"> Goede bereikbaarheid over de weg (nabij snelweg) is een pré 	
 Multimodaliteit	<ul style="list-style-type: none"> Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant 	
 Openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> Minimaal bereikbaar met de bus Bereikbaarheid via een (metro/trein)station is een sterke pré 	
 Milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> Overwegend in de categorie t/m 3.2 Bepaalde research and development activiteiten hebben een hogere milieucategorie nodig 	
 Kavelomvang	<ul style="list-style-type: none"> Kleiner dan een hectare 	

Regulier werkmilieu

1. Beschrijving

Impressie



Activiteiten	Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie
Type bedrijven	B2B; MKB, bouw, groothandel, logistiek, industrie, diensten
Marktregio (reikwijdte)	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)
Voorbeelden Overijssel	Weuste Noord in Wierden, Blankenfoort in Heino

2. Locatiekenmerken

	Bereikbaarheid weg	<ul style="list-style-type: none"> • Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn een pré
	Multimodaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid water- of spoorterminal is minder relevant
	Openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid met de bus is een pré
	Milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> • Overwegend in de categorie 3.1 t/m 4.2
	Kavelomvang	<ul style="list-style-type: none"> • Vaak een mix van kavels van kleiner dan een hectare en enkele kavels tussen 1 á 2 hectare

Grootschalige distributie

1. Beschrijving

Impressie



Activiteiten	Distributie, opslag/warehousing, assemblage
Type bedrijven	E-commerce, logistieke dienstverlening, value added logistics, agrologistiek
Marktregio (reikwijdte)	Regionaal tot internationaal
Voorbeelden Overijssel	XL Businesspark Twente in Almelo

2. Locatiekenmerken

	Bereikbaarheid weg	<ul style="list-style-type: none"> • Probleemloze, niet door een woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer • Max. 5 min van snelwegafslag aan primaire logistieke as
	Multimodaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid water- of spoorterminal is een pré voor overslag van bulk- en containergoederen
	Openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid van arbeidspotentieel en bereikbaarheid via ov daarmee in belang gestegen als locatiefactor • Openbaar vervoer en gezamenlijke vervoersoplossingen zijn een pré
	Milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> • Overwegend t/m 3.2, incidenteel 4.2 (ADR/chemisch)
	Kavelomvang	<ul style="list-style-type: none"> • (overwegend) vanaf 3 hectare

Grootschalige productie		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten	Productie, recycling, circulair	
Type bedrijven	o.a. chemie, HTSM, industriële bouw (prefab), voedingsmiddelenindustrie	
Markregio (reikwijdte)	Regionaal tot nationaal	
Voorbeelden Overijssel	Zuiderzeehaven in Kampen, Broeklanden Zuid in Hardenberg, Dollegoor in Almelo	
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	<ul style="list-style-type: none"> • Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn vereisten, snelweg is pré
	Multimodaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid water- of spoorterminal zijn voor bepaalde segmenten een randvoorwaarde en voor anderen een pré
	Openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid met het OV is van ondergeschikt belang
	Milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> • Hogere milieucategorieën: 4.1 of hoger
	Kavelomvang	<ul style="list-style-type: none"> • Overwegend kavels vanaf circa 1 hectare

Advies t.b.v. Programmeringsafspraken Bedrijventerreinen Provincie Overijssel

Thema's: Circulariteit, klimaatadaptatie, energietransitie, biodiversiteit en natuurinclusiviteit

In deze programmeringsafspraken staan processtappen om te komen tot integraal duurzame en toekomstbestendige bedrijventerreinen. Als duiding worden de belangrijkste ontwikkelingen en uitgangspunten benoemd, waarna concreet wordt ingegaan op de toepassing van benodigde kwaliteitscriteria.

Grond is schaars in Nederland, zeker met de grote opgaven waar we voor staan. Het maakt dat vraag en aanbod, beleid, wet- en regelgeving en belangen soms recht tegenover elkaar staan, met alle spanningen die dat meebrengt. Nieuw aangewende gronden door gemeenten komen niet veel meer voor en het is maar de vraag of dat ook de juiste manier is; moeten we nog *greenfields* blijven inzetten is het beter te werken met vrijgekomen *brownfields*? Als onderlegger voor deze actuele vraagstukken heeft de provincie Overijssel programmeringsafspraken geformuleerd.

Overijssel werkt aan gezonde economie en bedrijventerreinen

Overijssel staat bekend als gezonde provincie voor bedrijven en bedrijventerreinen. Dat houden we graag zo, mede in het belang van bedrijven. Daarom zetten we in op circulariteit. Met het vormgeven van een circulaire economie creëren we nieuwe kansen op gebied van werkgelegenheid, samenwerking en gezondheid. Tegelijk dragen we bij aan de eerdergenoemde transitie van energie, klimaat, biodiversiteit en natuurversterking.

Het Oosten van Nederland – en zeker Overijssel – is de afgelopen jaren in trek bij ondernemers, onder andere door de inzet op toekomstgerichte economische pijlers. Om de voordelen van goede bereikbaarheid en toekomstbestendigheid vast te houden, is het nodig dat bedrijventerreinen een sterke rol hebben in de transitie naar een circulaire economie. Want het overgrote deel van de verschillende soorten stromen (grondstoffen, energie, mobiliteit) komt daar samen.

Circulaire economie Overijssel

Naast de verschillende stromen, zijn bedrijventerreinen in een circulaire economie plekken van samenwerking. Hier zijn overheden, beheerders en bedrijven partners die samenwerken aan de transitieopgaven. Een bedrijventerrein is toekomstbestendig en creëert waarde wanneer er integraal aandacht is voor alle opgaven; (sociale) economie, duurzame energie, circulariteit, klimaat, gezondheid en ecologie. De provincie heeft een rol in het afstemmen van planning, realisatie, beheer en herstructurering. Hoe ze dat wil doen is vastgelegd in de Omgevingsvisie, beleid en programma's. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de openbare ruimte op de terreinen, maar hebben vaak ook eigen doelen de verschillende opgaven. Wederzijdse afstemming is dus van wezenlijk belang.

Op bedrijventerreinen vindt veel invoer en uitvoer van grondstoffen, goederen en producten plaats. Het goed in kaart hebben en benutten van deze stromen is cruciaal voor het slagen van een circulaire economie. Naast afstemming tussen de verschillende overheden, vraagt het om verandering van bedrijfsvoering bij ondernemers, wat consequenties kan hebben voor hun bedrijfspanden en dus ook op de inrichting van bedrijventerreinen. Kortom; in een circulaire economie zijn samenwerking en collectiviteit onmisbare pijlers.

Wet- en regelgeving als versneller van de transitie

De provincie Overijssel volgt de nationale doelstellingen om in 2050 volledig circulair en klimaatneutraal te zijn. Dat houdt in dat producten en grondstoffen hergebruikt worden in een productieketen die gevoed wordt door hernieuwbare energie. Dat vraagt om concrete acties in het hier en nu en staat – zoals inleidend benoemd – op gespannen voet met bestaande doelstellingen voor woningbouw, vergroening of natuurbehoud.

Een tweede element is dat midden- en kleinbedrijf vanuit de Europese Green Deal in toenemende mate verplicht is tot verduurzaming én het rapporteren daarover. Dat lijkt nog ver weg, maar heeft ook nu al concrete invloed op de groep ondernemers die veelal op de Overijsselse bedrijventerreinen is gevestigd. De snelheid waarmee deze Green Deal zich ontwikkeld is groot en ook hier geldt dat goed voorbereid zijn een must is.

Wat komt er op ons af?

Nieuwe wet- en regelgeving ontwikkelt zich steeds meer als sturend naar een circulaire economie, zowel vanuit Europa als in Nederland. Veel is al bij de markt bekend en wordt reeds uitgevoerd. Maar er zijn ook een aantal nieuwe reguleringen die maken dat we verder moeten nadenken over de afspraken die we met elkaar vaststellen. Hieronder volgen de belangrijkste voorbeelden.

EU-Taxonomie (EU)

Een deel van het midden- en kleinbedrijf – vanaf een bepaalde omvang – moet al voldoen aan de EU-taxonomie. De nieuwe EU-taxonomie geldt als leidraad voor investeringen in duurzaamheid. Veelal bedrijven met betrekking tot energie, bosbouw, maakindustrie, transport en gebouwen moeten hieraan voldoen. Wordt er niet aan de vraag voldaan, dan bestaat de mogelijkheid dat een financiering wordt afgewezen.

Construction Product Regulation (EU)

Fabrikanten en leveranciers van bouwproducten die binnen het toepassingsgebied vallen, zijn verplicht om te voldoen aan de Construction Product Regulation (CPR; aangenomen in maart 2022). De CPR vervangt de Bouwproductierichtlijn (BPR) en vraagt naast het CE-keurmerk ook aantoonbaar te maken hoe producten blijvend verwerkt kunnen worden in andere gebouwen of een deel daarvan.

Daarnaast moeten de producten voorzien zijn van een goedgekeurd EN-15804. Dit wil zeggen dat alle bouwproducten een Environmental Product Declaration (EPD) moeten hebben. In Nederland worden de EPD's verzameld in de Nationale Milieudatabase (NMD) en dienen als input voor de MilieuPrestatieGebouwen (MPG) dat in het bouwbesluit onder artikel 3.1 is opgenomen. Dat artikel is verplicht voor kantoren en woningbouw om uit te voeren in de omgevingsvergunning.

MilieuPrestatieGebouwen (NL)

De MPG Met gebruik van de MilieuPrestatieGebouwen (MPG) zet de overheid in op reductie van grondstoffen in gebouwen en duurzame producten stimuleren. De MPG is daarmee een belangrijke maatstaaf voor een duurzaam gebouw; het wordt uitgedrukt in schaduwkosten per vierkante meter/bruto vloeroppervlak. In juli 2021 is de MPG voor woningen en kantoren aangescherpt van 1,0 naar 0,8 en een nieuwe aanscherping 0,8 naar 0,4 volgt. (Zie bouwbesluit)

Nationale Milieu Database

Zowel vanuit Europa als in Nederland groeit de behoefte om grondstoffen inzichtelijk te hebben. Hiervoor wordt het instrument NMD ingezet. Het gevolg is dat we steeds nauwkeuriger in de MPG kunnen berekenen wat de milieuschade van een gebouw is. Vanuit de overheid worden

voorbereidingen getroffen om de MPG niet alleen voor kantoren en woningen te verplichten, maar voor alle bouwwerken. Daarnaast maakt de overheid al gebruik van de MPG voor bedrijven als het gaat om stimulering van duurzame gebouwen onder de MIA/Vamil regeling vanuit het RVO. Met de MPG kan aangetoond worden hoe groot de milieulast is van een gebouw. Om in aanmerking te komen voor fiscaal voordeel mag de MPG maximaal 0,3 € per m²/ bvo bedragen.

Focus is belangrijk, balans is beter

De verschillende transities grijpen dus in elkaar, met soms conflicterende doelen. Dat kan verlamdend werken, waar begin je en wat is goed? Daarom is het goed om focus aan te brengen op hoofdlijnen, om te beginnen door bijvoorbeeld drie transities te benoemen:

- Klimaat opgave (energietransitie);
- Duurzaamheidsopgave (economietransitie);
- Circulaire opgave (materialentransitie).

Daarmee zijn de bestaande tegenstrijdigheden niet zomaar opgelost, maar is het wel makkelijker de verschillende transities met elkaar in samenhang te brengen. Voor ondernemers is het daarbij nog relevant om duidelijkheid te hebben; een eenduidige aanpak met heldere processtappen zodat zij weten waar ze aan toe zijn. Met een dergelijke integrale aanpak komt de aandacht vanzelf te liggen op meervoudige waarde creatie. Samenwerkingspartner Stichting Building for Good heeft hiervoor methode ontwikkeld die de transities in zes stappen overzichtelijk en realiseerbaar maakt voor alle betrokken partijen.

1. Reductie
2. Synergie
3. Energie
4. Landschappelijk
5. Grondbeleid
6. Management

Op de laatste pagina van deze bijlage vindt u bovenstaande stappen terug in een tabel, waarbij elke stap is voorzien van een puntsgewijze uitwerking in concreet toepasbare en meetbare acties. Deze zijn inhoudelijk zo opgezet dat ze voldoen aan actuele wet- en regelgeving. Bij volledige uitvoering betekent dat er de mogelijkheid bestaat tot subsidie of fiscaal voordeel.

Gezamenlijke benefits voor zowel gemeenten als ondernemer

Het actief gebruiken van het zes stappen model, maakt dat bedrijventerreinen flexibeler worden ingericht en beter bestand zijn tegen veranderingen. Door dit samen op te pakken als overheden en ondernemers zal het wederzijds vertrouwen én inzicht in elkaars belangen toenemen – wat weer leidt tot een beter proces. Ook hier is de circulaire gedachte dus een pluspunt.

Naast goede samenwerking zorgen de programmeringsafspraken er ook voor dat er aantrekkelijke schone en gezonde werklocaties ontstaan. Uit ervaring is bekend dat daardoor het ziekteverzuim ook daalt. Tot slot kun je door slim samenwerken en delen ook het huidige probleem van netcongestie voorkomen (d.w.z. dat er te weinig capaciteit is op het stroomnet om iedereen van energie te

voorzien). Het onderscheidend vermogen dat dit met zich meebrengt, is weer aantrekkelijk voor nieuwe (innovatieve) bedrijven en die brengen ook weer frisse ideeën of verdienmodellen mee.

Wat vraagt dit van de gemeenten

Om de voordelen van goede bereikbaarheid en toekomstbestendigheid vast te houden op bedrijventerreinen, is het nodig dat de gemeenten regie nemen in aansturing bij (her)ontwikkeling. In die rol zijn drie thema's belangrijk om goed voor ogen te houden:

- Zorg voor diverse mix van bedrijven uit verschillende sectoren (deze mix zorgt ervoor dat bedrijven elkaar kunnen versterken op het gebied van uitwisseling grondstoffen of te wel circulaire ketens en het zorgt voor een evenwichtige balans op het terrein)
- Maak het mogelijk dat alles goed kan 'stromen' (zowel energie, mobiliteit als grondstoffen)
- Draag bij aan integrale gebiedsontwikkeling via goede samenwerking (de eerdergenoemde privaat-publieke partnerschappen)

Van verdienmodel naar waarde creatie

Tot slot is het van belang om een overstap te maken in het denken vanuit een verdienmodel naar (meervoudige) waarde creatie, met name in de sturing op grond. Door aan circulaire gebiedsontwikkeling te doen zijn enerzijds de milieuklasse wijzigingen of wijziging van functie geborgd en anderzijds geeft het een stimulans aan gebruikers om grond te leasen/ pachten in plaats van kopen. In een grondexploitatie lopen deze kosten gefaseerd mee in het lineaire model. De voordelen van op deze manier actief sturen op grondbeleid is dat een circulaire economie makkelijker vorm krijgt; regie en zeggenschap liggen immers in de gezamenlijkheid.

Als voorbeeld staat hieronder een vergelijking tussen een traditionele aanpak en een nieuw duurzaam, geïllustreerd met een overzicht op basis van de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen. Het maakt duidelijk hoe met een duurzame integrale aanpak te komen is tot toekomstbestendige bedrijventerreinen.

Traditionele bedrijventerreinen

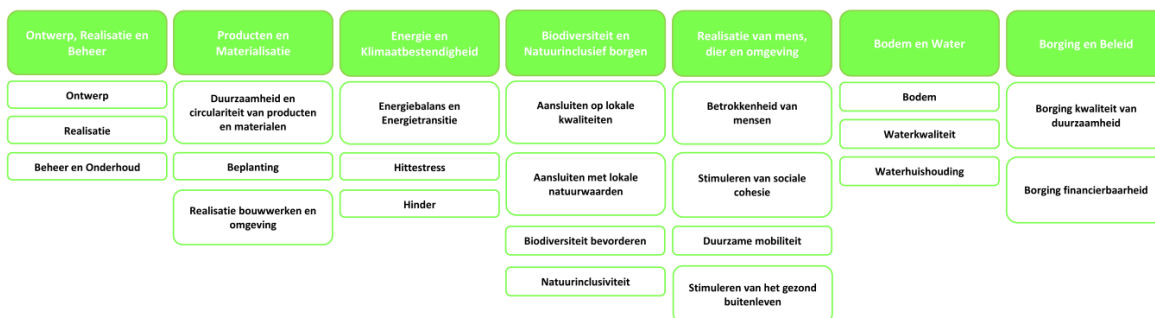
Vastgoed is vaak zo kostenefficiënt mogelijk ontwikkeld - vaak door een ontwikkelaar – en de openbare ruimte is voor de gemeente en kenmerkt zich vooral door een inrichting op gemotoriseerd transport. Bij grotere bedrijventerreinen is vastgoed vaak in handen van beleggers, bij terreinen met kleinere ontwikkelingen (gebouwtypes < 8.000m²) is juist veel direct eigenaarschap. In beide gevallen gaat het ten koste van gezamenlijkheid. De grote terreinen ontberen zeggenschap, bij kleine terreinen is die versnipperd.

Duurzame bedrijventerreinen

Hier staat een integrale aanpak voorop, met een focus meervoudige waarde creatie voor het gehele terrein. In samenwerking en eigen regie wordt gewerkt aan de verschillende duurzame thema's in samenhang. Gezamenlijkheid en gedeeld belang zijn hier groot.

Door de financiële aandacht nog te verschuiven van de korte(re) termijn naar de totale levensduur van vastgoed (Total Cost of Ownership, TCO), is beter en sneller in te zetten op revitalisatie van bestaande bedrijventerreinen.

Ontwerptool ontwikkelingen, Stichting Building for Good



Duurzameontwikkelingsdoelstellingen die worden behaald



Figuur 1: Ontwerptool ontwikkelingen, Stichting Building for Good

Hieronder wordt de tabel getoond die hoort bij de zes stappen uit, 'Focus is belangrijk, balans is beter'. Alle 6 stappen komen terug als thema, waarbij elke stap is voorzien van een puntsgewijze uitwerking in concreet toepasbare en meetbare acties. De onderstaande thema's en kwaliteitseisen kunnen door gemeenten verder worden uitgewerkt in een afwegingskader op gebieds- en/of gebouwniveau, rekening houdend met de lokale situatie. Dat vraagt om goede afstemming voor elke casus.

Programmeringsafspraken	
Thema	Vereiste
Reductie	<ul style="list-style-type: none"> Om milieupact meetbaar te maken en daarop te kunnen sturen, wordt er gebruik gemaakt van de Bepalingsmethode Milieuprestatie Bouwwerken versie 1.1 (maart2022) Er wordt op gestuurd om de MPG niet hoger dan max. 0,4 € per m²/bvo te laten komen in ontwerp- en bouwfase. Sturing op de MPG-methode, met onderlegger levenscyclusbenadering wordt tevens gebruikt om circulaire ontwerp- en bouwmethodieken te waarderen.
Synergie	<ul style="list-style-type: none"> Opgenomen wordt dat voor het gebouw minimaal de hoofd draagconstructie, buitengevel, dak en energie- en warmte-installatie demontabel en remontabel aangebracht worden. Door elementen en onderdelen op te delen in percentages ontstaat er een verdeling van, de mate van circulariteit. Op basis van ambities kan gestuurd worden op de mate van circulair bouwen. Dit wordt weergegeven in percentage per niveau. Zo wordt het proces inzichtelijk en meetbaar voor alle stakeholders. Om het overzichtelijk en meetbaar te houden kan het gebouw het beste ingedeeld worden in onderdelen. Er is een verplichting om een Programma van Eisen (PVE) in te dienen waarin aantoonbaar inzage wordt gegeven in de mate van circulariteit, de mate van losmaakbaarheid en de mogelijkheden voor recycling van grondstoffen.

<p>Energie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tijdens de omgevingsvergunning dient aantoonbaar te worden gemaakt dat het dakoppervlak geschikt is, voor het dragen van PV-panelen/windmolens/groendak of een combinatie hiervan • De extra opgenomen maatregelen dienen door de constructeur te zijn gevalideerd. • Wanneer er geen energieopwekking kan plaatsvinden op of aan het gebouw, dient er een inventarisatie gemaakt te worden van andere mogelijkheden van energieopwekking op eigen perceel of energie-uitwisseling. • Er wordt gestuurd op initiatieven rondom smart-grid oplossingen en/of energie-hubs. Hier is in de planontwikkeling al rekening mee gehouden. Dit voorkomt congestieproblemen (netcapaciteitsproblematiek)
<p>Landschappelijk</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een duidelijke visie te worden geschreven waarin aantoonbaar nagedacht is over hoe een aantrekkelijke toekomstbestendige en gezonde leefomgeving voor mens en dier wordt gecreëerd. • In deze visie moet aantoonbaar opgevoerd worden hoe biodiversiteit en natuurinclusief binnen het plan wordt verankerd, hittestress wordt voorkomen en op welke manier in water irrigatie en infiltratie is voorzien. • De maatregelen voor landschappelijke inpassingen worden beschreven voor het perceel van de gebruiker. Gemeenten kunnen vervolgens in overleg met de gebruiker onderzoeken of ze aansluiting kunnen maken op de landschappelijke inpassingen of andersom. • Er wordt gestuurd op een integrale aanpak (samenwerking publiek-privaat), om zo gezamenlijk invulling te geven aan landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.
<p>Grondbeleid</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lineaire ontwikkelingsplannen herkennen en ombuigen naar circulaire ontwikkelingen • Geen ontwikkelingen voor de leegstand • Er wordt in gesprek gegaan met de ontwikkelende partij, om te onderzoeken wat hun ambitie is. Lokale overheden stimuleren en bieden handvatten om ambities te upgraden • Lokale overheden gaan in gesprek met ontwikkelaars om de mogelijkheden te onderzoeken betreffende erfpacht, terugkoopgaranties, recht op eerste koop gezamenlijke planontwikkeling. • Op nieuw te realiseren bedrijventerreinen worden meer functies gecombineerd om zo een gezondere mix op terreinen te realiseren en het aantrekkelijk te maken en gezonde werklocatie te bewerkstelligen. • Lokale overheden starten met co-creatie, het stimuleren van pilotprojecten en zetten in op gezamenlijke ontwikkeling van bedrijventerreinen. <p style="text-align: right;">(Zie Balans tussen ambitie en uitvoering)</p>
<p>Management</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient de mate van duurzaamheid en circulariteit aantoonbaar geborgd te worden middels een visiedocument. • Naast de borging in het visiedocument dient er een Plan van Eisen ingediend te worden. Hieruit moet naar voren komen dat er is nagedacht over reductie van grondstoffen, de demontage en remontage van het gebouw, dit met het idee dat het gebouw in de toekomst ergens anders weer kan worden opgebouwd. • Er is aantoonbaar nagedacht over de manier waarop grondstoffen opnieuw hoogwaardig terug in de grondstofketen gebracht kunnen worden. • In het PVE kan ook de mogelijkheid aangehaald worden om te kiezen voor een duurzaamheidscertificaat. Dit certificaat moet een bedrijfsmiddelencode bevatten, die bekend is bij RVO in de brochure MIA/Vamil 2023. • Daarnaast dient expliciet aangegeven te worden in het duurzaamheidscertificaat dat circulariteit geborgd is, of er is specifiek gekozen voor de bedrijfsmiddelencode 'Circulair Bouwen utiliteit'. • In het PVE wordt duidelijk omschreven hoe biodiversiteit en natuurinclusief wordt verankerd. • Er komt een verplichting tot het opzetten en lidmaatschap van parkmanagement

Tabel 1. Uitwerking programmeringsafspraken Provincie Overijssel

¹ Bron: Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie

² Bron: Rijksbrede programma Nederland Circulair in 2050 en het Klimaatakkoord

Voor het tot stand komen van deze bijlage 'Programmeringsafspraken Provincie Overijssel', is gebruik gemaakt van meerdere bronnen.

- Nationaal Deltaprogramma 2022
- Kennisportaal klimaatadaptatie/ Werkregio's/ Nationale klimaatadaptatiestrategie 2016
- EU-biodiversiteitsstrategie voor 2023
- Taxonomieverordening en gedelegeerde handelingen 22 juni 2020
- Bouwproductenverordening (CPR)
- Nationale Milieudatabase (de Bepalingsmethode Milieuprestatie Bouwwerken)
- Environmental Performance Assessment Method for Construction Works
- Prestatieverklaring en CE-markering