Gemeente Almelo

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer	Behandeld door	Datum
541866	F. Tax	30 november 2021

Onderwerp
Ontwikkelingen bedrijventerreinen Almelo

Geachte leden van de raad,

De gemeente zet in op versterking van het ondernemersklimaat. Daarom hebben wij voor het revitaliseren en toekomstbestendig maken van onze bedrijventerreinen in de programmabegroting 2020 een Plan van Aanpak aangekondigd.

Met het rapport 'Toekomstvaste bedrijventerreinen in Overijssel' van Bureau Buiten (intern/ 77090) in opdracht van Provincie Overijssel en een eigen quickscan op hoofdlijnen (intern/ 76449) hebben wij onderzoek gedaan naar de stand van zaken op de bedrijventerreinen en bezien welke revitaliseringsingrepen gewenst zijn. Wij hebben ons hierbij gefocust op de ruimtelijk- fysieke omstandigheden op de terreinen.

Op basis van bovenstaande onderzoeken kunnen wij vaststellen dat onze terreinen weinig leegstand kennen en dat de ruimtelijk-fysieke kwaliteit voldoende is.
Een aantal werklocaties is jong en modern, zoals het Businesspark XL, Bedrijvenpark Twente, Bedrijvenpark Twente Noord en Wendelgoor. Een aantal oudere terreinen hebben recent een revitaliseringstraject doorlopen, zoals Turfkade/Bleskolk, Dollegoor en de modernisering van de openbare kade in Buitenhaven. Bornsestraat heeft een uitgebreid plan gereed, dat via de oprichting van een bedrijveninvesteringszone (BIZ) wordt opgepakt. Bij Twentepoort Oost en West zien we renderende terreinen, maar er is een tekort aan parkeerplaatsen.
Naast de fysiek ruimtelijke situatie op terreinen hebben we te maken met uitdagingen op het gebied van energie en klimaat. Deze vraagstukken zullen alleen in een samenwerking tussen ondernemers, overheid (gemeente, provincie) en kennisinstellingen opgepakt kunnen worden. Dit vraagt om maatwerk per bedrijventerrein in samenwerking met de belanghebbende ondernemers. Denkt u daarbij aan energietransitie, klimaatadaptatie, reductie stikstofuitstoot en duurzame mobiliteit. Maar ook aan economische trends zoals circulaire economie, robotisering, smart industry, smart logistics en open innovatie (de zogenaamde next economy trends). Terreinen die hierop zijn ingericht, behouden hun economische waarde en leveren tegelijkertijd een belangrijke bijdrage aan de maatschappelijke opgaven.

Het provinciale rapport van Bureau Buiten stelt dat de organisatiegraad beperkt is. Het bureau wijst nadrukkelijk op de meerwaarde van krachtenbundeling op werklocaties. Het laagdrempelig – maar tijdelijk en beperkt – faciliteren van de organisatiekracht op bedrijventerreinen is een belangrijk onderdeel in de aanpak om bedrijventerreinen toekomstbestendiger te maken.
Medio 2021 heeft provincie Overijssel de regeling Aanpak toekomstbestendige werklocaties (2021 - 2023) vastgesteld met mogelijkheden voor (financiële) ondersteuning van projecten van samenwerkende ondernemers op werklocaties. Projecten die gericht zijn op de toekomstbestendigheid van de terreinen.
Wij pakken deze handschoen op en stellen € 50.000 beschikbaar voor hetgeen daaraan vooraf gaat, namelijk de vorming van samenwerkingsverbanden. Bij voorkeur via een BIZ. Voor een BIZ stellen de ondernemers een uitvoeringsplan op, met projecten waarmee wellicht een beroep kan worden gedaan op de provinciale regeling.

Op deze wijze creëren we met onze middelen een vliegwieleffect. Vooraf bestaat geen garantie voor de honorering van subsidieaanvragen, maar we zorgen voor een betere uitgangspositie naar alle aanwezige en komende regelingen.

We noemen als voorbeeld het bedrijventerrein Bornsestraat, waarvoor u binnenkort een voorstel ontvangt voor de vaststelling van een BIZ-verordening.
De werklocaties waar wij een samenwerking stimuleren zijn Twentepoort, Bedrijvenpark Twente en Bedrijvenpark Twente Noord, het Dienstengebied, Dollegoor en Turfkade.
Over de daadwerkelijke opzet van een samenwerkingsverband en een uitvoeringsplan voor deze gebieden wordt uw raad geïnformeerd. Indien het leidt tot een BIZ gebeurt dat met een raadsvoorstel, zoals de Wet BIZ dat vereist.

Wat betreft de parkeersituatie stellen we € 41.000 beschikbaar voor de aanleg van vijftien openbare parkeerplaatsen op Twentepoort Oost. Deze parkeerplaatsen zijn klimaatrobuust en voldoen aan de duurzaamheidsnormen voor het tegengaan van verharding. Een oplossing voor de korte termijn in een specifiek gebied waar de parkeerdruk ontlast moet worden.
Voor de langere termijn wordt de uitbreiding van meer parkeergelegenheid betrokken bij het project Henriëtte Roland Holstlaan, waarvan de voorbereiding in 2022 start.

De genoemde bedragen worden gedekt met gelden uit het programmabudget Economie en Participatie.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,

de secretaris,	de burgemeester,
F.W. van Ardenne	A.J. Gerritsen

TOEKOMSTVASTE BEDRIJVENTERREINEN OVERIJSSEL

Rapportage

BUREAUBUITEN
economie & omgeving

BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Bureau BUITEN
Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160
NL-3512 HT Utrecht

info@bureaubuiten.nl
+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl

Toekomstvaste bedrijventerreinen Overijssel

Rapportage

Auteur(s):
Rutger van Raalten
Jos van Heest
Miles Copping
Wouter Maat

Projectnummer 1478

Aangeboden aan:
Provincie Overijssel
november 2020

Inhoudsopgave

Voorwoorden 5

Samenvatting 7

1 Inleiding 14

1.1 *Het belang van toekomstvaste bedrijventerreinen* 14
1.2 Wat biedt het onderzoek? 15
1.3 *Aansluiting op bestaand beleid* 15
1.4 *Uitgangspunten onderzoek* 16
1.5 *Opbouw rapport* 16

2 Methode 18

2.1 *Selectie bedrijventerreinen* 18
2.2 *Indeling in pijlers, thema's en indicatoren* 19
2.3 *Dataverzameling- en verwerking* 20
2.4 *Indeling deelregio's* 20
2.5 *Segmentering* 20
2.6 *Scores* 21

3 Resultaten 23

3.1 *Algemene beeld bedrijventerreinen* 23
3.2 *Duurzaam en gezond* 29
3.3 *Fysiek-ruimtelijk* 31
3.4 *Sociaaleconomisch* 33
3.5 *Potentie* 35

4 Dashboards bedrijventerreinen 40

5 Conclusies 42

6 Aanbevelingen 46

Bijlage 1 Overzicht bedrijventerreinen meegenomen in onderzoek 51

Bijlage 2 Economische effecten corona op bedrijventerreinen 56

Deel 2 Technische verdieping 58

Voorwoord Provincie Overijssel

In Overijssel is ruim 12% van de ondernemers op een bedrijventerrein gevestigd. Samen zorgen zij voor een derde van de banen in Overijssel. Dit is beduidend meer dan in de rest van Nederland. We willen deze ondernemers een goed vestigingsklimaat bieden. Aantrekkelijke bedrijventerreinen zijn daarom belangrijk. Met elkaar zorgen we ervoor dat deze terreinen ook in de toekomst aantrekkelijk blijven.

Om te weten hoe het met de kwaliteit van onze bedrijventerreinen gesteld is, hebben we dit onderzoek laten uitvoeren. Per bedrijventerrein hebben we vastgelegd wat de huidige situatie is en wat de mogelijkheden voor de toekomst zijn. Bij elkaar geeft dit een goed beeld van wat we al goed hebben geregeld en waar de kansen liggen van de Overijsselse bedrijventerreinen.

In het bijzonder hebben we gekeken naar de kansen om bedrijven en bedrijventerreinen te verduurzamen. Er zijn veel mogelijkheden, die nog lang niet allemaal worden benut. En ook de aanpak verschilt van terrein tot terrein. Met dit onderzoek brengen we ook in beeld wat we op dit vlak van elkaar kunnen leren.

Wil je als ondernemer aan de slag willen om te verduurzamen, dan ondersteunt de overheid je graag. Ik daag je uit om met dit rapport op zoek te gaan naar de kansen in jouw omgeving. Zie je kansen en heb je goede ideeën hoe we samen – ondernemers en overheden – kunnen werken aan duurzame bedrijventerreinen? Dan komen we graag met je in contact.

Moderne bedrijventerreinen zijn een belangrijke randvoorwaarde voor een slimme en sterke regionale economie. Laten we de handschoen oppakken en samen aan de slag gaan om te werken aan toekomstvaste bedrijven op duurzame Overijsselse bedrijventerreinen.

Eddy van Hijum
Gedeputeerde economie
Provincie Overijssel

Voorwoord VNO-NCW

Bedrijventerreinen genieten hernieuwde belangstelling: het economische belang, de toekomstige schaarste van ruimte en de noodzaak voor verduurzaming en klimaatadapatie zijn hiervan de belangrijkste redenen. Onze mooie provincie heeft honderden terreinen die ik een mooie toekomst gun.

En toch staat als kop boven dit voorwoord: “toekomstbestendige bedrijven” en dat is geen ongelukje: op deze bedrijventerreinen staan namelijk echte bedrijven en dit zijn geen acteurs in een film over macro-problematieken. Het is vastgoed wat in eigendom is van ondernemers en dat dient om hiermee elke dag hun business te kunnen doen, hun medewerkers een goede werkomgeving te bieden, hun producten verantwoord op te slaan en klaar te maken voor verzending en vaak is het voor ondernemers ook hun appeltje voor de dorst. Ooit hebben ze zich op die plek gehuisvest en dan verkas je niet snel.
Zonder ondernemers is een bedrijventerrein niet meer dan een kale vlakte met overbodige voorzieningen.

Ik wil u vragen het bijgaande rapport te lezen met dit beeld in uw achterhoofd en u zal het met mij eens dat we dan een optimale combinatie moeten gaan realiseren van publiek investeren in de kwaliteit van het bedrijventerrein en privaat investeren in de eigen onderneming incl. vastgoedkwaliteit. Deze combinatie geeft synergie onder de voorwaarde dat publiek en private partijen dan wel op elkaar moeten kunnen rekenen.

De vitaliteit van individuele bedrijven is sterk bepalend voor de vraag of bedrijventerreinen toekomstbestendig zijn. Het is goed dat we oog hebben voor de verschillend perspectieven van waaruit je bedrijventerreinen kunt bekijken. Vanuit de ondernemer zijn vragen van belang of deze plek de ruimte en de goede condities biedt om te kunnen ondernemen en of de plek waarde behoud aan het vastgoed?

Kijken we naar het perspectief van de overheid dan hebben goed ruimtegebruik, (verkeers)veiligheid, energietransitie , waterveiligheid de primaire aandacht. Bedrijventerreinen vormen een goed schaalniveau om deze perspectieven aan elkaar te koppelen. Dat gaat overigens niet vanzelf. We weten uit ervaring dat het stevige inzet vraagt om de verschillende belangen aan elkaar te verbinden. De uitdaging ligt er in om de belangen duidelijk op tafel te krijgen.
Samen moeten we er voor zorgen dat we de goede gesprekken voeren. Vanuit VNO-NCW Midden willen we - samen met MKB-Midden en andere ondernemersorganisaties – helpen om dit voor elkaar te krijgen. Onze inzet is om een expert-team vanuit het bedrijfsleven op te zetten waarbij we kennis bundelen op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed, gebouwmanagement, veiligheid, en IT. Met dit team willen we het ondernemersperspectief koppelen aan het perspectief van de overheid. Dat vraagt ook om betrokken inzet van experts van de overheid en ondersteunende instrumentaria. Maar vooral ook: drive om het beleid te vertalen in actie.

Dit onderzoek geeft een goede basis om snel de juiste stappen te zetten. Juist in deze corona-tijd is snelheid en concreetheid nodig. Aandacht voor bedrijventerreinen betekent aandacht voor bedrijven en aandacht voor maatschappelijke vraagstukken in een gezamenlijke aanpak. Met daarin ook aandacht voor de uitdagingen van vandaag en de oplossingen van morgen en overmorgen.

Laurens de Lange
Voorzitter VNO-NCW Overijssel

Samenvatting

Stappen zetten richting toekomstvaste bedrijventerreinen
Met ongeveer een derde van het totale aantal banen op bedrijventerreinen – en zelfs ongeveer de helft als ook de indirecte werkgelegenheid wordt meegenomen – zijn bedrijventerreinen een belangrijk vestigingsmilieu in de provincie Overijssel. De afgelopen jaren zette de provincie in op herprogrammering en het aanpakken van veroudering van bedrijventerreinen. De basis van de Overijsselse bedrijventerreinen is daarmee op orde gebracht. Als vervolg hierop wil de provincie nu stappen zetten richting toekomstvaste bedrijventerreinen.

Er is steeds meer aandacht voor de verduurzaming van bedrijventerreinen. Gezien hun omvang in areaal, grondstofstromen en energiegebruik spelen zij een belangrijke rol in het behalen van de energie-, klimaat- en circulaire doelen. De kwaliteit van bedrijventerreinen beïnvloedt het functioneren van zittende ondernemers alsook de aantrekkingskracht op nieuwe ondernemingen van buiten de provincie. Een groene en gezonde werkomgeving is een steeds belangrijkere voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dit alles vraagt om een goed overzicht van de huidige situatie op de verschillende bedrijventerreinen en de verbeteringen die daar mogelijk zijn.

Foto van de toekomstvastheid op basis van combinatie van onderzoeksmethoden
Om de toekomstvastheid van de bedrijventerreinen te meten, is een scan uitgevoerd. In deze scan is gebruik gemaakt van een combinatie van methoden: data-analyse, GIS-analyse en een fysieke schouw. Het onderzoek is gericht op alle terreinen groter dan 5 ha en terreinen waar reeds tenminste zoveel grond is uitgegeven. In totaal zijn 170 bedrijventerreinen opgenomen in het onderzoek.

Wat biedt het rapport?

- ✓ Gedeeld begrip tussen provincie, gemeenten in Overijssel en koepelorganisaties van het bedrijfsleven over wat toekomstvaste bedrijventerreinen zijn
- ✓ Huidige situatie en potentie per bedrijventerrein in beeld: een ‘foto’ van de toekomstvastheid van de bedrijventerreinen in Overijssel
- ✓ Voer voor gesprek tussen provincie, gemeenten en ondernemers: Waar liggen de grootste opgaven en wordt hier al aan gewerkt, welke thema’s zijn nog witte vlekken en op welke aspecten presenteren onze terreinen goed?
- ✓ Aanbevelingen over wat gedaan kan worden om de belangrijkste opgaven die uit het onderzoek naar voren komen op te pakken en wie welke rol daarin kan of zou moeten nemen
- ✓ Interactieve online dashboards waarmee de toekomstvastheid op bedrijventerreinenniveau te bekijken is

Toekomstvastheid gemeten aan de hand van drie pijlers
Toekomstvaste bedrijventerreinen zijn terreinen waar bedrijven, overheden en beheerders samenwerken aan het pakken van kansen en het oplossen van knelpunten op het gebied van economie, duurzame energie, klimaat, gezondheid en ecologie. Deze brede opgaven zijn voor dit onderzoek vertaald in drie pijlers: sociaaleconomisch, fysiek-ruimtelijk en duurzaam en gezond. Voorwaardelijk voor een sociaaleconomisch toekomstvast bedrijventerrein, is dat het een locatie is waar het goed ondernemen en werken is. Ook moet het terrein er fysiek-ruimtelijk goed bij liggen. Toekomstvaste bedrijventerreinen zullen bovendien duurzaam en gezond moeten zijn. Nederland zal alle zeilen bij moeten zetten om de

klimaatdoelen te halen en bedrijventerreinen zullen niet buiten schot kunnen blijven als het gaat om (bijvoorbeeld) de noodzaak om meer duurzame energie te produceren en minder CO_2 uit te stoten.

Binnen de pijlers zijn verschillende thema's opgenomen die aan de hand van een score van 1 - 5 een indicatie geven van de toekomstvastheid van een bedrijventerrein. Deze scores zijn gebaseerd op de analyse van in totaal 97 indicatoren. De pijlers en bijbehorende thema's zijn het uitgangspunt waarlangs het onderzoek is uitgevoerd en de resultaten in beeld zijn gebracht en geven een bruikbaar beeld van de toekomstvastheid van Overijsselse bedrijventerreinen.

Twee producten: rapport en dashboards

De resultaten van het onderzoek zijn op provinciaal en regionaal niveau uitgewerkt in dit rapport. Dit zijn ook de schaalniveaus waarop de conclusies en aanbevelingen in dit onderzoek zijn gedaan. Een beeld van de toekomstvastheid op bedrijventerreinenniveau is te verkrijgen in de dashboards (zie hoofdstuk 4) die voor dit onderzoek zijn ontwikkeld. In deze interactieve online dashboards zijn alle relevante gegevens uit het onderzoek tot op bedrijventerreinenniveau ontsloten. De dashboards nodigen uit om zelf een verdieping te maken op het bedrijventerrein/ thema van uw keuze.

Conclusies: bedrijventerreinen in Overijssel grotendeels toekomstvast, maar nog veel slagen te maken

Uit de analyse van de resultaten is een aantal conclusies af te leiden:

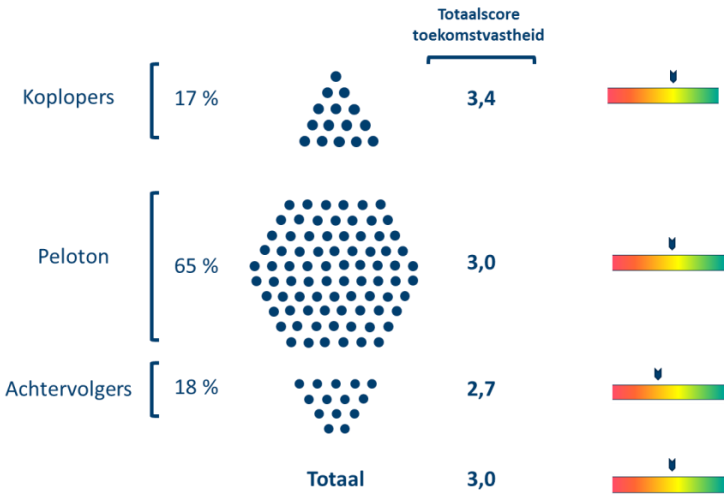
- De gecombineerde methoden in dit onderzoeken leveren een bruikbaar eerste beeld op voor een groot aantal terreinen tegelijk. De manier waarop het databestand is opgebouwd biedt bovendien mogelijkheden om de meting periodiek up te daten en verbeteringen door te voeren. Er komt steeds meer data beschikbaar, waardoor de meting steeds nauwkeuriger kan worden.

Toelichting nulmeting

- Het onderzoek richt zich op 'het grotere plaatje'. Dat wil zeggen: het provinciaal en regionaal niveau, met dashboards op bedrijventerreinenniveau. Wij baseren ons op bronnen en gegevens die op provinciale schaal beschikbaar zijn, zodat wij voor alle terreinen dezelfde gegevens meten. Daarbij gebruiken wij de meest actuele gegevens die beschikbaar zijn; zeker in deze tijd waarin de energietransitie in een versnelling is gekomen, kan het zijn dat op bedrijventerreinen al stappen zijn gemaakt die nog niet in deze foto (maar als het goed is wel in een eventuele volgende editie) zichtbaar zijn.
- Ons onderzoek is voor het grootste deel data-gedreven. Gezien de schaal van het onderzoek is het niet mogelijk om lokaal beleid, plannen en ambities mee te nemen, alsmede processen, maatregelen en plannen die zich binnen de muren van een bedrijf afspelen.
- De fysieke schouw is zo goed mogelijk geobjectiveerd en een goede methode om de terreinen op een aantal fysiekruimtelijke indicatoren te beoordelen, maar we zijn ons ervan bewust dat het een momentopname is.
- Het onderzoek geeft op basis van onder andere de milieuhindercategorie, het type bedrijvigheid en de gebruiksfuncties een beeld van de mate waarin functiemenging mogelijk is. De data biedt dus input voor het gesprek hierover. Het onderzoek doet verder echter geen uitspraken over mogelijkheden voor transformatie, functiemenging en verkleuring van bedrijventerreinen.

- De gemiddelde score van alle indicatoren voor de meegenomen terreinen ligt op 3,0. Alle terreinen die minder dan één standaarddeviatie afwijken van het gemiddelde, vallen onder het peloton, dit is zo'n 68% van de terreinen met een gemiddelde score van 3,0. Een kopgroep van 16% van de terreinen scoort een beduidend hoger gemiddelde van 3,4, terwijl een groep van 17% 'achtervolgers' een gemiddelde score van 2,7 behaalt (zie onderstaand figuur). Deze groep is in dit onderzoek achtervolgers genoemd, omdat zij de grootste slag moeten maken om toekomstvast te worden. De variatie tussen de koplopers en achtervolgers minder loopt minder uiteen dan in vergelijkbare, eerder uitgevoerde onderzoeken in de provincies Gelderland en Zuid-Holland. We zien dat de groep koplopers over het algemeen grotere terreinen betreffen, zowel in banen als in areaal.

Figuur Toekomstvastheid bedrijventerreinen naar koplopers, peloton en achtervolgers



Over de hele linie kijkend denken wij dat er op veel punten overbrugbare verbeteringen haalbaar zijn, waarmee terreinen de stap kunnen maken naar een score van 3,0 of hoger. We zien dat 44% van de bedrijventerreinen een score heeft tussen de 2,5 – 3,0. Dit zijn terreinen die op overbrugbare afstand van het gemiddelde zitten en met een aantal gerichte ingrepen deze afstand kunnen verkleinen.

- Het meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid van de provincie Overijssel, de activiteiten van de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) en de regionale programmeringsafspraken over bedrijventerreinen hebben hun vruchten afgeworpen. De bedrijventerreinen scoren relatief goed uit op fysiek-ruimtelijk vlak, met een gemiddelde score van 3,5 en een koploperscore van 4,1. Ook de score van de achtervolgers (2,8) wijst erop dat ook in deze categorie de meeste bedrijventerreinen op orde zijn.
- Kijkend naar de twee regio's, dan is de score in West-Overijssel (3,1) vrijwel gelijk aan de score van Twente (3,0). Ook wanneer gekeken wordt naar verschillende typen bedrijventerreinen die in dit onderzoek zijn uitgelicht – haven, industrie, logistiek, gemengd – zijn er weinig verschillen waar te nemen.
- Grootste uitdagingen liggen er binnen pijler duurzaam & gezond. Er zijn geen perfecte terreinen, ook bij de koploperterreinen is nog voldoende werk aan de winkel. Vooral binnen de pijler duurzaam en gezond liggen voor vrijwel alle terreinen nog veel uitdagingen, met name op het gebied van energietransitie, circulaire economie en groene werkomgeving.
- Op veel terreinen is een vorm van organisatie aanwezig. Dit biedt een goede voedingsbodem om aan toekomstbestendigheid te werken. Op georganiseerde terreinen is het eenvoudiger om collectieve maatregelen te organiseren die de toekomstvastheid van een terrein kunnen bevorderen, zoals collectieve (aanschaf van) zonnepanelen of herstructurering.

Aanbevelingen
Op basis van de resultaten van dit onderzoek komt Bureau BUITEN tot de volgende aanbevelingen.

1. **Zet voor toekomstvaste bedrijventerreinen in op het versterken van 'duurzaam & gezond', behoud de fysiekruimtelijke vitaliteit en heb blijvend aandacht voor het economisch functioneren**

Het staat buiten kijf dat bedrijventerreinen aantrekkelijke gebieden moeten zijn om te werken en te ondernemen. De provincie, gemeenten, parkmanagers en ondernemers en anderen werken doorlopend aan het verder versterken van het vestigingsklimaat. In de afgelopen decennia is in Overijssel, evenals elders in Nederland, veel aandacht besteed aan herstructurering/revitalisering van bedrijventerreinen. Gemeenten, ondernemers, soms aangevuld met de HMO, houden deze basis nu op orde. Maar op de nieuwe beleidsuitdagingen op het vlak van energie, klimaat, circulair en groen, zijn er op de bedrijventerreinen nog flinke stappen te zetten en is er – gelukkig – ook veel potentie. Zet als provincie in op het potentieel om CO_2-uitstoot te reduceren en het produceren van duurzame energie. Ondersteun de ontwikkeling naar een (meer) circulaire economie en help bij het realiseren van een groenere en klimaatadaptieve inrichting met meer biodiversiteit. Voeg deze onderdelen toe aan de regionale programmeringsaanpak (voeg daaraan afspraken over verduurzaming toe), aan de inzet gericht op het versterken van koploperterreinen en aan de revitaliseringsaanpak van de provincie.

2. **Faciliteer met procescapaciteit en kunde**

In algemene zin is er bij bedrijventerreinen sprake van het ontbreken van een procestrekker voor het realiseren van verbeteringen. Bedrijven zijn veelal bezig met hun bedrijfsvoering, hun eigen vastgoed en kavel. De gemeente is verantwoordelijk voor het openbaar terrein (wegen en groen). Kansen op het niveau van het terrein blijven daardoor (deels) buiten beeld en in het slechtste geval voelt niemand zich ervoor verantwoordelijk. **Het voorzien in (proces)capaciteit en kunde** is een belangrijk middel om verbeterstappen op bedrijventerreinen mogelijk te maken. Hierbij is het van belang dat er niet enkel in procescapaciteit wordt voorzien, maar dat er ook inhoudelijke kennis en kunde wordt gezocht, zodat er met ondernemers concrete stappen kunnen worden gezet. De provincie kan eigen projectmanagementcapaciteit hiervoor inzetten en/of gebruik maken van de capaciteit in de markt (bij onder meer advies- en ingenieursbureaus en procesregisseurs).

3. **Faciliteer versterking organisatiekracht bedrijventerreinen**

Om succesvol te zijn in het beheer en/of herstructurering van bedrijventerreinen en ook om geboekt succes naar de toekomst te 'garanderen', is **een vorm van organisatiegraad** een voorwaarde. Er is niet één gouden formule, maar een georganiseerd verband (ondernemersvereniging) of aanspreekpunt (parkmanagement) is noodzakelijk, bij voorkeur in combinatie met de mogelijkheid om hieraan ook financiële middelen te kunnen koppelen (ondernemersfonds of BIZ). Help ongeorganiseerde terreinen (ondernemers en gemeente) met behulp van bescheiden middelen/capaciteit met de opzet van een georganiseerd verband en stel georganiseerd zijn als voorwaarde voor een grotere provinciale rol (zie 6.)

4. **Faciliteer verduurzaming met extra middelen**

Als derde element in een provinciale aanpak zijn **extra financiële middelen (subsidies en leningen of garanties) voor verduurzaming** van bedrijventerreinen te overwegen of kunnen bedrijventerreinen worden toegevoegd als geografisch aandachtspunt voor reeds bestaande provinciale geldstromen/fondsen (onder andere het Energiefonds Overijssel). Subsidies zijn inzetbaar bij pilots en onrendabele toppen[1]; leningen kunnen helpen om (in potentie) gezonde businesscases (van bijvoorbeeld een duurzame energievoorziening) haalbaar te maken en

[1] Met een onrendabele top wordt bedoeld dat dat de terugverdientijd van een investering voor een ondernemer langer is dan acceptabel, gegeven een rendementsdoelstelling.

zijn, naar hun aard, revolverend. De provincie Overijssel heeft reeds verschillende regelingen lopen; bekeken moet worden in hoeverre die middelen al voorzien in de hier geagendeerde uitdagingen.

5. Maak 'duurzaam & gezond' onderdeel van de aanpak van de HMO

Op basis van aanbeveling 2. zou ervoor kunnen worden gekozen om een expertpool met procesmanagers (uit overheid en markt) te creëren en die 'beschikbaar' te stellen aan de markt, eventueel in de vorm van een nieuw gremium. Bureau BUITEN acht het echter belangrijk dat er sprake is van een vorm van continuïteit en verankering en beveelt daarom aan om aan te sluiten op bestaande gremia en instrumenten. Daarom adviseren we om de verduurzaming van bedrijventerreinen als extra opgave toe te voegen aan de werkzaamheden van de HMO. De extra opgave komt bovenop de (voorzetting van de) huidige verduurzamingsactiviteiten van de HMO, waaronder de indiening van SDE++ subsidies. Afgelopen jaren zijn onder regie van de HMO tientallen succesvolle SDE+ subsidies binnen gehaald, waarmee de aanleg en exploitatie van diverse zonnepanelen-installaties gerealiseerd zijn. Een belangrijke voorwaarde voor deze aanbeveling is dat er bij de HMO voldoende kennis en capaciteit over verduurzaming en energie beschikbaar is. Daarover kunnen provincie en HMO nadere afspraken maken.

6. Stel georganiseerd zijn als eis om voor steviger ondersteuning vanuit HMO in aanmerking te komen

Onder aanbeveling 3. is de noodzaak van een georganiseerd verband op een bedrijventerrein aan de orde gekomen. Een laagdrempelige en bescheiden ondersteuning om dit op te zetten is dan ook een logisch onderdeel van een aanpak richting toekomstvaste bedrijventerreinen Overijssel. Maar wij raden aan dat, om voor meer procescapaciteit en/of de inzet van grotere subsidies/leningen in aanmerking te komen, een bedrijventerrein aantoonbaar moet beschikken over een georganiseerd verband. Ook een intentieverklaring van of samenwerkingsovereenkomst met de gemeente zou deel uit moeten maken van de voorwaarden voor de steviger vormen van ondersteuning. Daarmee wordt vrijblijvendheid voorkomen en wordt ook in bestendigheidszin aan duurzaamheid gewerkt.

7. Draag successen uit en benut koplopers als uithangbord

Zorg ervoor dat de kennis over toekomstvaste bedrijventerreinen beschikbaar komt voor andere bedrijventerreinen. Hulpmiddelen daarvoor zijn een kennisdatabank, bijvoorbeeld gekoppeld aan informatie die al bij de HMO beschikbaar is. Ook kan de provincie het initiatief nemen om te komen tot een serie seminars of het vormen van een Community of Practice voor kennisuitwisseling. Daarmee wordt een bovenlokale meerwaarde gecreëerd van lokale resultaten.

Benut de initiatieven op koploperterreinen in Overijssel en draag deze uit, bijvoorbeeld in regionale sessies met het georganiseerde bedrijfsleven. Een startpunt kan daarbij de initiatieven op de Overijsselse Topwerklocaties zijn, maar ook andere koploperterreinen zijn hiervoor geschikt.

In samenspraak met onderwijs- en onderzoeksinstellingen kunnen de leereffecten van initiatieven op bedrijventerrein inzichtelijk worden gemaakt. Binnen de provincie is het lectoraat 'Ontwikkeling Werklocaties' van Saxion bijvoorbeeld een interessante kennispartner, maar uiteraard niet de enige.

8. Leer van projecten en van ervaringen elders

Tenslotte kan de provincie/HMO in dezelfde seminars, studiebezoeken of kennisbank ondernemers(verenigingen) en gemeenten laten leren van de ervaringen die elders, buiten Overijssel, worden opgedaan. Bijvoorbeeld in buurprovincie Gelderland (waar al een programma loopt), maar ook in andere provincies zijn er goede en inspirerende voorbeelden te vinden. Hierin kan ook samenwerking in IPO-kader worden benut of specifiek over worden opgezet.

Goed voorbeelden en inspiratie kan bijvoorbeeld hier worden gevonden:

- De brochure 'Hoe vergroenen we bedrijventerreinen'[2] die de provincie Gelderland recent heeft uitgebracht, waarin 12 maatregelen voor meer ruimte voor biodiversiteit en klimaatadaptatie en bijbehorende baten voor overheden en ondernemers zijn opgenomen.
- De provincie Brabant publiceerde vorig jaar 'Brabantse bedrijventerreinen groener en duurzamer', met praktijkverhalen over aan de slag met biodiversiteit, energietransitie en circulair ondernemen op bedrijventerreinen[3].
- De Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN) organiseert met regelmaat evenementen en webinars over toekomstbestendige bedrijventerreinen.
- Het platform CIRCLES[4] biedt ondernemers, initiatieven en overheden in Oost-Nederland die willen bijdragen aan de transitie naar een circulaire economie inspirerende verhalen, handige publicaties en webinars om stappen in de circulaire economie te kunnen zetten.
- TNO en partners hebben een snelstartgids[5] opgesteld voor ondernemersverenigingen/parkmanagement die praktische tips en tool biedt om met duurzame energiemaatregelen op bedrijventerreinen aan de slag te gaan.

9. Werk een strategie uit voor toekomstvaste bedrijventerreinen

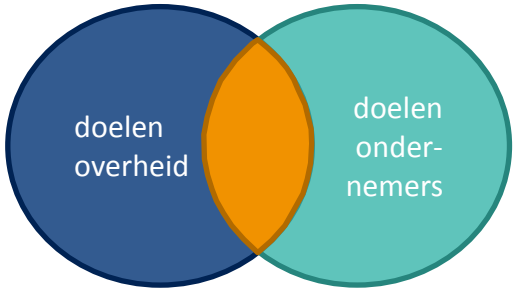
We adviseren de provincie Overijssel om (mede) op basis van de resultaten van dit onderzoek te komen tot een Strategie Toekomstvaste Bedrijventerreinen. In een dergelijke strategie worden gerichte en samenhangende keuzes gemaakt op basis van de hier geformuleerde aanbevelingen over te bereiken verduurzamingsdoelen, de capaciteit die daarvoor beschikbaar wordt gemaakt en de inzet van bestaande en eventuele aanvullende financiële middelen daarvoor. Uiteraard moet de strategie ook aandacht besteden aan de economische en fysiek-ruimtelijke aspecten van toekomstvaste werklocaties. Bedrijventerreinen zijn immers in de eerste plaats ook plekken waar het goed ondernemen moet zijn. Die strategie zou de provincie tot stand kunnen brengen in een proces met ondernemerskoepels, gemeenten, de HMO en het Saxion lectoraat 'Ontwikkeling werklocaties'. Maak bij het opstellen van de strategie gebruik van de ervaring van buurprovincie Gelderland.

10. Vind elkaar waar doelen elkaar raken

Zowel overheden als ondernemers zetten in op een duurzame toekomst. De redenen waarom zij dit doen, de snelheid en de investeringen die zij bereidt zijn te nemen, kunnen uit elkaar liggen. Vaak echter overlappen de doelstellingen van beide partijen. De uitdaging ligt erin dit snijvlak te vinden en samen te werken aan deze win-win situatie. Een goed voorbeeld van waar de doelen van overheden en ondernemers bij elkaar komen is het initiatief Natuurlijk Kapitaal, waarin de Provincie Overijssel, VNO-NCW en tal van andere partijen samen optrekken en natuurinclusief denken en werken. Ondernemen met natuur levert meerwaarde op voor het bedrijf en voor de natuur en biodiversiteit. Voor de ondernemer levert een groene omgeving een plus op voor de medewerkers, de klanten, producten of diensten, terwijl de natuur opbloeit met natuurlijke aanplant, groene daken en een groene bedrijfsvoering. Een ander voorbeeld waar de doelen met elkaar overlappen is te vinden in de brochure 'Hoe vergroenen we bedrijventerreinen' die al eerder werd aangehaald, waarin per maatregel de kosten, baten en voordelen voor overheden, ondernemers, natuur en klimaat zijn opgenomen. Groen/blauwe daken dragen bijvoorbeeld bij aan het voorkomen van een overbelast riool (overheid), leveren energiebesparing op, verlengen de

[2] zie https://www.gelderland.nl/Natuur/Biodiversiteit-meer-groen-in-Gelderland
[3] zie https://publicaties.brabant.nl/bedrijventerreinen/inhoud/
[4] zie https://www.circles.nu/
[5] zie http://publications.tno.nl/publication/34626190/inQ6ua/TNO-2016-R11162.pdf

levensduur van het dak, bieden werknemers een groene en gezondere werkomgeving (bedrijven), zorgen voor meer variatie en soorten (natuur en biodiversiteit).



11. Benut de nieuwe Europese programmaperiode voor het verwerven van aanvullende financiering

De Europese Commissie werkt met meerjarenbegrotingen en staat aan de vooravond van de nieuwe periode 2021-2027. Er is nog veel onzekerheid over de precieze hoeveelheid middelen die er voor innovatie, milieu en economische versterking beschikbaar komen. Maar wel al is duidelijk dat het overgrote deel van dat geld vermoedelijk in het verlengde van de Green Deal zal worden ingezet ten behoeve van de Europese beleidsdoelstellingen Slimmer (innovatiebevordering) en Groener (naar een CO_2-arme en circulaire economie met meer duurzame energie). Daarbinnen komen in programma's als Horizon Europe, INTERREG en het EFRO-programma voor Oost-Nederland ongetwijfeld kansen op extra middelen voor initiatieven op werklocaties en innovaties bij ondernemers op deze locaties.

Leeswijzer rapport en dashboards

Het onderzoek bestaat uit twee producten: dit rapport en een online dashboard waarin de toekomstvastheid van bedrijventerreinen op het bedrijventerreinenniveau is te vinden. In het rapport vindt u een toelichting op de aanleiding en doel van het onderzoek, de gebruikte methoden voor het onderzoek en de belangrijkste resultaten op provinciaal en regionaal niveau. Tevens vindt u in dit rapport een technische verdieping, waarin alle indicatoren inclusief scoring worden toegelicht.

Wij raden u aan voor het gebruik van de dashboards eerst het rapport door te nemen of deze bij de hand te hebben wanneer u met het dashboard aan de slag gaat, zodat u een duidelijk beeld heeft van welke informatie het dashboard u biedt (en wat niet) en welke uitgangspunten zijn gehanteerd bij het opstellen van het dashboard.

1 Inleiding

De provincie Overijssel werkt samen met gemeenten en ondernemers toe naar toekomstvaste bedrijventerreinen. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat is het van belang dat op Overijsselse bedrijventerreinen goed en prettig gewerkt kan worden, nu en in de toekomst. Bovendien vervullen bedrijventerreinen een belangrijke rol in de energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie.

1.1 *Het belang van toekomstvaste bedrijventerreinen*

Ongeveer een derde van het totale aantal banen In de provincie Overijssel bevindt zich op bedrijventerreinen. Als ook de indirecte werkgelegenheid wordt meegenomen kan de betekenis van bedrijvigheid zelfs oplopen tot de helft. Bedrijventerreinen zijn dus een belangrijk vestigingsmilieu in de provincie. De afgelopen jaren zette de provincie in op herprogrammering van bedrijventerreinen en het aanpakken van veroudering. De basis van de Overijsselse bedrijventerreinen is daarmee op orde gebracht. Als vervolg hierop wil de provincie nu stappen zetten richting toekomstvaste bedrijventerreinen.

De economie verandert snel door digitalisering, automatisering, robotisering, flexibilisering en machine-to -machine communicatie (Internet of Things). Dat vraagt bijvoorbeeld om excellente digitale bereikbaarheid, nieuwe ruimtevragende functies op het gebied van digitale infrastructuur (zoals datacentra), e-commerce met kleinschalige logistiek (stadsdistributie), grootschalige XL-distributiecentra en flexibele werkplekken (verzamelgebouwen, third places). Dit beïnvloedt de ruimtevraag van en de inrichting op bedrijventerreinen. Recent wezen zowel het Planbureau voor de Leefomgeving als het college van Rijksadviseurs op het opslokken van het groene landschap door bedrijventerreinen. Op maatschappelijk gebied is ook steeds meer aandacht voor de verduurzaming van bedrijventerreinen. Gezien hun omvang in areaal, grondstofstromen en energiegebruik spelen zij een belangrijke rol in het behalen van de energie-, klimaat- en circulaire doelen. Ook hier ligt een belangrijke opgave op bedrijventerreinen. Op hoeveel en welke terreinen zijn al stappen gezet?

Figuur 1: De brede opgaven van toekomstvaste bedrijventerreinen in beeld

De kwaliteit van bedrijventerreinen beïnvloedt het functioneren van zittende ondernemers alsook de aantrekkingskracht op nieuwe ondernemingen van buiten de provincie. Een groene en gezonde werkomgeving is een steeds belangrijkere voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Dit alles vraagt om een goed overzicht van de huidige situatie op de verschillende bedrijventerreinen en de verbeteringen die daar mogelijk zijn.

1.2 Wat biedt het onderzoek?

Dit onderzoek geeft op provinciaal, gemeente- en bedrijventerreinniveau een beeld van de toekomstvastheid van bedrijventerreinen. Het onderzoek biedt:

1. Gedeeld begrip tussen provincie, gemeenten in Overijssel en koepelorganisaties van het bedrijfsleven over wat toekomstvaste bedrijventerreinen zijn.
2. Huidige situatie en potentie per bedrijventerrein in beeld: een 'foto' van de toekomstvastheid van de bedrijventerreinen in Overijssel.
3. Voer voor gesprek tussen provincie, gemeenten en ondernemers: Waar liggen de grootste opgaven en wordt hier al aan gewerkt, welke thema's zijn nog witte vlekken en op welke aspecten presenteren onze terreinen goed?
4. Aanbevelingen over wat gedaan kan worden om de belangrijkste opgaven die uit het onderzoek naar voren komen op te pakken en wie welke rol daarin kan of zou moeten nemen.

1.3 *Aansluiting op bestaand beleid*

Het werken aan toekomstvaste bedrijventerreinen is in lijn met zowel provinciale als nationale beleidsdoelstellingen. Zo sluiten toekomstvaste bedrijventerreinen goed aan op meerdere hoofdopgaven uit het Coalitieakkoord Overijssel 2019-2023:

- Krachtige economie, incl. arbeidsmarkt, mkb, circulaire economie en innovatie
- Goed vestigingsklimaat
- Energietransitie
- Hitte, droogte en wateroverlast
- Goede bereikbaarheid
- Aantrekkelijk wonen en ruimte, incl. ruimtelijke kwaliteit bebouw gebied

In het coalitieakkoord staat daarnaast opgenomen dat de provincie zich verbindt aan de landelijke beleidsdoelen op het gebied van klimaatbeleid en energietransitie. Bij de uitwerking van het Klimaatakkoord maakt de provincie zich hard voor een haalbare, betaalbare en maatschappelijk geaccepteerde Overijsselse bijdrage aan de landelijke doelstelling.

Het werken aan toekomstvaste bedrijventerreinen levert zoals gezegd een belangrijke bijdrage aan het behalen van de energie-, klimaat- en circulaire doelen. In het Klimaatakkoord vormt Industrie één van de vijf sectoren waar het akkoord zich of focust. De sector industrie moet in 2030 19,4 Mton minder CO2 uitstoten dan in 2015. Omdat veel industrie zich op bedrijventerreinen bevindt, spelen bedrijventerreinen een belangrijke rol in deze opgave.

Het woord bedrijventerreinen komt echter niet voor in het Klimaatakkoord. Dit terwijl een collectieve aanpak veel voordelen biedt. TNO berekende dat het energieneutraal maken van 250 terreinen al voor een reductie van 2,2 Mton zorgt. Met ruim 3.500 terreinen in Nederland ligt hier dus een flinke potentie, zo ook in Overijssel.

In de concept Regionale Energiestrategieën (RES'en) van zowel West-Overijssel als Twente, die uit het Klimaatakkoord volgen, worden bedrijventerreinen genoemd als potentiele locaties voor (grootschalig) opwek van energie. Bovendien wordt in beide RES'en onderkend dat de opwek van duurzame energie op bedrijventerreinen een belangrijke ontwikkelings- en vestigingsfactor voor bedrijvigheid is. De exacte rol en potentie van bedrijventerreinen moet in beide regio's richting de RES 1.0 nog concreter worden uitgewerkt. Dit onderzoek naar toekomstvaste bedrijventerreinen kan daar input voor bieden.

1.4 *Uitgangspunten onderzoek*

Op basis van beschikbare bronnen en een fysieke schouw is gestreefd een zo compleet mogelijke 'foto' van de Overijsselse bedrijventerreinen te maken. Het rapport en de dashboards kunnen echter niet alle vragen beantwoorden. Om het onderzoek goed te kunnen plaatsen, schetsen wij daarom de volgende uitgangspunten:

- Het onderzoek richt zich op 'het grotere plaatje'. Dat wil zeggen: het provinciaal en regionaal niveau, met dashboards op bedrijventerreinenniveau. Wij baseren ons op bronnen en gegevens die op provinciale schaal beschikbaar zijn, zodat wij voor alle terreinen dezelfde gegevens meten. Daarbij gebruiken wij de meest actuele gegevens die beschikbaar zijn; zeker in deze tijd waarin de energietransitie in een versnelling is gekomen, kan het zijn dat op bedrijventerreinen al stappen zijn gemaakt die nog niet in deze foto (maar als het goed is wel in een eventuele volgende editie) zichtbaar zijn.
- Ons onderzoek is voor het grootste deel data-gedreven. Gezien de schaal van het onderzoek is het niet mogelijk om lokaal beleid, plannen en ambities mee te nemen, alsmede processen, maatregelen en plannen die zich binnen de muren van een bedrijf afspelen.
- De fysieke schouw is zo goed mogelijk geobjectiveerd en een goede methode om de terreinen op een aantal fysiekruimtelijke indicatoren te beoordelen, maar we zijn ons ervan bewust dat het een momentopname is.
- Het onderzoek geeft op basis van onder andere de milieuhindercategorie, het type bedrijvigheid en de gebruiksfuncties een beeld van de mate waarin functiemenging mogelijk is. De data biedt dus input voor het gesprek hierover. Het onderzoek doet verder echter geen uitspraken over mogelijkheden voor transformatie, functiemenging en verkleuring van bedrijventerreinen.

Daarnaast is het goed om te vermelden dat dit onderzoek grotendeels plaatsvond tijdens de coronacrisis. Ondanks deze situatie hebben we, mede door de flexibele opstelling van alle betrokken partijen, het onderzoek kunnen voltooien. Wel heeft de situatie geleid tot enige vertraging, omdat fysieke onderdelen van het onderzoek (schouw, afspraken) tijdelijk stilgelegd waren en opnieuw en met aangepaste uitvoering gepland moesten worden. De coronacrisis heeft slechts beperkte invloed op de resultaten van dit onderzoek, omdat veel informatie gebaseerd is op data van voor de coronacrisis. Ook laat informatie uit de fysieke schouw gedurende coronacrisis een vergelijkbaar beeld zien met de informatie die tijdens de fysieke schouw vóór de coronacrisis naar voren kwam.

Uiteraard heeft de coronacrisis een grote impact op de bedrijventerreinen. Die impact was gedurende dit onderzoek nog niet goed te duiden. Omdat het onderzoek was aangevangen voor de coronacrisis, is de impact van de coronacrisis geen nadrukkelijk onderdeel van dit onderzoek. Wel zijn in paragraaf 3.1 de verwachte effecten van coronacrisis voor de sectoren op bedrijventerreinen op hoofdlijnen beschreven.

1.5 *Opbouw rapport*

Dit rapport is opgedeeld in zes hoofstukken. Na dit inleidende hoofdstuk gaan we in hoofdstuk 2 in op de hoofdlijnen van de gehanteerde methode voor de foto. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de resultaten van de meting gepresenteerd. De resultaten van de meting op bedrijventerreinenniveau zijn opgenomen in interactieve online dashboards, waar de resultaten per regio, gemeente en bedrijventerrein zijn in te zien. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting op deze dashboards en het gebruik daarvan gegeven en is de link naar de dashboards te vinden.

Hoofdstuk 5 beschrijft de conclusies en in hoofdstuk 6 doen we aanbevelingen voor de vervolgstappen die de provincie, gemeenten en ondernemers kunnen zetten om aan de slag te gaan met toekomstvaste bedrijventerreinen.

Om het rapport bondig en leesbaar te houden is er gebruik gemaakt van een technische verdieping en bijlagen. In de technische verdieping gaan we nader in op de gehanteerde methode. In bijlage 1 en 2 zijn overzichten opgenomen van de indicatoren die in het onderzoek zijn meegenomen en de kaarten met geschouwde en geanalyseerde bedrijventerreinen in de regio's West-Overijssel en Twente.

Voor het gebruik van de dashboards raden wij aan om eerst het rapport door te nemen, of deze bij de hand te hebben wanneer u met het dashboard aan de slag gaat. Op die manier heeft u een duidelijk beeld van welke informatie het dashboard u biedt (en wat niet) en welke uitgangspunten zijn gehanteerd bij het opstellen van het dashboard.

2 Methode

In dit hoofdstuk beschrijven we op hoofdlijnen de gehanteerde methode voor de foto van de bedrijventerreinen in Overijsel. In de technische verdieping is een uitgebreidere beschrijving van de methoden en indicatoren te vinden.

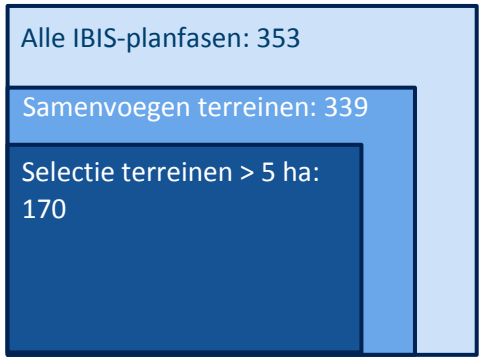
2.1 *Selectie bedrijventerreinen*

Dit onderzoek richt zich op alle bedrijventerreinen in Overijssel die geheel of gedeeltelijk in gebruik zijn. In 2020 telt Overijssel 353 formele IBIS-bedrijventerreinen[6]. In IBIS zijn diverse terreinen in fasen opgedeeld, terwijl deze eigenlijk als één terrein kunnen worden beschouwd. In dat geval zijn de terreinen samengevoegd. Na slim samenvoegen van enkele terreinen resteerden 339 formele bedrijventerreinen. Op deze terreinen is een selectie gemaakt waar de volgende terreinen niet in zijn meegenomen (zie ook figuur 2):

- Bedrijventerreinen die alleen nog in plannen bestaan[7] of onherroepelijk bestemmingsplan hebben, maar waar nog geen grond is uitgegeven.
- Bedrijventerreinen <5 ha. In overleg met de provincie Overijssel is gekozen om een deel van deze kleinere terreinen niet mee te nemen in het onderzoek. Deze keuze is gemaakt omdat deze terreinen slechts één of enkele bedrijven bevatten. Hierdoor zijn sommige indicatoren niet in te vullen en zouden deze terreinen ruis veroorzaken in de dataset. Ook is geconstateerd dat deze kleinere terreinen vaak niet te vergelijken zijn met de grotere terreinen qua opgaven en toekomstvastheid, en om een andere aanpak vragen. Na afweging van tijd en kosten is besloten het onderzoek te richten op de grotere terreinen waar de meeste banen zijn te vinden[8]. Om toch geen bedrijventerreinen te missen waar een specifieke vraagstuk/kans speelt, heeft de provincie voor een aantal relevante terreinen <5 ha een uitzondering gemaakt.
- Terreinen die tijdens de fysieke schouw niet toegankelijk blijken te zijn en dus niet gescoord kunnen worden.

Op die manier blijven er 170 terreinen over die we analyseren voor de 'foto'. Het gaat hier om de grote bedrijventerreinen die samen goed zijn voor 93% van alle banen op bedrijventerreinen in Overijssel. Er bleken 12 terreinen niet toegankelijk te zijn, waardoor een fysieke schouw onmogelijk is. Deze terreinen zijn niet meegenomen in het rapport, maar de gegevens uit de data-analyse die voor deze terreinen beschikbaar zijn, zijn wel in de dashboards te raadplegen.

Figuur 2: Selectie van terreinen die worden meegenomen in onderzoek



[6] Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) waarin overheden informatie over bedrijventerreinen bijhouden

[7] Hierbij gaat het om een ontwerp bestemmingsplan, plan in structuurvisie, of een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de locatie in ontwikkeling is.

[8] Gelet op de krapte van klassiek kleinschalige bedrijventerreinen, blijven ook de kleinere bedrijventerreinen - ondanks dat ze niet zijn meegenomen in dit onderzoek- van belang voor het economisch vestigingsklimaat.

2.2 *Indeling in pijlers, thema's en indicatoren*

De brede opgave om tot toekomstvaste bedrijventerreinen te komen is vertaald in drie pijlers; duurzaam & gezond, fysiekruimtelijk en sociaaleconomisch. Een toekomstvast bedrijventerreinen moet een gezonde plek zijn om te werken en een bijdrage leveren aan de klimaatdoelstellingen. Verder moet het terrein er fysiek-ruimtelijk goed bij liggen en uiteraard moet het terrein een goed vestigingsklimaat bieden en een positieve bijdrage leveren aan de economie.

De pijlers en bijbehorende thema's zijn het uitgangspunt waarlangs het onderzoek wordt uitgevoerd en de resultaten in beeld worden gebracht.

Samen met de provincie Overijssel, de gemeenten in Overijssel en VNO-NCW en MKB Midden-Nederland is tot een invulling van de pijlers gekomen. Op die manier hebben we een gezamenlijk beeld van het begrip toekomstvaste bedrijventerreinen bepaald, voordat we met de foto aan de slag zijn gegaan.

Figuur 3: Pijlers van toekomstvaste bedrijventerreinen en bijbehorende thema's

Toekomstvaste bedrijventerreinen, en de drie pijlers die samen een toekomstvast bedrijventerrein vormen, sluiten goed aan bij de Sustainable Development Goals (SDG's)[9]. De pijler duurzaam en linkt met vier van de SDG's (good health and well-being, afforable and clean energy, climate action en life on land) en heeft dus de grootste overlap. Pijler fysiek-ruimtelijke sluit goed aan op SDG 9 (industry, innovation and infrastucture) en de pijler sociaaleconomisch komt erg overeen met SDG 8: decent work and economic growth. Door in ze zetten op toekomstvaste bedrijventerreinen leveren de provincie, gemeenten en ondernemers direct en indirect een bijdrage aan de SDG's.

Figuur 4: Link tussen toekomstvaste bedrijventerreinen en Sustainable Development Goals

[9] Zie https://sustainabledevelopment.un.org/

2.3 *Dataverzameling- en verwerking*

De thema's die binnen de pijlers duurzaam en gezond, sociaaleconomisch en fysiek-ruimtelijk vallen zijn geoperationaliseerd in verschillende indicatoren. In totaal zijn 97 indicatoren gebruikt om de toekomstvastheid van een bedrijventerrein te meten. De indicatoren vinden hun oorsprong in verschillende bronnen (zie ook figuur 5 en de technische verdieping in deel 2 van dit rapport). Gegevens over o.a. de oppervlakte, milieucategorie en beschikbare modaliteiten komen uit IBIS en Monitoring Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB). Data over de werkgelegenheid en toegevoegde waarde komen uit het Bedrijven en Instellingen Register Overijssel (BIRO). Daarnaast zijn diverse kaartlagen gebruikt, die uit uiteenlopende bronnen komen zoals de Klimaateffectatlas, Atlas voor de Leefomgeving en Atlas Natuurlijk Kapitaal. In de dataverwerking zijn kaartlagen en data slim aan elkaar gekoppeld en zijn diverse berekeningen gemaakt om tot de meest relevante indicatoren te komen. In de technische verdieping zijn alle opgenomen indicatoren geoperationaliseerd.

Veel van de data kan goed met behulp van bureauonderzoek verzameld worden. Een aantal indicatoren laten zich echter moeilijker van achter een computer meten. Voor het scoren van bijvoorbeeld de kwaliteit van de openbare ruimte en het vastgoed is veldwerk vereist. Daarom is er voor dit onderzoek, aanvullend op de data- en GIS-analyse, een fysieke schouw uitgevoerd. Daarbij zijn alle 170 onderzochte terreinen in Overijssel fysiek bekeken. De meeste indicatoren die in de schouw beoordeeld zijn, vallen binnen de pijler fysiek-ruimtelijk.

Figuur 5: Overzicht van methoden

2.4 *Indeling deelregio's*

In het onderzoek zijn de resultaten uitgesplitst naar twee deelregio's; Twente en West-Overijssel. De afbakening van deze deelregio's is gebaseerd op de regio-indeling die de provincie Overijssel hanteert voor de regionale overleggen over programma-afspraken over bedrijventerreinen. Zie de kaart van de provincie in figuur 5 voor de regio-indeling.

2.5 *Segmentering*

Bedrijventerreinen zijn er in verschillende soorten en maten. Op verschillende typen terreinen doen zich dan ook andere kansen en uitdagingen voor. In §3.1 lichten we daarom opvallende resultaten die

gelden voor specifieke segmenten uit. We gaan in op haventerreinen, industriële terreinen en logistieke terreinen.

2.6 *Scores*

Om de toekomstvastheid van bedrijventerreinen te bepalen en vergelijkingen te kunnen maken tussen regio's, terreinen etc. zijn alle indicatoren omgerekend naar een score van 1 tot en met 5. Door met een 1-5 schaal te werken kunnen de indicatoren worden geaggregeerd naar scores per thema en pijler. Daarbij staat de score 5 voor een grote positieve bijdrage aan de toekomstvastheid van het terrein en de score 1 voor een achtergebleven positie van terrein op het betreffende thema of indicator.

2.6.1 *Scoring data- en GIS-analyse*

Het omrekenen naar de score op de 1-5 schaal is in veel gevallen toegepast door Z-scores te berekenen. Een Z-score is een gestandaardiseerde waarde, die zich met andere Z-scores laat vergelijken. De Z-scores zijn – vaak door gebruik te maken van standaardafwijkingen ten opzichte van de gemiddelde score – ingedeeld in 5 groepen, waardoor een score op een 1-5 schaal ontstaat.

In een aantal gevallen is de score op basis van een vaste indeling of bureau-expertise bepaald. In de technische verdieping is voor iedere indicator te vinden op welke wijze de score is bepaald.

Niet iedere indicator is dusdanig verdeeld dat de gemiddelde score van alle terreinen op een 3 uitkomt. Een voorbeeld hiervan is de indicator 'aanwezigheid van windenergie'. Hier scoren veel terreinen een 2, omdat op deze terreinen geen windturbines aanwezig zijn. De gemiddelde score van de indicator windenergie komt hierdoor dus lager uit dan een 3.

Ook voor alle indicatoren van de fysieke schouw geldt dat deze geen gemiddelde score van 3 laten zien.

Een aandachtspunt bij eventuele monitoring of vervolgonderzoek is het gebruik van gestandaardiseerde waarden (Z-scores), die het mogelijk maken om voor ieder terrein voor elke indicator een score van 1 tot 5 te bepalen. Om de ontwikkeling in de tijd goed te kunnen monitoren – je wilt bijvoorbeeld weten of de terreinen vooruitgang op een thema hebben geboekt – is het zaak om naar de ontwikkeling van de absolute waarden te kijken die in het onderzoek zijn gemeten, en niet de 1-5 scores naast elkaar te zetten. De 1-5 scores zijn immers bepaald op basis van de standaardafwijking ten opzichte van het gemiddelde van het betreffende jaar. Dat is goed bruikbaar om terreinen onderling te vergelijken binnen een jaar, maar minder goed bruikbaar om ontwikkeling over verschillende jaren in kaart te brengen.

2.6.2 *Scoring fysieke schouw*

De indicatoren die met de schouw worden gemeten, zijn direct op een schaal van 1 tot en met 5 gescoord. Bij het scoren wordt gebruik gemaakt van de kwaliteitsbeoordeling die gehanteerd wordt in de CROW Kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte 2010. Ook is de situatie op de beoordeelde terreinen afgezet tegen het beeld op andere terreinen uit dit en uit eerdere onderzoeken naar toekomstvaste bedrijventerreinen.

Aandachtspunten en kanttekeningen bij gehanteerde methode

Bij de gehanteerde methoden kan een aantal kanttekeningen en aandachtspunten voor de interpretatie van de resultaten worden geplaatst:

- Indicatoren waarbij de 1-5 score met behulp van Z-scores zijn bepaald, hebben geen waardeoordeel gekregen. Die scores zijn gebaseerd op de afwijking ten opzichte van het gemiddelde. Niet-genormaliseerde scores, zoals het geval is bij de

schouwindicatoren, hebben wel een waardeoordeel gekregen. Het gemiddelde van een dergelijke indicator kan dus afwijken van 3. Een methodologische kanttekening hierbij is dat daardoor sommige interpretaties van hogere of lagere scores mede worden bepaald door die toegekende scores.

- De scores van de pijlers zijn gebaseerd op de scores van de onderliggende thema's (die op hun beurt zijn gebaseerd op de indicatoren per thema). Op eenzelfde manier is de totaalscore voor de toekomstbestendigheid gebaseerd op de scores van de drie pijlers (en niet de scores van de thema's/indicatoren achter deze pijlers).
- De score van enkele indicatoren hangt samen met de grootte van het terrein.
- We verdelen de terreinen in het resultatenhoofdstuk in drie groepen (koplopers, peloton en achtervolgers). Koplopers scoren meer dan één standaarddeviatie boven het gemiddelde en achtervolgers meer dan één standaarddeviatie onder het gemiddelde. Het aantal terreinen in de groepen is echter niet normaal verdeeld omdat niet alle indicatoren met Z-scores zijn bepaald.
- Genormaliseerde indicatoren moeten gemiddeld op een 3 uitkomen. Onderzoeksresultaten wijken daar soms van af de normalisering is toegepast op een iets grotere set aan terreinen dan uiteindelijk opgenomen in het onderzoek.
- In de technische bijlage in deel 2 van dit onderzoek is per indicator te zien op welke wijze de 1-5 score is toegekend.

2.6.3 *Weging*

Het verschilt per gebruiker van dit rapport en de dashboards welke aspecten van toekomstvaste bedrijventerreinen het meest belangrijk zijn. Om die reden is gekozen om in dit rapport geen weging toe te passen. Elke indicator telt even zwaar mee (technisch: met gewicht 1) in de score binnen een thema. De mogelijkheid om pijlers te wegen (meer belang toe te kennen dan een ander pijlers) wordt gebruikers geboden in de dashboards (zie ook hoofdstuk 4). Op alle in dit rapport genoemde resultaten is geen weging toegepast.

3 Resultaten

Dit hoofdstuk beschrijft de resultaten van het onderzoek, waarbij de belangrijkste resultaten per pijler, thema of (groep) van indicatoren zijn geanalyseerd. De analyse is uitgevoerd voor een selectie van 170 bedrijventerreinen, zoals aangeven in paragraaf 2.1. Op basis van de omschreven methodiek is aan ieder bedrijventerrein op iedere indicator een score toegekend. De resultaten voor alle indicatoren per bedrijventerrein staan in de dashboards (zie hoofdstuk 4).

3.1 *Algemene beeld bedrijventerreinen*

Bedrijventerreinen in Overijssel vervullen een belangrijke functie in de regionale economie: er zijn ca 184.000 banen gevestigd. Dat is 30,2% van het aantal banen in de provincie Overijssel. De 170 geanalyseerde terreinen nemen in totaal 5.476 netto ha in beslag. Hiervan bevindt 46% zich in West-Overijssel en 54% in Twente. Het aantal banen op bedrijventerreinen is in Twente hoger, terwijl de banendichtheid en de toegevoegde waarde op bedrijventerreinen in West-Overijssel hoger liggen.

De gemiddelde score van toekomstvaste bedrijventerreinen in Overijssel is 3,0 op een schaal van 1- 5. In deze score zijn alle indicatoren even zwaar meegerekend. De score verschilt weinig tussen de regio's. Verschillen in de score van bedrijventerreinen op toekomstvastheid bestaan met name binnen regio's en in mindere mate tussen de regio's, zoals de volgende paragrafen laten zien.

Tabel 1: Algemene kenmerken geanalyseerde bedrijventerreinen: banen, netto areaal, banendichtheid, toegevoegde waarde en score per regio in Overijssel

	Aantal bedrijven-terreinen	Aantal banen	Netto ha	Banen-dichtheid per ha	Toegevoegde waarde in €	Score toekomst-vastheid
West-Overijssel	71	85.575	2.508	34,1	7,4 mrd	3,1
Twente	99	98.094	2.967	33,1	8,2 mrd	3,0
Overijssel	**170**	**183.669**	**5.476**	**33,5**	**15,6 mrd**	**3,0**

Verdeling terreinen: koploper, peloton en achtervolgers

Zoals in de methoden is uitgelegd zijn de bedrijventerreinen in de analyse opgedeeld in drie groepen: koplopers, peloton en achtervolgers. De koplopers betreffen de terreinen die meer dan één standaarddeviatie boven de gemiddelde score liggen. De achtervolgers zijn terreinen die meer dan één standaarddeviatie onder de gemiddelde score liggen. Alle terreinen die minder dan één standaarddeviatie afwijken van de gemiddelde score, vallen binnen het peloton.

Onderscheidende kenmerken koplopers

Zaken waar terreinen in de koplopergroep zich in onderscheiden zijn voor de pijler duurzaam en gezond bijvoorbeeld: infiltratiemaatregelen (bijv. groene parkeervakken), voldoende groen/blauwe buffers tussen de bedrijfspanden en goede fiets- en wandelinfrastructuur (figuur 6). Voor de pijler fysiek-ruimtelijk kan een bedrijventerrein in de koplopergroep zich onderscheiden door de aanwezigheid van nieuwe en moderne bedrijfspanden, een goede bewegwijzering, voldoende parkeervakken en goed onderhouden infrastructuur. Bedrijventerreinen binnen de pijler sociaaleconomisch behorende tot de koplopergroep onderscheiden zich o.a. door een goede organisatiegraad. Idealiter is dat een georganiseerde samenwerking met een daaraan gekoppelde financiering (zie paragraaf 3.4). Daarnaast kenmerkt een bedrijventerrein zich door een gezonde verhuisdynamiek met weinig incourante leegstand.

Figuur 6: Voorbeelden van koplopers per pijler

Onderscheidende kenmerken achtervolgers

Op terreinen die achterlopen binnen de pijler duurzaam en gezond is vaak weinig groen aanwezig, waardoor er weinig ruimte is voor biodiversiteit op het terrein. Daarnaast is er veel verharding, wat ervoor zorgt dat water moeilijk in de bodem kan infiltreren bij veel neerslag. Het ontbreken van wandel- of fietsinfrastructuur is een ander veelvoorkomend kenmerk.

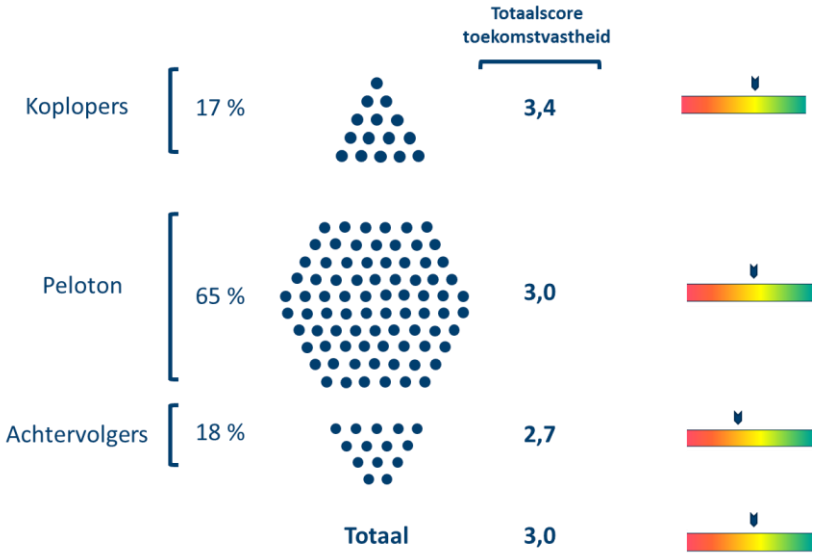
Binnen de pijler fysiek-ruimtelijk bestaan er op achtervolgerterreinen bijvoorbeeld problemen met betrekking tot een hoge parkeerdruk, matige kwaliteit van het vastgoed en een matige of slechte kwaliteit van de openbare ruimte. Ten slotte kan een terrein in de achtervolgergroep binnen de pijler sociaaleconomisch kampen met dalende werkgelegenheid en een gebrek aan samenwerking tussen de bedrijven.

In figuur 7 staan voorbeelden van achtervolgers per pijler.

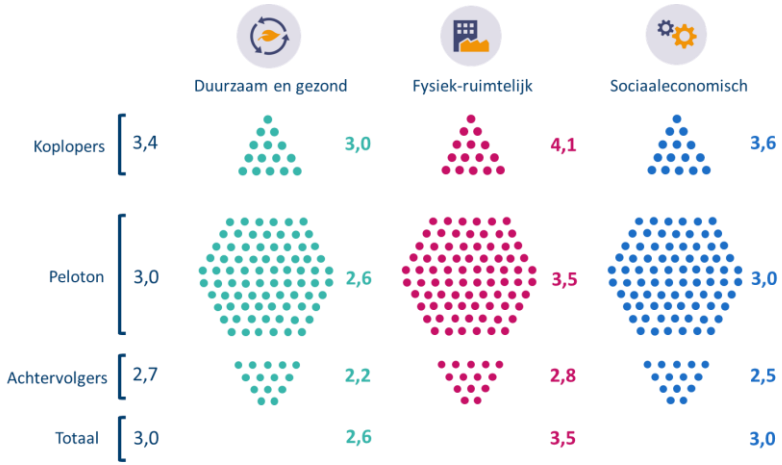
Figuur 7: Voorbeelden van achtervolgers per pijler

De koplopers scoren gemiddeld een 3,4, het peloton scoort gemiddeld een 3,0 en de achtervolgers scoren gemiddeld een 2,7 op toekomstvastheid (figuur 8). Te zien is dat de scores van zowel de koplopers, het peloton en de achtervolgers niet ver uit elkaar liggen.

Figuur 8: Percentage en totaalscore van koploper, peloton en achtervolgers



Figuur 9: Gemiddelde score per pijler

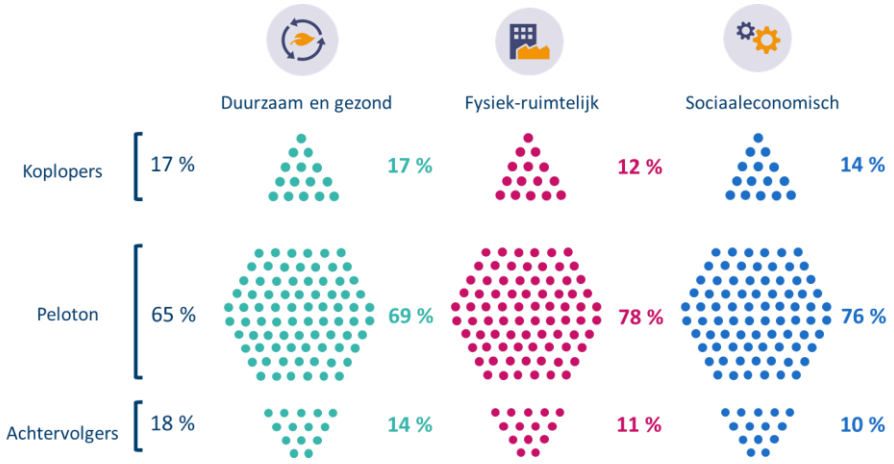


Bij de scores per pijler (figuur 9) valt op dat de score voor de pijler duurzaam en gezond relatief laag ligt. Gemiddeld is de score 2,6, de koplopers scoren met gemiddeld 3,0 een stuk hoger. Fysiek-ruimtelijk zijn de bedrijventerreinen in Overijssel goed op orde. De gemiddelde score ligt op 3,5 en de koplopers binnen deze pijler scoren een 4,1. Op sociaaleconomisch gebied scoren Overijsselse bedrijventerreinen net iets hoger als binnen de pijler duurzaam en gezond, met een gemiddelde score van 3,0. Het verschil tussen de koplopers en het peloton is binnen de pijler sociaaleconomisch scoren groter dan binnen de pijler duurzaam en gezond.

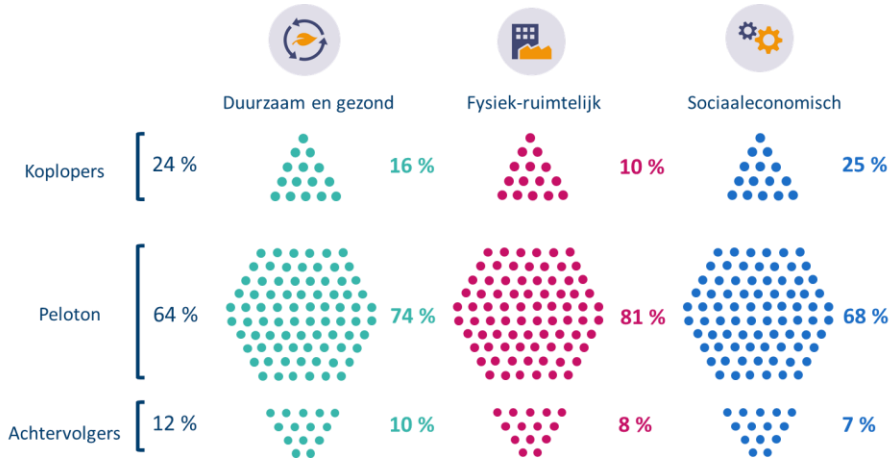
Een terrein dat koploper is binnen de pijler duurzaam en gezond hoeft overigens niet ook koploper te zijn binnen de andere pijlers. Een terrein kan in de praktijk zelfs koploper zijn binnen één pijler, maar achtervolger binnen de andere pijler(s). Dat een terrein binnen één pijler koploper is en in ieder geval binnen één andere pijler achtervolger is, komt meermaals voor.

In figuur 10 is een uitsplitsing te zien van het percentage terreinen dat behoort tot koplopers, peloton en achtervolgers per pijler. Alleen bij de pijler duurzaam en gezond zien we wat minder terreinen in het peloton, waardoor zowel de groep met koplopers als de groep met achtervolgers groter is.

Figuur 10: Percentage terreinen per pijler per groep



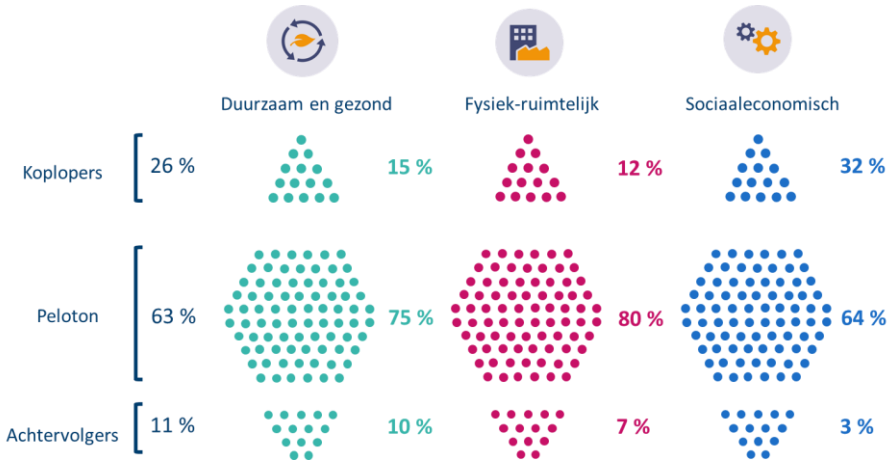
Figuur 11: Percentage areaal per pijler per groep



De koploperterreinen hebben gemiddeld gezien een groter areaal dan de terreinen in de overige twee groepen. In figuur 11 is een optelling gemaakt van aantal ha uitgegeven oppervlak per terrein. Dit areaal is vervolgens verdeeld over de drie groepen. In de figuur is te zien dat bij koplopers het aandeel areaal hoger ligt dan het aandeel van de koplopers op het aantal terreinen. Oftewel: koplopers zijn gemiddeld grote terreinen qua oppervlak. Dit geldt met name voor de koplopers binnen de pijler sociaaleconomisch. Binnen de andere pijlers lijkt de omvang van een terrein een minder grote rol te spelen.

In figuur 12 is het aantal banen (opgeteld per terrein) verdeeld onder de drie groepen. De figuur laat zien dat de groep koplopers 26% van het totaal aantal banen op bedrijventerreinen huisvest. In vergelijking met het percentage terreinen in de koplopersgroep is het percentage banen hoog. Dit betekent dat de terreinen die gemiddeld beter scoren vaak ook arbeidsintensiever zijn. Logischerwijs geldt dit met name voor de koplopers die onder de pijler sociaaleconomisch gerekend kunnen worden (32%), omdat banendichtheid één van de indicatoren is die hierin is meegenomen. De achtervolgers hebben qua werkgelegenheid een kleiner belang.

Figuur 12: Percentage banen per pijler per groep



Resultaten per type terrein

In dit onderzoek lichten wij haventerreinen, logistieke terreinen en industrieterreinen apart uit vanwege hun afwijkende structuur ten opzichte van gemengde bedrijventerreinen. We definiëren deze type bedrijventerreinen als volgt:

- Haventerreinen: aan een havenbekken of diep vaarwater gelegen, met laad- en losfaciliteiten.
- Industriële bedrijventerreinen: overwegend zware industrie. Bedrijvigheid in milieuhindercategorieën 4 en 5 is toegestaan.
- Logistieke bedrijventerreinen: huisvesting van (grootschalige) logistieke en distributieactiviteiten. Ze worden gekenmerkt door relatief grote kavels en een goede ontsluiting over weg, spoor, en/of water.

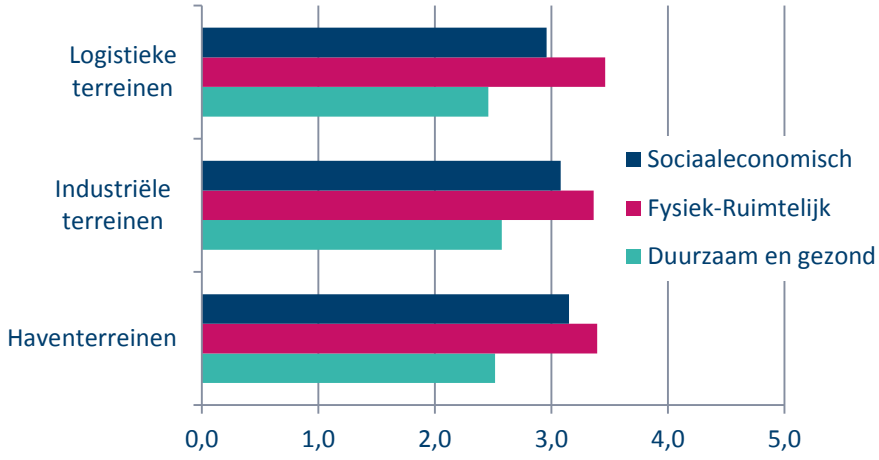
Zowel haventerreinen als industriële terreinen en logistieke terreinen scoren op toekomstvastheid gemiddeld een 3,0 (tabel 2). Alleen gemengde terreinen hebben met een 3,1 een iets lagere score dan gemiddeld, al zijn de verschillen marginaal. Deze afwijkende score kan worden toegerekend aan lagere scores op pijlers sociaaleconomisch en duurzaam en gezond (figuur 9). In paragraaf 3.2 en 3.4 worden respectievelijk de pijler duurzaam en gezond en sociaaleconomisch verder ontleed om te achterhalen welke thema's en indicatoren daaraan ten grondslag liggen.

Tabel 2: Scores op toekomstvastheid per type terrein

	Aantal terreinen	Aantal banen	Netto ha	Score toekomstvastheid
Haventerreinen	6	10.287	446	3,0
Industriële terreinen	37	32.676	1.319	3,0
Logistieke terreinen	16	7.022	196	3,0
Gemengde terreinen	111	133.684	3.515	3,1
Totaal Overijssel	**170**	**183.669**	**5.476**	**3,0**

Uit figuur 13 kan worden opgemaakt dat op industriële en haventerreinen de pijler fysiek-ruimtelijk achterblijft ten opzichte van logistieke terreinen, al is het verschil klein. Hierbij past wel de opmerking dat voor dergelijke terreinen een functionele inrichting vaak volstaat. Met andere woorden, een lagere score – in vergelijking tot andere typen terreinen – hoeft helemaal geen probleem te zijn.

Figuur 13: Gemiddelde score per pijler voor haventerreinen, industriële terreinen en logistieke terreinen



Economische effecten corona op toekomstvaste bedrijventerreinen in Overijssel

De coronacrisis heeft een grote impact op de Overijsselse bedrijventerreinen. Zoals in paragraaf 1.4 al is beschreven is het totale effect op de bedrijventerreinen in dit stadium nog niet te duiden en is 'corona' ook geen nadrukkelijk onderdeel van dit onderzoek. De resultaten van dit onderzoek – en ook de vervolgacties op dit onderzoek – zullen beïnvloedt worden door de effecten van de coronacrisis. Daarom is in het onderzoek dit kader opgenomen, dat op een hoofdlijnen een beeld schetst van de verwachte economische effecten op de sectoren op deze bedrijventerreinen op basis van eerste cijfers en prognoses.

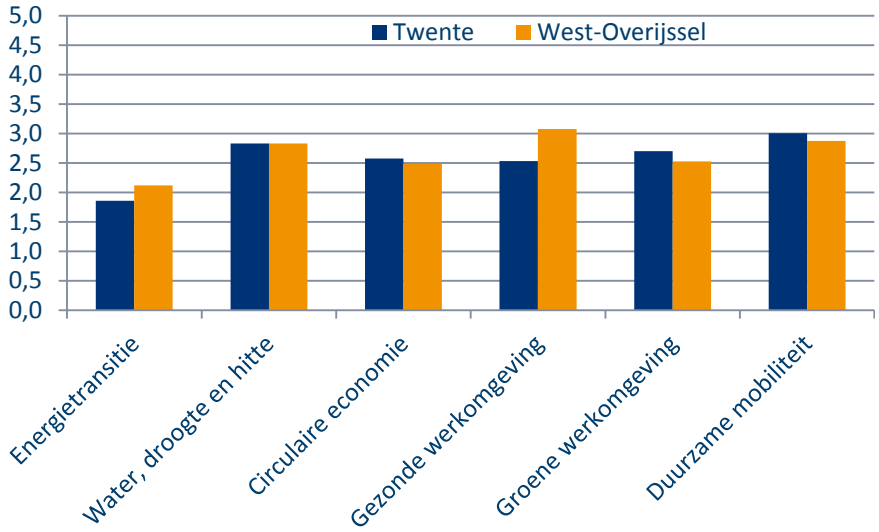
Met name regio's die sterk afhankelijk zijn van de horeca, toerisme en industrie vangen de grootste klappen. De Overijsselse regio's zijn relatief minder gevoelig voor de effecten van de coronacrisis, maar ook hier zal de economisch trend flink negatief zijn. Dit blijkt ook uit de ontwikkeling van het ondernemersvertrouwen in de provincie.

In bijlage 2 is een meer kwantitatieve analyse van de corona effecten op bedrijventerreinen in Overijssel te vinden. Op korte termijn is verwachten dat met name de pijler sociaaleconomisch invloed zal ondervinden van de corona-crisis. Werkgelegenheid en toegevoegde waarde komen onder druk te staan. Daarnaast is de verwachting dat de impact op pijler duurzaam en gezond op korte termijn negatief is. Veel bedrijven zullen investeringen uitstellen, waaronder ook investeringen in verduurzaming. Het is moeilijk te zeggen welke impact de corona-crisis op langere termijn zal hebben. In de meeste scenario's wordt er in 2021 weer economisch herstel verwacht, wat dus een gunstige impact op de pijler sociaaleconomisch zal hebben.

3.2 *Duurzaam en gezond*

In figuur 15 zijn de scores per thema voor de pijler duurzaam en gezond weergegeven, uitgesplitst naar regio. De terreinen scoren laag op de thema's energietransitie, circulaire economie en groene werkomgeving; de lage score op deze thema's zorgen er in belangrijke mate voor dat de gemiddelde score voor de pijler duurzaam en gezond relatief laag ligt. In deze paragraaf lichten we een aantal relevante conclusies uit.

Figuur 15: Score per thema voor pijler duurzaam en gezond, per regio



Energietransitie
Door elektrische voertuigen, warmtepompen, maar vooral door grote installaties (industriële elektrische boilers, datacentra), neemt de stroomvraag op bedrijventerreinen sterk toe. Ondanks dat zon per saldo duurder is dan windenergie, kiezen regio's vaker voor zonne- dan voor windenergie, voorname vanwege het (beperkt) maatschappelijk draagvlak voor het inpassen van windturbines in het landschap. Dit zien we ook terug op de bedrijventerreinen in Overijssel, die nauwelijks windturbines hebben. Alleen de bedrijventerreinen Haatland en Zuiderzeehaven in Kampen (West-Overijssel) beschikken over windturbines.

Het vermogen SDE-subsidies is een proxy voor de mate waarin duurzame energie wordt opgewekt op de bedrijventerreinen. Relatief gezien zijn er in West-Overijssel meer terreinen die vermogen halen uit duurzame energie dan in Twente, maar in Twente is het opgewekte vermogen duurzame energie groter (zie tabel 4). Dit valt voor een groot deel toe te schrijven aan de energieopwekking (biomassa en zon-pv) op bedrijventerrein Twentekanaal Zuid. Relatief weinig bedrijventerreinen halen vermogen uit bio-installaties, een uitzondering daarop is bedrijventerrein Boeldershoek-Twence. Dit terrein haalt met afvalverwerkingsbedrijf Twence het totale vermogen duurzame energie (164 MW) in Twente flink omhoog (tabel 5).

Tabel 4: Vermogen SDE-subsidies, per regio

	Totaal terreinen	Terreinen die vermogen hebben gehaald aan de hand van SDE-subsidies		Totaal vermogen (MW)
		Absoluut	*Percentage*	
Twente	99	42	42%	187,7
West-Overijssel	71	38	54%	81,9

Tabel 5: Vermogen uit bio-installaties, per regio

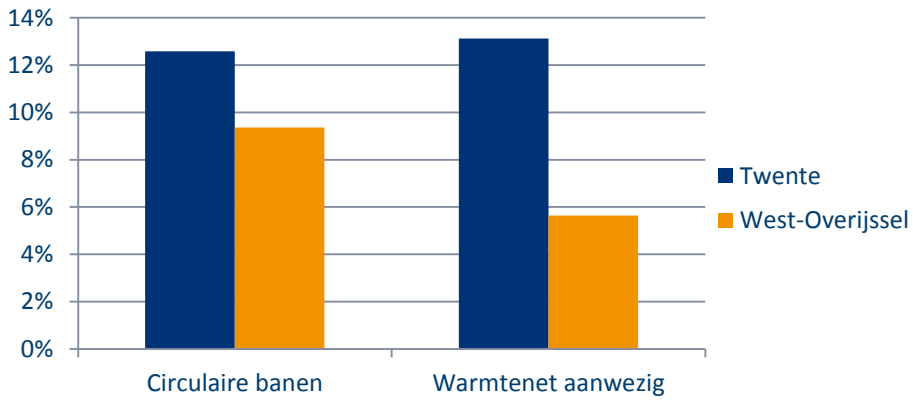
	Totaal terreinen	Terreinen die vermogen hebben gehaald uit bio-installaties		Totaal vermogen (MW)
		Absoluut	*Percentage*	
Twente	99	12	12%	193,9
West-Overijssel	71	5	7%	12,9

Circulaire economie

De circulaire economie wordt steeds belangrijker. De vraag naar lokale productie én grondstoffen wordt steeds groter en er worden forse investeringen gedaan om de uitwisseling van reststromen, restwarmte en de omschakeling van industriële partijen van gas- naar elektrisch gedreven mogelijk te maken. Om de impact van de circulaire economie op een terrein te meten is gekeken naar het aandeel banen dat gerelateerd is aan onderdelen van de circulaire economie. Denk daarbij aan bedrijven gericht op vergisting, recycling, het maken van chemicaliën op basis van biomassa, maar ook deelplatformen zoals marktplaats en diensten zoals de deelauto.

Daarnaast is gekeken naar de aanwezigheid van een warmtenet; een duurzame, circulaire warmtevoorziening. Het aantal banen in de circulaire economie is in Twente 13% van het totaal aantal banen op bedrijventerreinen. In West-Overijssel ligt dit percentage op 9%. Verder is op 13 bedrijventerreinen in Twente een warmtenet aanwezig (13%) en in West-Overijssel is op 4 bedrijventerreinen een warmtenet aanwezig (6%).

Figuur 16: Percentage circulaire banen en aanwezigheid warmtenet op bedrijventerreinen

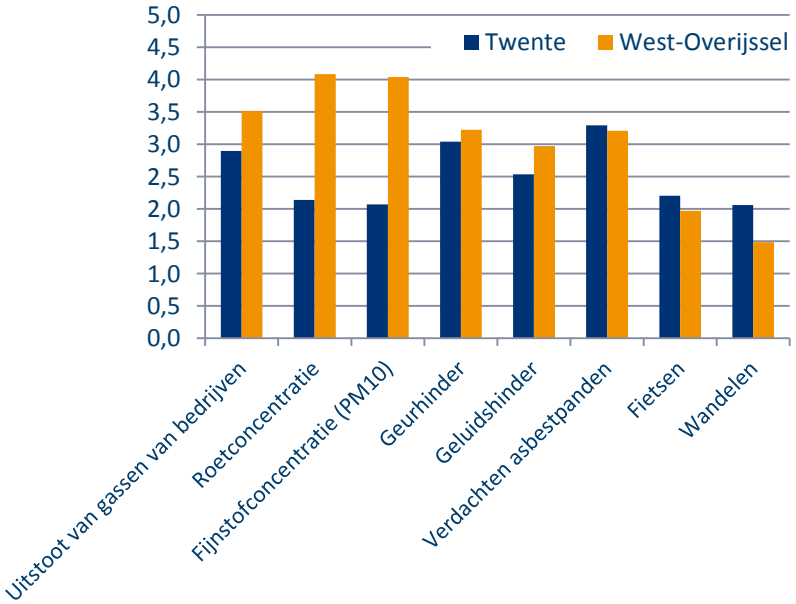


Gezonde werkomgeving

Een gezonde werkomgeving is van groot belang. Onderzoek wijst uit dat een gezonde werkplek effect heeft op de mate van ziekteverzuim, maar ook resulteert in een hogere productiviteit. Te zien is dat van alle indicatoren binnen het thema duurzaam en gezond, de score van gezonde werkomgeving het meest afwijkt tussen de twee regio's.

Bedrijventerreinen in West-Overijssel scoren gemiddeld genomen beter op het thema gezonde werkomgeving dan bedrijventerreinen in Twente. Met name de indicatoren met betrekking tot de luchtkwaliteit, laten grote verschillen zien tussen de regio's. In West-Overijsel is er minder uitstoot van gassen van bedrijven, roetconcentratie en fijnstofconcentratie dan in Twente, wat leidt tot een hogere score (figuur 17). Daar staat tegenover dat Twente weer iets hoger scoort op de fysieke aspecten (aanwezigheid van fietspaden en wandelpaden op het terrein). Als we kijken naar de scores van het thema gezonde werkomgeving voor de uiteenlopende type terreinen, dan zien we dat alleen haventerreinen (2,4) minder hoog scoren dan de andere type terreinen (2,8).

Figuur 17: Score gezonde werkomgeving, per regio

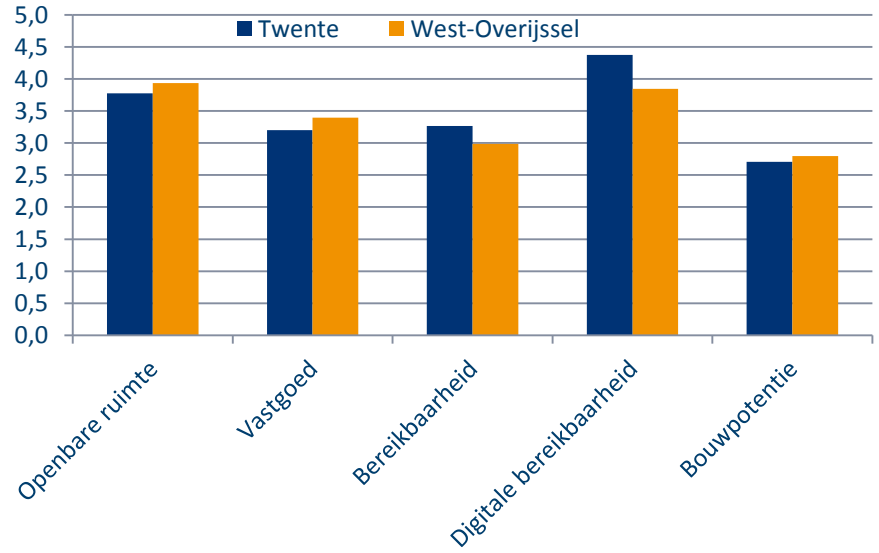


Koplopers
Het terrein Boeldershoek-Twence in de gemeente Enschede is koploper van de pijler duurzaam en gezond. Twence heeft een score van 4,1 en scoort op ieder thema binnen de pijler duurzaam en gezond (behalve duurzame mobiliteit) hoger dan gemiddeld in Overijssel. Binnen de koplopersgroep zijn de verschillen groot. Het terrein met de op één na beste score - Westermaat de Veldkamp in de gemeente Borne - scoort met een 3,5 een heel stuk lager dan Boeldershoek-Twence. Bedrijvenpark A1 komt daarna met een score van 3,4. Het grote verschil kan worden verklaart door de relatief lage score van de andere terreinen (t.o.v. Boeldershoek-Twence) op het thema energietransitie. Boeldershoek-Twence scoort op dit thema een 4,0, terwijl de gemiddelde score van op het thema energietransitie slechts een 2,1 is. Met een biomassacentrale en een zonnepark is Twence netto producent voor heel veel huishoudens en bedrijven in de regio.

3.3 *Fysiek-ruimtelijk*

Figuur 18 toont de scores per thema voor de pijler fysiek-ruimtelijk, uitgesplitst naar regio. Met uitzondering van het thema bouwpotentie[10] scoren de bedrijventerreinen bovengemiddeld op de fysiek-ruimtelijke aspecten. Met name de scores van digitale bereikbaarheid en openbare ruimte zijn hoog.

Figuur 18: Score per thema voor pijler fysiek-ruimtelijk, per regio

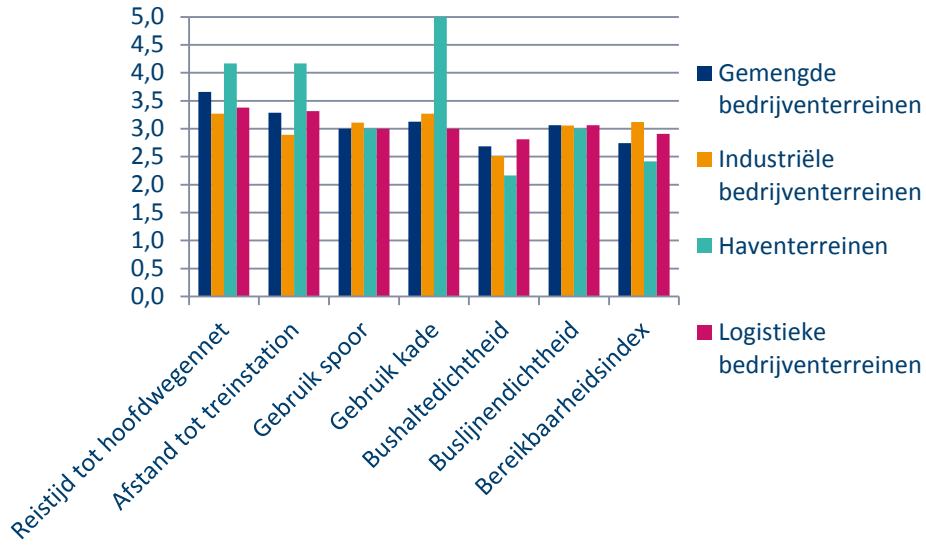


[10] Binnen het thema bouwpotentie is gekeken naar de gemiddelde afstand tot Natura 2000-gebieden, waarbij geldt hoe korter de afstand, hoe hoger de bouwvoorschriften in relatie tot stikstof. Daarnaast is gekeken naar de gemiddelde stikstofconcentratie en nog uit te geven grond op bedrijventerreinen. Gedetailleerdere informatie over stikstof is in dit onderzoek niet meegenomen.

Bereikbaarheid

Een slechte bereikbaarheid kan het functioneren van een bedrijventerrein flink hinderen. Distributieparken waar veel logistieke activiteiten plaatsvinden zijn bijvoorbeeld extra gebaat bij een goede (auto)bereikbaarheid. In figuur 19 is een uitsplitsing gemaakt van de bereikbaarheid naar type bedrijventerrein. De reistijd tot een aansluiting op het hoofdwegennet is het kortst voor haventerreinen, gevolgd door gemengde bedrijventerreinen. Gekeken naar de bereikbaarheidsindex[11] voor alle modaliteiten scoren industriële- en logistieke bedrijventerreinen – zoals verwacht mag worden – hoger dan de andere type terreinen. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer varieert tussen de type terreinen; de zes Overijsselse haventerreinen zijn beter bereikbaar met de trein dan de andere terreintypen. Logistieke- en gemengde bedrijventerreinen zijn weer beter bereikbaar met de bus ten opzichte van de andere type terreinen.

Figuur 19: Score bereikbaarheid, per type terrein



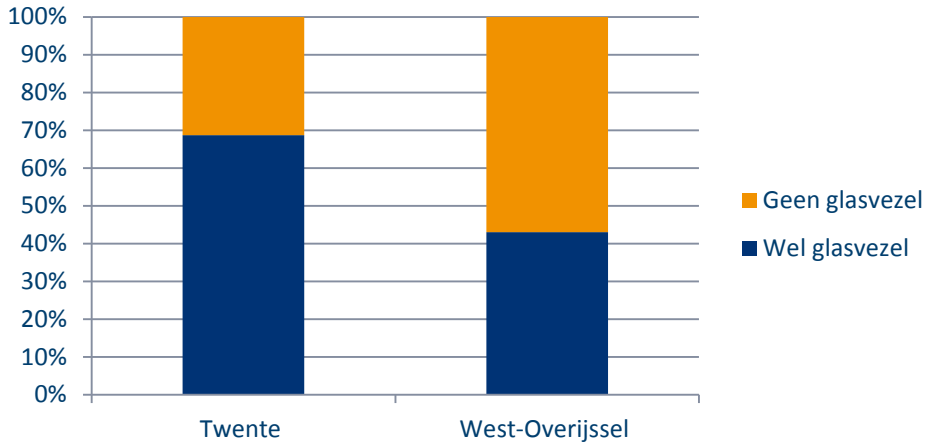
Digitale bereikbaarheid

De aanwezigheid van glasvezel is een belangrijke voorwaarde voor het ontwikkelen van een *smart economy*[12]. Figuur 20 wijst uit dat in Twente een ruime meerderheid (bijna 70%) van de bedrijventerreinen beschikt over glasvezel. In West-Overijsel ligt dit percentage (43%) een stuk lager. In Twente liggen er nog kansen voor glasvezel op bedrijventerreinen in de gemeenten Hellendoorn, Oldenzaal en Tubbergen. In West-Overijssel liggen nog kansen voor glasvezel op bedrijventerreinen in de gemeenten Hardenberg, Kampen, Steenwijkerland en Zwartewaterland.

[11] In de bereikbaarheidsindex is aan de hand van een mobiliteitsscan gemeten verkeersdata ontsloten en met elkaar in verband gebracht.

[12] Een economie waarin een belangrijke rol is weggelegd voor e-business en e-commerce, verhoogde productiviteit, ICT-enabled en geavanceerde productie en levering van diensten, ICT-enabled innovatie, evenals nieuwe producten, nieuwe diensten en bedrijfsmodellen.

Figuur 20: Percentage bedrijventerreinen met glasvezel

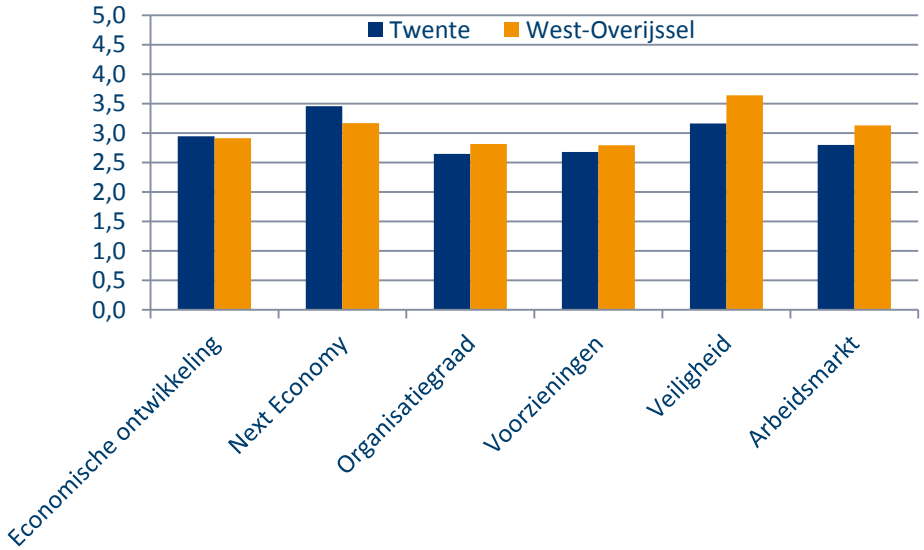


Koplopers
XL Businesspark Twente (RBT) in de gemeente Almelo is met een score van 4,5 koploper binnen de pijler fysiek-ruimtelijk. Op alle thema's binnen het thema fysiek-ruimtelijk scoort XL Businesspark Twente hoger dan gemiddeld in Overijssel. Andere koplopers met een hoge score zijn Zenkeldamshoek (OMZ) in de gemeente Hof van Twente (score 4,3) en Oosterparallelweg 2007 in de gemeente Staphorst (score 4,2).

3.4 *Sociaaleconomisch*

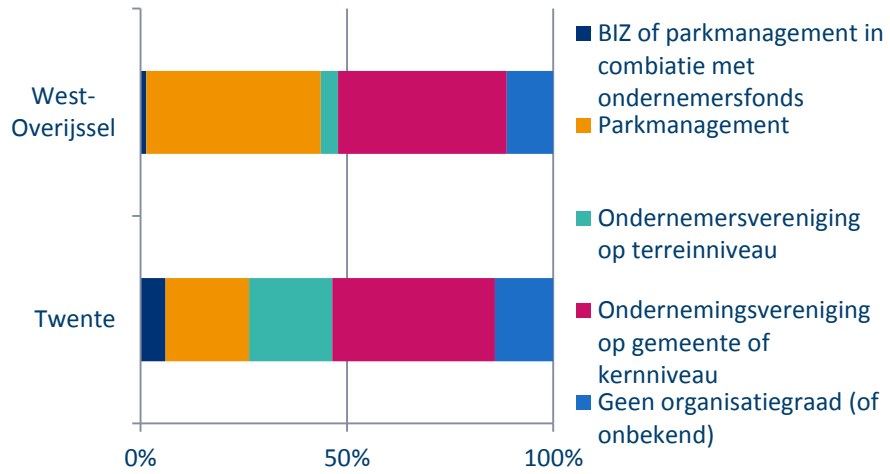
Figuur 21 geeft de score per thema binnen de pijler sociaaleconomisch weer. Het thema economische ontwikkeling geeft inzicht in het economisch presteren van het terrein. De economische ontwikkeling verschilt in Twente nauwelijks van West-Overijssel. In Twente ligt de specialisatiegraad wat hoger, maar qua banengroei en arbeidsproductiviteit zijn de beide regio's aan elkaar gelijk. Daarnaast zijn voorzieningen op of rond een bedrijventerrein een belangrijke factor die ook in de toekomst aan belang wint. Voorzieningen bieden mogelijkheden tot ontmoeting wat uitwisseling tussen de bedrijven stimuleert en zorgt voor sociale cohesie op het terrein. De omgeving van de bedrijventerreinen in West-Overijssel bieden meer voorzieningen dan de omgeving van Twente. De mate waarin voorzieningen relevant zijn voor de sociaaleconomische toekomstvastheid verschilt per terreintype. Zo score gemengde bedrijventerreinen scoren hoger op het thema voorzieningen, maar is dit thema voor de andere terreintype ook minder relevant. Bedrijventerreinen in Twente scoren goed op de thema's Next Economy (zie volgende pagina) en veiligheid. In West-Overijssel scoren de bedrijventerreinen goed op de thema's veiligheid en arbeidsmarkt.

Figuur 21: Score per thema voor pijler sociaaleconomisch, per regio



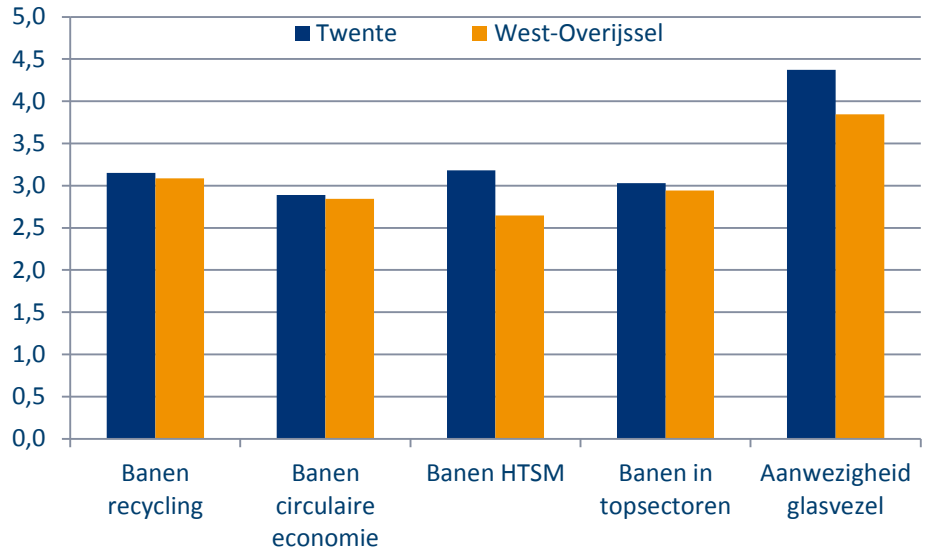
Organisatiegraad
Aanwezigheid van een vorm van organisatie is een essentiële voorwaarde voor een toekomstvast bedrijventerrein. Waar ondernemers georganiseerd zijn, hebben ze eerder de neiging zaken gezamenlijk op te pakken en zien ze er ook eerder de meerwaarde van. Op goed georganiseerde bedrijventerreinen profiteren ondernemers bijvoorbeeld door gezamenlijke inkoop en investeringen (kostenvoordelen), een veiligere en prettigere werkomgeving, gezamenlijke projecten rond de werving van (technisch) personeel of stagairs, promotie en evenementen én simpelweg door het hebben van een goede buur. Bovendien zijn goed georganiseerde terreinen een volwaardige en effectieve gesprekspartner voor de gemeente of provincie. In de scoring van organisatiegraad wordt onderscheid gemaakt tussen samenwerking en financiering (zie technische verdieping). Bedrijventerreinen met een goede samenwerking met daaraan een financiering gekoppeld om daadwerkelijk ook zaken voor elkaar te krijgen, blijken doorgaans veel beter in staat te zijn om het terrein toekomstvast te houden en maken. Uit het onderzoek blijkt dat op verreweg de meeste bedrijventerreinen een vorm van organisatiegraad aanwezig is. In West-Overijssel ligt dit percentage (89%) iets hoger dan in Twente (86%), waarbij opvalt dat in West-Overijssel veel vaker parkmanagement (42%) als organisatievorm te vinden is dan in Twente (20%), waar men vaker werkt met een ondernemersvereniging op bedrijventerreinniveau (figuur 22).

Figuur 22: Organisatiegraad op bedrijventerreinen, per regio



Next Economy
De Next Economy staat voor de economie van morgen; vergaande digitalisering, het aan elkaar koppelen van producten, machines en mensen en de inzet van nieuwe productietechnologieën. We kijken voor dit thema naar wat voor soort terreinen aansluit bij die veranderende vraag. Zoals eerder vermeld wordt de circulaire economie steeds belangrijker, dus kijken we per terrein naar het aantal banen binnen de circulaire economie (pagina 23, figuur 16). Ook een onderscheidend hoger aandeel banen in de HTSM (High Tech Systemen en Materialen) sector, staat voor een hogere score binnen het thema Next Economy. Een belangrijke voorwaarde van de Next Economy is snel internet, de aanwezigheid van glasvezel is daarom een belangrijke indicator. We zien in figuur 23 dat het thema Next Economy een goede score heeft omdat er bovengemiddeld veel terreinen zijn met glasvezel (figuur 20). Met betrekking tot het aantal banen in de circulaire economie en de HTSM-sector valt er nog winst te behalen.

Figuur 23: Score op het thema Next Economy, per regio



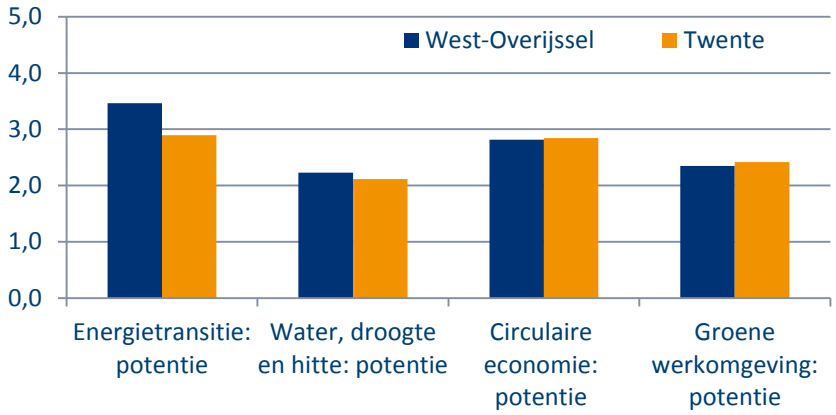
Koplopers
Op sociaaleconomisch gebied is bedrijventerrein Bergweide één van de koplopers (score 4,0). Dit terrein in de gemeente Deventer scoort met name goed op veiligheid en arbeidsmarkt. Andere koplopers binnen deze pijler zijn bedrijventerrein Bornsestraat in de gemeente Almelo (score 3,9), bedrijventerrein Kloosterlanden in de gemeente Deventer (score 3,9) en Bedrijvenpark A1 in de gemeente Deventer (score 3,8). De bedrijventerreinen score op alle thema's bovengemiddeld, alleen Bedrijvenpark A1 scoort op het thema voorzieningen onder gemiddeld. Verder liggen de scores binnen de pijler sociaaleconomisch - in tegenstelling tot de scores van de andere pijlers - relatief dicht bij elkaar. Bedrijvenpark A1 zit zowel hoog in de koplopers groep binnen de pijler sociaaleconomisch als binnen depijler duurzaam en gezond.

3.5 *Potentie*

Naast indicatoren die een indicatie geven van de huidige stand van zaken op de terreinen per pijler en thema, zijn er ook indicatoren die een beeld schetsen van de potentie die een bedrijventerrein heeft om toekomstvast te worden.

Potentie: duurzaam en gezond
De relatief lage score van de pijler duurzaam en gezond geeft aan dat er hier nog flinke winst te behalen valt. Bedrijventerreinen kunnen een belangrijke rol vervullen in het behalen van doelstellingen op het gebied van energie, klimaat en circulariteit. In deze paragraaf laten we zien waar de potentie vooralsnog het grootst is.

Figuur 24: Gemiddelde score voor potentie duurzaam en gezond per regio



Potentie energietransitie

Het thema energietransitie heeft de hoogste potentie-score. Daken van bedrijven kunnen worden benut voor zon-op-dak, terreinen kunnen aardwarmtepotentie en rioolwaterzuiveringen benutten en op relatief veel terreinen zijn windturbines (theoretisch) mogelijk. Te zien is dat West-Overijssel een potentie-score voor energietransitie heeft van 3,5, terwijl de score van Twente blijft steken op een 2,9. Dit is met name te verklaren door de potentie voor windturbines en de capaciteit van de energie-infrastructuur. Deze is voor beide indicatoren in West-Overijssel aanzienlijk hoger.

Daken bieden potentiële ruimte voor het plaatsen van zonnepanelen. In de eerste kolom van tabel 6 is het gemiddelde potentiële vermogen per netto uitgegeven ha op bedrijventerreinen weergeven[13]. Hieruit blijkt dat er gemiddeld meer vermogen (kWh) per ha kan worden gehaald uit het beschikbaar dakoppervlak van bedrijventerreinen in Twente dan van het beschikbaar dakoppervlak van bedrijventerreinen in West-Overijssel. Dit heeft vermoedelijk te maken met het feit dat de Twentse bedrijventerreinen dichter bebouwd zijn en dus meer dakoppervlak beschikbaar hebben. In kolom 2 van tabel 5 is het gemiddeld percentage bruto bedrijventerrein geschikt voor het plaatsen van windturbines weergeven[14]. Op de bedrijventerreinen in Twente is gemiddeld meer ha bruto bedrijventerrein geschikt voor windturbines dan op bedrijventerreinen in West-Overijssel.

Tabel 6: Gemiddeld potentieel vermogen zonne-energie per ha en gemiddeld percentage bruto bedrijventerrein geschikt voor windturbines

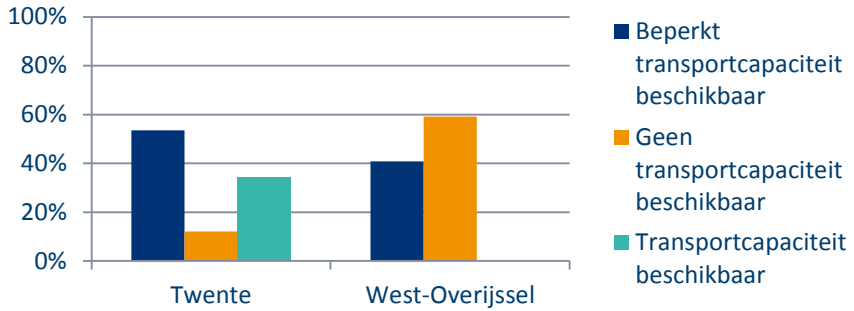
	Vermogen (kWh) /netto uitgegeven ha	Windturbines mogelijk
Twente	207.676	67%
West-Overijssel	174.954	21%

In Overijssel is de potentie-score van windturbines (3,5) hoger dan de potentie-score voor zon-op-dak (3,0). Bovendien moet er drie keer zoveel vermogen aan zonnepanelen worden aangesloten als aan windturbines, om uiteindelijk evenveel elektriciteit te produceren. Als met name de potentie van zon-op-dak wordt benut, dan kunnen er problemen ontstaan omdat er - in sommige plaatsen - sprake is van een beperkte netcapaciteit (figuur 25). Voldoende netcapaciteit is op dit moment namelijk één van de grootste opgaven. Toekomstvaste energie-infrastructuur moet duurzame energie namelijk kunnen terugleveren aan het energienet. Als hier geen capaciteit voor is, dan is het opwekken van duurzame energie minder rendabel. Figuur 25 wijst uit dat met name in West-Overijssel de energie-infrastructuur op dit moment minder toereikend is voor teruglevering.

[13] Een belangrijke notitie hierbij is dat er geen rekening is gehouden met de geschiktheid van de constructie van de daken.

[14] Deel van bruto ha bedrijventerreinen binnen de contouren locatie voor windenergie (Visie ruimte en mobiliteit)

Figuur 25: Capaciteit van de energie-infrastructuur



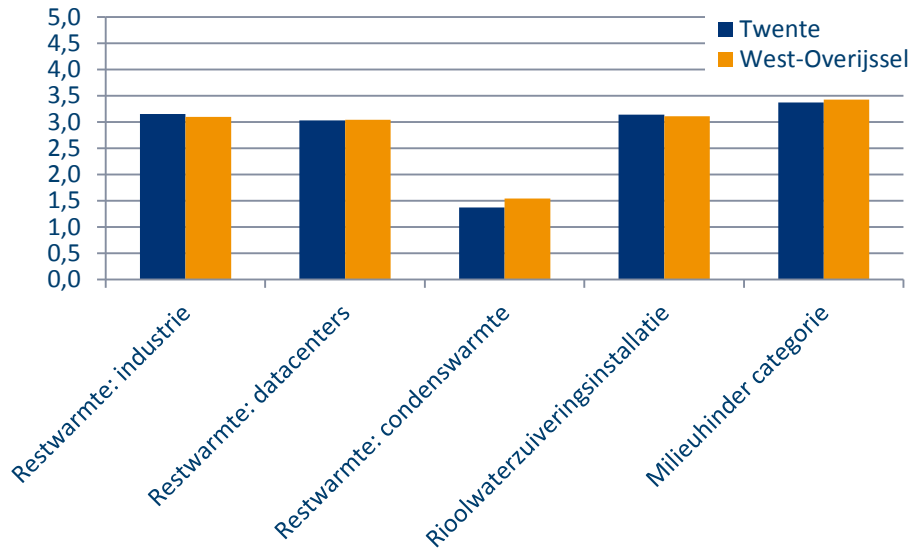
Potentie water, droogte en hitte

De potentiescore (zie figuur 24) voor water, droogte en hitte valt relatief laag uit. Een deel van de verklaring hiervoor komt voort uit de lage score van de indicator 'percentage uitgeefbaar' krijgt. Er is relatief weinig uitgeefbare ruimte op de onderzochte terreinen waar oplossingen voor water, droogte en hitte gerealiseerd kunnen worden. De oplossingen op bestaande terreinen zullen dus voornamelijk in de bestaande openbare ruimte en op kavels van gevestigde bedrijven gezocht moeten worden.

Circulaire economie

Voor de circulaire economie is de maximale toegestane milieuhinder categorie een indicator die de potentie beïnvloed. Een groot deel van de circulair gerelateerde bedrijvigheid bevindt zich namelijk in een hogere milieucategorie. Het gaat hierbij om recycling, nieuwe productie en het *refurbishen* van producten. De vraag naar ruimte vanuit dit type bedrijvigheid zal in de toekomst toenemen. Terreinen die deze ruimte kunnen bieden hebben dus meer potentie om op het vlak van circulaire economie toekomstbestendig te worden. Daarnaast bepaalt de restwarmte uit industriële processen, datacenters en condens de potentie op het gebied van circulaire economie op bedrijventerreinen. In Overijssel is met name de potentie voor restwarmte uit industriële processen aanwezig (figuur 26).

Figuur 26: Gemiddelde score voor potentie: circulaire economie, per regio



Groene werkomgeving

Net als potentiescore voor water, droogte en hitte is de score voor de potentie om een groene werkomgeving te creëren relatief laag. Ook hier komt dat door het ontbreken van uitgeefbare ruimte op terreinen. Het creëren van groen op terreinen zal dus met name in de bestaande openbare ruimte en op kavels van gevestigde bedrijven gedaan moeten worden. De score voor de indicator 'afstand tot NNN' (Natuur Netwerk Nederland) is relatief hoog; er is in Overijssel potentie om meer verbinding met natuurgebieden te leggen en op die manier een bijdrage te leveren aan biodiversiteit en een groene werkomgeving.

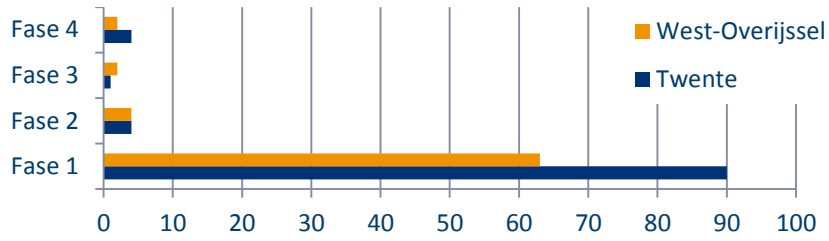
Terreinen met veel potentie binnen de pijler duurzaam en gezond
Binnen de pijler duurzaam en gezond heeft XL Businesspark Twente (RBT) met een 4,1 de hoogste potentiescore. Met name op de thema's water, hitte droogte ligt veel verbeterpotentie. Het terrein is koploper binnen alle pijlers. Andere terreinen met een hoge potentiescore zijn Jufferbeek Zuid en (4,0) Hazewinkel Zuidwest (4,0), momenteel zijn zij respectievelijk in de achtervolgersgroep en het peloton. Op deze terreinen is er dus nog veel winst te behalen. Een terrein met een hoge potentiescore (4,3) op het thema circulaire economie is bedrijventerrein Voorst in de gemeente Zwolle. Turfkade in de gemeente Almelo heeft veel potentie met betrekking tot de energietransitie.

Potentie: fysiek-ruimtelijk
Binnen het thema fysiek-ruimtelijk benaderen we de potentie door te kijken naar de fasen van veroudering van terreinen. Terreinen met geen of weinig veroudering kunnen als toekomstvast worden beschouwd, terwijl terreinen die veel verouderingskenmerken vertonen dat in mindere mate zijn. De fase waarin een terrein zich bevindt bepaalt welke maatregelen nodig zijn om een terrein vitaal te maken of te houden. We hebben de bedrijventerreinen van Overijssel (figuur 27) in vier fasen van veroudering en bijbehorende maatregelen ingedeeld:

- Fase 1 (op orde / facelift): terreinen die geen of nauwelijks veroudering kennen. Enkel lichte maatregelen als een facelift en beheer om toekomstbestendigheid te vergroten.
- Fase 2 (revitalisering nodig): Er sprake van veroudering van (een deel van) het terrein. Revitalisering om de kwaliteit van het vastgoed en openbare ruimte te verbeteren.
- Fase 3 (zware revitalisering nodig): Het gehele terrein is verouderd. Er is zware revitalisering nodig om het terrein weer toekomstbestendig te maken.
- Fase 4 (herprofilering nodig): Het terrein is zwaar verouderd. Bij dit type terrein zijn zware maatregelen nodig om toekomstbestendig te kunnen zijn. Herprofilering, sloop en nieuwbouw, functiewijziging en transformatie zijn maatregelen die op dit type terrein nodig zijn.

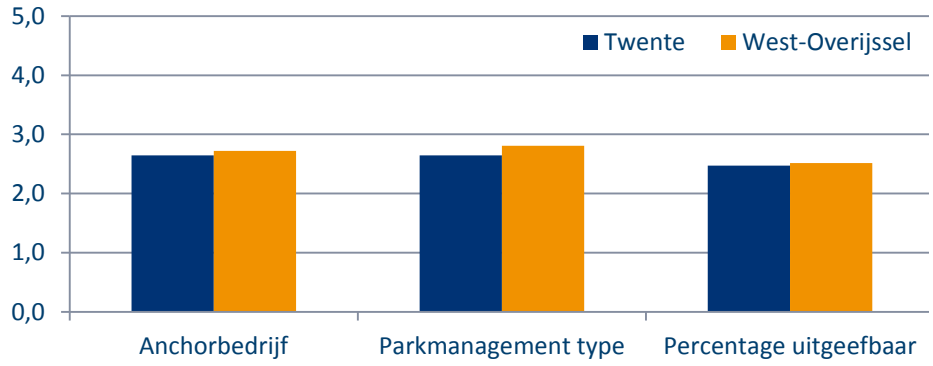
In de technische verdieping staat beschreven hoe de terreinen in fasen zijn ingedeeld.

Figuur 27: Score potentie voor de pijler fysiek-ruimtelijk, per type terrein



Potentie: sociaaleconomisch
Om de potentie voor de pijler sociaaleconomisch te meten, is de potentie op het thema Next Economy berekend. Een uitleg van het thema Next Economy is gegeven in paragraaf 3.4. Voor het berekenen van de score is de aanwezigheid van een 'anchorbedrijf ', het percentage uitgeefbare grond en het type organisatiegraad meegenomen. De aanwezigheid van een 'anchorbedrijf ' biedt potentie voor het aantrekken van gerelateerde bedrijven, wat kan leiden tot een hogere werkgelegenheid en toegevoegde waarde op het terrein. Uitgeefbare grond is noodzakelijk om ruimte te kunnen bieden aan deze activiteiten met doorgaans een hogere industriële ruimtevraag. En een goede organisatiegraad stimuleert uitwisseling (van kennis) tussen bedrijven. Uit figuur 28 blijkt dat de potentie het grootst is in West-Overijssel, al zijn de verschillen marginaal.

Figuur 28: Gemiddelde score voor potentie Next Economy, per regio



Terreinen met veel potentie binnen de pijler sociaaleconomisch
Sociaaleconomisch gezien heeft bedrijventerrein Hessenpoort in Zwolle de hoogste potentiescore (4,7). Het terrein is goed georganiseerd en heeft nog voldoende uitgeefbare grond. Het terrein zit al in de koplopersgroep met een score van 3,9 en deze kan dus nog worden verbeterd. XL Businesspark Twente (RBT) heeft niet alleen potentie binnen de pijler duurzaam en gezond, maar heeft ook een hoge potentiescore binnen de pijler sociaaleconomisch (score 4,4). Op bedrijventerreinen Westermaat Campus en Vletgaarsmaten II valt relatief nog de meeste winst te behalen. Beide terreinen bevinden zich nu nog in het peloton maar hebben een uitstekende potentiescore (allebei een 4,4).

4 Dashboards bedrijventerreinen

Dashboards voor verdiepende analyses op maat
Op de interactieve online dashboards zijn alle relevante gegevens uit het onderzoek tot op bedrijventerreinniveau ontsloten. Zo kunt u zelf een verdieping maken op het bedrijventerrein/thema van uw keuze. Een uitgebreide omschrijving van de data in de dashboards (inclusief de gebruikte bronnen) vindt u in de technische verdieping.

Klik hier voor het openen van de dashboards

De dashboards kennen de volgende tabbladen:

- De tab Algemene kenmerken biedt inzichten in de algemene kenmerken en belangrijkste kerncijfers (in absolute zin)
- De tab Totaalbeeld toekomstvastheid toont de toekomstvastheid per pijler en een dynamische totaalscore; u kunt daarbij zelf een weging toepassen aan de verschillende pijlers
- Drie tabs met een verdieping per pijler:
    - Sociaaleconomisch
    - Fysiek-ruimtelijk
    - Duurzaam en gezond
- Het tab verdieping potentie biedt u de potentie van de pijlers sociaal economische en duurzaam en gezond, plus de verouderingsfase.

De werking van ieder dashboards is in de basis hetzelfde, met links een kaart en rechts de score van uw selectie:

- Als u het dashboard opent, start u met gegevens op het niveau van Overijssel. De kaart is op de gehele provincie gecentreerd en alle scores zijn gemiddelden voor de hele provincie.
- Met behulp van schuifknopjes is het mogelijk om de drie pijlers een andere weging te geven in de totaalscore. Als voor de gebruiker bijvoorbeeld de pijler duurzaam & gezond het belangrijkst is voor een toekomstbestendig bedrijventerrein, dan kan de gebruiker die pijler een zwaardere weging geven.
- Door op uw gemeentenaam te klikken in het gemeente-menu (bovenaan dashboard) zoomt de kaart in op uw gemeente. Ook de scores passen zich automatisch aan. Door de zwarte balk in de staven kunt u de scores op gemeenteniveau vergelijken met de scores op provinciaal niveau.
- Vervolgens kunt u in het bedrijventerreinen-menu een specifiek bedrijventerrein selecteren. De kaart zoomt in op het terrein en de scores passen zich automatisch aan.
- U kunt ook een bedrijventerrein selecteren door op de kaart een terrein aan te klikken. Dit terrein verschijnt dan als enige terrein op de kaart en de scores passen zich automatisch aan. Door nog een keer op het terrein te klikken maakt u de selectie ongedaan.
- De score-meters geven de totaalscore per thema weer, uitgedrukt op een schaal van 1 tot 5. Scrol met uw muis over de scoremeters voor informatie over de thema’s waarop de scores zijn gebaseerd en de relevantie van deze thema’s.

U kunt in de dashboards ook een instructievideo over de werking van de dashboards vinden.

Downloads
Wilt u de achterliggende (ruwe) **microdata downloaden**? Klik daarvoor op het Excel symbool op de landingspagina.

U kunt de dashboards downloaden als (statisch) **pdf-bestand**. Voor het genereren van pdf-bestand maakt u eerst uw selectie (regio, gemeente of terrein) en klikt uw vervolgens rechtsonder het dashboards op . Klik achtereenvolgens op “PDF” en “create PDF”.

5 Conclusies

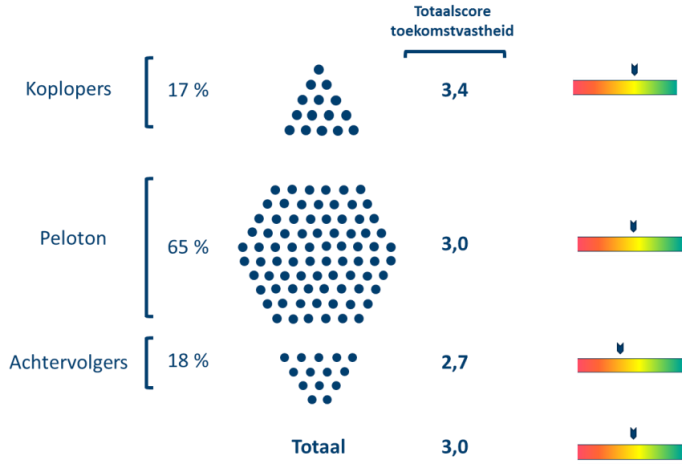
In dit onderzoek is een foto gemaakt van de bedrijventerreinen in Overijssel om een beeld te krijgen van hun toekomstvastheid. In het rapport zijn de resultaten geanalyseerd aan de hand van de pijlers duurzaam en gezondheid, fysiek-ruimtelijk en sociaaleconomisch. Dit hoofdstuk schetst de voornaamste conclusies.

Meting bruikbaar aanknopingspunt voor vervolgonderzoek
De gecombineerde methoden in dit onderzoeken leveren een bruikbaar beeld op voor een groot aantal terreinen tegelijk. De manier waarop het databestand is opgebouwd biedt bovendien mogelijkheden om de meting periodiek up te daten en verbeteringen door te voeren. Er komt steeds meer data beschikbaar, waardoor de meting steeds nauwkeuriger kan worden. De resultaten laat ook zien waar kansen liggen om gezamenlijk de schouders onder toekomstvaste bedrijventerreinen te zetten. In het volgende hoofdstuk worden aanbevelingen gegeven om dit onderzoek een vervolg te geven.

Bedrijventerreinen als motor van de economie
In dit onderzoek zijn 170 bedrijventerreinen van meer dan 5 ha meegenomen. Samen zijn deze terreinen goed voor bijna 184.000 part- en fulltime banen en een toegevoegde waarde van €15,6 miljard per jaar. De geanalyseerde terreinen hebben daarmee een aandeel van ruim 30% van alle banen in Overijssel – een percentage vrijwel identiek aan het landelijke aandeel. Ook de oppervlakte van de Overijsselse bedrijventerreinen is omvangrijk: alle Overijsselse bedrijventerreinen (dus inclusief terreinen <5 ha) hebben een gezamenlijk netto oppervlakte van 6.250 ha. Dat is circa 1,8% van de totale oppervlakte van Overijssel.

Gemiddelde toekomstvastheidscore: 3,0
Alle terreinen zijn voor 97 indicatoren gescoord op toekomstvastheid. Daarbij is een schaal gebruikt van 1-5, met 5 als maximale score. Voor alle geanalyseerde terreinen ligt de gemiddelde score van alle indicatoren op 3,0[15]. Er zijn grote verschillen in de toekomstvastheid van de terreinen. Om dit inzichtelijk te maken zijn de bedrijventerreinen ingedeeld in drie groepen: koplopers, peloton en achtervolgers. In het peloton zitten de bedrijventerreinen die rond het gemiddelde zitten. De koplopers zijn de terreinen die één standaarddeviatie boven het gemiddelde zitten. De gemiddelde score van deze terreinen is 3,4. De achtervolgers, die één standaarddeviatie onder het gemiddelde zitten, hebben een gemiddelde score van 2,7. Daarmee lijkt de variatie tussen de koplopers en achtervolgers minder uiteen te lopen dan in vergelijkbare, eerder uitgevoerde onderzoeken in de provincies Gelderland en Zuid-Holland.

Figuur 29 Percentage en totaalscore van koploper, peloton en achtervolgers



[15] In de scores in het rapport is geen weging toegepast. In het dashboard kunnen gebruikers zelf een weging toepassen per pijler.

We zien dat 44% van de bedrijventerreinen een score heeft tussen de 2,5 – 3,0. Dit zijn terreinen die op overbrugbare afstand van het gemiddelde zitten en met een aantal gerichte ingrepen deze afstand kunnen verkleinen. Voor slechts 1 terrein is de afstand groter: hier zijn grootschaligere ingrepen zijn nodig om dit terrein toekomstvast te maken.

Als we inzoomen op de koplopers, dan zien we dat het vaak grotere bedrijventerreinen betreft, zowel qua areaal als qua werkgelegenheid. De groep koplopers (17% van het totaal aantal terreinen) omvat 24% van het totale areaal en 26% van het totaal aantal banen op bedrijventerreinen in Overijssel.

Goed en groen voorbeeld doet volgen
In het dashboard bij dit onderzoek is te vinden welke bedrijventerreinen op welke thema voorop lopen. Deze bedrijventerreinen kunnen voor dit thema als goed en groen voorbeeld voor andere bedrijventerreinen dienen. Een handig startpunt om met verbeteringen op het eigen bedrijventerrein aan de slag te gaan wanneer de score op dit thema nog achterblijft.

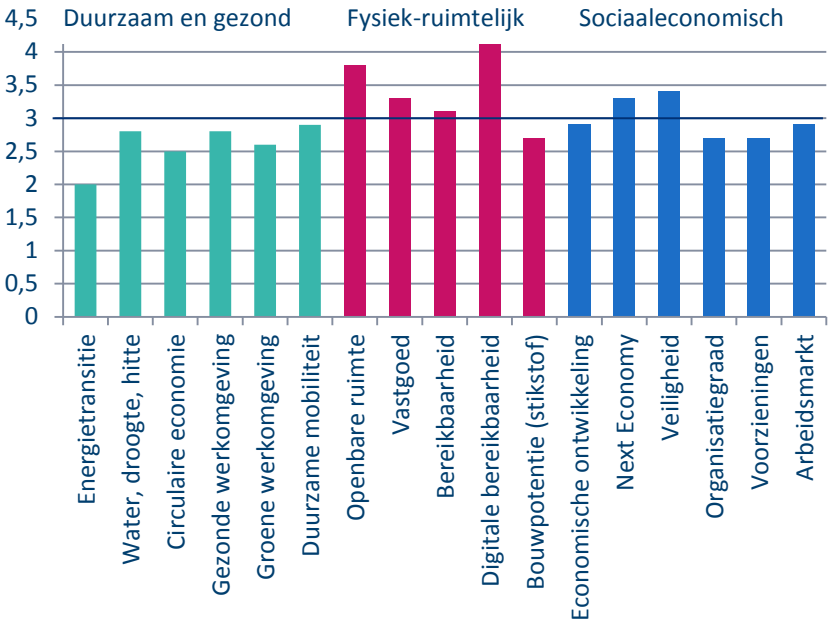
Inzet op Vitale Bedrijvigheid loont
Het meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid van de provincie Overijssel, de activiteiten van de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) en de regionale programmeringsafspraken over bedrijventerreinen hebben hun vruchten afgeworpen. De bedrijventerreinen scoren relatief goed op fysiek-ruimtelijk vlak, met een gemiddelde score van 3,5 en een koploperscore van 4,1. Ook de score van de achtervolgers (2,8) wijst erop dat ook in deze categorie de meeste bedrijventerreinen op orde zijn. Belangrijke succeselementen uit het programma Vitale Bedrijvigheid zijn de oprichting en inzet van de HMO en de werkwijze gericht op de economische vitaliteit en investeringsbereidheid. Met name het sturen op investeringsbereidheid is dé succesfactor gebleken bij het werken aan vitaliteit van bedrijventerreinen.

De scores voor de pijler duurzaam en gezond wijzen erop dat de veel bedrijventerreinen hier nog meer aan het begin van de transitie naar toekomstvaste bedrijventerreinen staan: koplopers scoren gemiddeld een 3,0, achtervolgers een 2,2. Hier ligt nog een grote uitdaging voor veel terreinen.

Weinig verschillen in totaalbeeld regio's en type terreinen
Kijkend naar de twee regio's, dan is de score in West-Overijssel (3,1) vrijwel gelijk aan de score van Twente (3,0). Ook wanneer gekeken wordt naar verschillende typen bedrijventerreinen die in dit onderzoek zijn uitgelicht – haven, industrie, logistiek, gemengd – zijn er weinig verschillen waar te nemen. In eerdere onderzoeken in Gelderland en Zuid-Holland waren wel duidelijk verschillen tussen regio's en type terreinen waar te nemen. Het beeld voor Overijssel is met andere woorden heel stabiel, het is niet de regio of het type terrein dat bepalend is voor de score op toekomstbestendigheid. Dit betekent overigens niet dat er op thema niveau geen verschillen zijn tussen de regio's. Een relatief groot verschil is bijvoorbeeld te vinden op het thema 'gezonde werkomgeving', waarin o.a. uitstoot van gassen van bedrijven, roet- en fijnstofconcentraties en geluidshinder zijn meegenomen. Twente blijft op dit thema achter bij West-Overijssel. Qua circulaire banen en warmtenetten op bedrijventerreinen heeft Twente hogere waarden dan West-Overijssel.

Grootste uitdagingen binnen pijler duurzaam & gezond
Er zijn geen perfecte terreinen, ook bij de koploperterreinen is nog voldoende werk aan de winkel. Vooral binnen de pijler duurzaam en gezond liggen voor vrijwel alle terreinen nog veel uitdagingen, met name op het gebied van energietransitie, circulaire economie en groene werkomgeving (figuur 30). Er ligt nog veel ruimte voor verbeteringen in deze indicatoren: de potentie is in §3.5 specifiek toegelicht.

Figuur 30: Score per thema per pijler t.o.v. gemiddelde score (3,0)



Op meeste terreinen vorm van organisatie aanwezig

Aanwezigheid van een vorm van organisatie is een essentiële voorwaarde voor een toekomstbestendig bedrijventerrein. Op georganiseerde terreinen is het eenvoudiger om collectieve maatregelen te organiseren die de toekomstvastheid van een terrein kunnen bevorderen, zoals collectieve (aanschaf van) zonnepanelen of herstructurering. Ook de resultaten van dit onderzoek laten zien dat terreinen met parkmanagement of een BIZ hoger scoren op toekomstvastheid dan terreinen die dat niet hebben. Uit het onderzoek blijkt dat op verreweg de meeste bedrijventerreinen een vorm van organisatiegraad aanwezig is. In West-Overijssel ligt dit percentage (89%) iets hoger dan in Twente (86%), waarbij opvalt dat in West-Overijssel veel vaker parkmanagement (42%) als organisatievorm te vinden is dan in Twente (20%), waar men vaker werkt met een ondernemersvereniging op bedrijventerreinniveau. Dat de totaalscore voor organisatiegraad over heel Overijssel gezien toch enigszins achterblijft (2,7), is omdat – naast terreinen die geen organisatiegraad hebben – relatief veel terreinen georganiseerd zijn op gemeentelijk of kernniveau, wat vaak een organisatievorm is waarbij de betrokkenheid van ondernemers en daadkracht om veranderingen door te voeren beperkter is dan wanneer een terrein een eigen ondernemersvereniging, parkmanagement (of een combinatie daarvan) of een BIZ heeft

RES'en van West-Overijssel en Twente

In de concept RES'en van West-Overijssel en Twente worden bedrijventerreinen aangemerkt als potentiele locaties voor (grootschalige) opwek van duurzame energie. Uit de resultaten van de foto blijkt dat er op het vlak van energietransitie op de bedrijventerreinen in de provincie Overijssel inderdaad nog veel winst te behalen valt. Terreinen in Overijssel scoren in het onderzoek laag op het gebied van energietransitie, terwijl de potentie hiervoor juist hoog scoort. Bedrijventerreinen verdienen dus zeker aandacht richting de RES 1.0 in beide regio's. In de aanbevelingen gaan we verder in op welke wijze deze potentie benut kan worden in Overijssel.

Toekomstvaste bedrijventerreinen en Sustainable Development Goals

Zoals eerder genoemd in dit rapport sluiten toekomstvaste bedrijventerreinen, en de drie pijlers die samen een toekomstvast bedrijventerrein vormen, goed aan bij de Sustainable Development Goals (SDG's). Door aan toekomstvaste bedrijventerreinen te werken werkt de provincie ook aan SDG's 3, 7, 8, 9, 13 en 15 (zie figuur 28). Met name op SDG 7 'afforable and clean energy' valt winst te boeken in Overijssel; hier gaat het onder andere over de opwerk van duurzame energie. SDG's 8 en 9 zijn op de Overijsselse bedrijventerreinen over het algemeen op orde.

De score voor de pijler sociaaleconomisch komt met een score van 3,0 net aan op gelijke voet met de ‘drempelwaarde’ van 3,0, maar dat zit hem meer in organisatiegraad en voorzieningenniveau dan in de werkgelegenheid en economische ontwikkeling.

Figuur 31: Link tussen toekomstvaste bedrijventerreinen en Sustainable Development Goals

6 Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van dit onderzoek komt Bureau BUITEN tot de volgende aanbevelingen.

1. **Zet voor toekomstvaste bedrijventerreinen in op het versterken van 'duurzaam & gezond', behoud de fysiekruimtelijke vitaliteit en heb blijvend aandacht voor het economisch functioneren**

Het staat buiten kijf dat bedrijventerreinen aantrekkelijke gebieden moeten zijn om te werken en te ondernemen. De provincie, gemeenten, parkmanagers en ondernemers en anderen werken doorlopend aan het verder versterken van het vestigingsklimaat. In de afgelopen decennia is in Overijssel, evenals elders in Nederland, veel aandacht besteed aan herstructurering/revitalisering van bedrijventerreinen. De revitaliseringsaanpak (programma Vitale Bedrijvigheid) is in 2016 afgerond. En met resultaat, zo blijkt (ook) uit de scores op fysiek-ruimtelijk vlak in dit onderzoek. Gemeenten, ondernemers, soms aangevuld met de HMO, houden deze basis nu op orde. Maar op de nieuwe beleidsuitdagingen op het vlak van energie, klimaat, circulair en groen, zijn er op de bedrijventerreinen nog flinke stappen te zetten en liggen er – gelukkig – ook veel potenties. Die potentie wordt ten aanzien van energie ook onderkend in de (concept)RES'en in Overijssel, maar verdient nadere uitwerking richting de RES 1.0. Zet als provincie in op het mogelijk maken dat het potentieel van bedrijventerreinen voor reductie van CO_2-uitstoot en de productie van duurzame energie wordt benut. Ondersteun de ontwikkeling naar een (meer) circulaire economie en help bij het realiseren van een groenere en klimaatadaptieve inrichting met meer biodiversiteit. Voeg deze onderdelen toe aan de regionale programmeringsaanpak (voeg daaraan afspraken over verduurzaming toe), aan de inzet gericht op het versterken van de koploperterreinen en aan de revitaliseringsaanpak van de provincie.

2. **Faciliteer met procescapaciteit en kunde**

In algemene zin is er bij bedrijventerreinen sprake van het ontbreken van een procestrekker voor het realiseren van verbeteringen. Bedrijven zijn veelal bezig met hun bedrijfsvoering, hun eigen vastgoed en kavel. De gemeente is verantwoordelijk voor het openbaar terrein (wegen en groen). Kansen op het niveau van het terrein blijven daardoor (deels) buiten beeld en in het slechtste geval voelt niemand zich ervoor verantwoordelijk. Soms en gelukkig steeds vaker, is er een gemotiveerde ondernemer, ambtenaar of parkmanager die als trekker optreedt, maar dan nog is er vaak een capaciteits- en coördinatievraagstuk (tussen ondernemers onderling, tussen eigenaren en gebruikers en tussen ondernemers en gemeente). **Het voorzien in (proces)capaciteit en kunde** is een belangrijk middel om verbeterstappen op bedrijventerreinen mogelijk te maken. Hierbij is het van belang dat er niet enkel in procescapaciteit wordt voorzien, maar dat er ook inhoudelijke kennis en kunde wordt gezocht, zodat er met ondernemers concrete stappen kunnen worden gezet. De provincie kan eigen projectmanagement capaciteit hiervoor inzetten en/of gebruik maken van de capaciteit in de markt (bij onder meer advies- en ingenieursbureaus en procesregisseurs). De provincie kan daarbij nadenken over de mate van medefinanciering door gemeente en bedrijfsleven en nadenken over bijvoorbeeld een (in de tijd) afbouwende vorm van de provinciale facilitering.

3. **Faciliteer versterking organisatiekracht bedrijventerreinen**

Om succesvol te zijn in het beheer en/of herstructurering van bedrijventerreinen en ook om geboekt succes naar de toekomst te 'garanderen', is **een vorm van organisatiegraad** een voorwaarde. Er is niet één gouden formule, maar een georganiseerd verband (ondernemersvereniging) of aanspreekpunt (parkmanagement) is noodzakelijk, bij voorkeur in combinatie met de mogelijkheid om hieraan ook financiële middelen te kunnen koppelen (ondernemersfonds of BIZ). Help ongeorganiseerde terreinen (ondernemers en gemeente) met behulp van bescheiden middelen/capaciteit met de opzet van een

georganiseerd verband en stel georganiseerd zijn als voorwaarde voor een grotere provinciale rol (zie 6.)

4. Faciliteer verduurzaming met extra middelen

Als derde element in een provinciale aanpak zijn **extra financiële middelen (subsidies en leningen of garanties) voor verduurzaming** van bedrijventerreinen te overwegen of kunnen bedrijventerreinen worden toegevoegd als geografisch aandachtspunt voor reeds bestaande provinciale geldstromen/fondsen (onder andere het Energiefonds Overijssel). Subsidies zijn inzetbaar bij pilots en onrendabele toppen[16]; leningen kunnen helpen om (in potentie) gezonde businesscases (van bijvoorbeeld een duurzame energievoorziening) haalbaar te maken en zijn, naar hun aard, revolverend. De provincie Overijssel heeft reeds verschillende regelingen lopen; bekeken moet worden in hoeverre die middelen al voorzien in de hier geagendeerde uitdagingen.

In bovenstaande passage wordt een onderscheid gemaakt tussen een businesscase die voor een ondernemer nog niet sluit en één die dat wel doet. De niet-sluitende (maar op termijn wel positieve) daar zet je subsidie op in, als de investering maatschappelijk wel gewenst is. Bij de sluitende businesscase kan je, als er sprake is van een financierings- en/of liquiditeitsvraagstuk, leningen als instrument inzetten.

5. Maak 'duurzaam & gezond' onderdeel van de aanpak van de HMO

Op basis van aanbeveling 2. zou ervoor kunnen worden gekozen om een expertpool met procesmanagers (uit overheid en markt) te creëren en die 'beschikbaar' te stellen aan de markt, eventueel in de vorm van een nieuw gremium. Bureau BUITEN acht het echter belangrijk dat er sprake is van een vorm van continuïteit en verankering en beveelt daarom aan om aan te sluiten op bestaande gremia en instrumenten. Daarom adviseren we om de verduurzaming van bedrijventerreinen als extra opgave toe te voegen aan de werkzaamheden van de HMO. De HMO werkt aan de herstructurering van bedrijventerreinen, kantoren en binnensteden. De extra opgave komt bovenop de (voorzetting van de) huidige verduurzamingsactiviteiten van de HMO, waaronder de indiening van SDE++ subsidies. Afgelopen jaren zijn onder regie van de HMO tientallen succesvolle SDE+ subsidies binnen gehaald, waarmee de aanleg en exploitatie van diverse zonnepanelen-installaties gerealiseerd zijn.

Bij de HMO dient dan naast traditionele kennis over vastgoed en gebiedsontwikkeling nagegaan te worden of er op dit moment voldoende kennis en capaciteit over verduurzaming en energie beschikbaar is en op welke thema's kennis en capaciteit eventueel uitgebreid moet worden. Daarover kunnen provincie en HMO nadere afspraken maken.

6. Stel georganiseerd zijn als eis om voor steviger ondersteuning vanuit HMO in aanmerking te komen

Onder aanbeveling 3. is de noodzaak van een georganiseerd verband op een bedrijventerrein aan de orde gekomen. Een laagdrempelige en bescheiden ondersteuning om dit op te zetten is dan ook een logisch onderdeel van een aanpak richting toekomstvaste bedrijventerreinen Overijssel. Maar wij raden aan dat, om voor meer procescapaciteit en/of de inzet van grotere subsidies/leningen in aanmerking te komen, een bedrijventerrein aantoonbaar moet beschikken over een georganiseerd verband. Ook een intentieverklaring van of samenwerkingsovereenkomst met de gemeente zou deel uit moeten maken van de voorwaarden voor de steviger vormen van ondersteuning. Daarmee wordt vrijblijvendheid

[16] Met een onrendabele top wordt bedoeld dat dat de terugverdientijd van een investering voor een ondernemer langer is dan acceptabel, gegeven een rendementsdoelstelling. Bij het begrip onrendabele top is er impliciet sprake van een koppeling tussen investeringsbegroting en exploitatiebegroting. Stel een ondernemer overweegt een verduurzamingsinvestering te doen, die in principe op langere termijn uitkan, maar – gegeven de impliciete/expliciete rendementsdoelstelling is de investering € 100.000 te hoog. Anders geformuleerd: als de investering € 100.000 lager uit zou vallen, zou de ondernemer de investering doen en dan zou dat milieuvoordelen opleveren. Dan noemen we die € 100.000 een onrendabele top. Door subsidies in te zetten op een onrendabele top, kunnen investeringen haalbaar gemaakt worden.

voorkomen en wordt ook in bestendigheidszin aan duurzaamheid gewerkt.

7. Draag successen uit en benut koplopers als uithangbord

Zorg ervoor dat de kennis over toekomstvaste bedrijventerreinen beschikbaar komt voor andere bedrijventerreinen. Hulpmiddelen daarvoor zijn een kennisdatabank, bijvoorbeeld gekoppeld aan informatie die al bij de HMO beschikbaar is. Ook kan de provincie het initiatief nemen om te komen tot een serie seminars of het vormen van een Community of Practice voor kennisuitwisseling. Daarmee wordt een bovenlokale meerwaarde gecreëerd van lokale resultaten.

Benut de initiatieven op koploperterreinen in Overijssel en draag deze uit, bijvoorbeeld in regionale sessies met het georganiseerde bedrijfsleven. Een startpunt kan daarbij de initiatieven op de Overijsselse Topwerklocaties[17] zijn, maar ook andere koploperterreinen zijn hiervoor geschikt.

In samenspraak met onderwijs- en onderzoeksinstellingen kunnen de leereffecten van initiatieven op bedrijventerrein inzichtelijk worden gemaakt. Binnen de provincie is het lectoraat 'Ontwikkeling Werklocaties' van Saxion bijvoorbeeld een interessante kennispartner, maar uiteraard niet de enige. De evaluatie 'Acht wegen naar energietransitie voor bedrijven op bedrijventerreinen' van het lectoraat van mei 2020 is hier een goed voorbeeld van.

8. Leer van projecten en van ervaringen elders

Tenslotte kan de provincie/HMO in dezelfde seminars, studiebezoeken of kennisbank ondernemers(verenigingen) en gemeenten laten leren van de ervaringen die elders, buiten Overijssel, worden opgedaan. Bijvoorbeeld in buurprovincie Gelderland (waar al een programma loopt), maar ook in andere provincies zijn er goede en inspirerende voorbeelden te vinden. Hierin kan ook samenwerking in IPO-kader worden benut of specifiek over worden opgezet.

Goed voorbeelden en inspiratie kan bijvoorbeeld hier worden gevonden:

- De brochure 'Hoe vergroenen we bedrijventerreinen'[18] die de provincie Gelderland recent heeft uitgebracht, waarin 12 maatregelen voor meer ruimte voor biodiversiteit en klimaatadaptatie en bijbehorende baten voor overheden en ondernemers zijn opgenomen.
- De provincie Brabant publiceerde vorig jaar 'Brabantse bedrijventerreinen groener en duurzamer', met praktijkverhalen over aan de slag met biodiversiteit, energietransitie en circulair ondernemen op bedrijventerreinen[19].
- De Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN) organiseert met regelmaat evenementen en webinars over toekomstbestendige bedrijventerreinen.
- Het platform CIRCLES[20] biedt ondernemers, initiatieven en overheden in Oost-Nederland die willen bijdragen aan de transitie naar een circulaire economie inspirerende verhalen, handige

[17] Van de volgende Topwerklocaties zijn de bedrijventerreinen meegenomen in het onderzoek: High Tech Systems Park Twente; XL Businesspark; Hessenpoort; Polymer Science Park; A1 Bedrijvenpark; S-Park; Tapijtcluster (Genemuiden-Hasselt). De contouren van de Topwerklocaties komen niet 1-op-1 te overeen met de IBIS-contouren die in dit onderzoek zijn gebruikt. Daar waar de contouren wel overeen komen (XL Businesspark, Hessenpoort, A1 Bedrijvenpark), scoren de terreinen in dit onderzoek zoals verwacht mag worden hoog op toekomstvastheid.

[18] zie https://www.gelderland.nl/Natuur/Biodiversiteit-meer-groen-in-Gelderland
[19] zie https://publicaties.brabant.nl/bedrijventerreinen/inhoud/
[20] zie https://www.circles.nu/

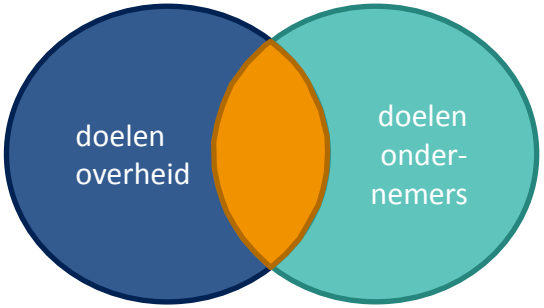
publicaties en webinars om stappen in de circulaire economie te kunnen zetten.
- TNO en partners hebben een snelstartgids[21] opgesteld voor ondernemersverenigingen/parkmanagement die praktische tips en tool biedt om met duurzame energiemaatregelen op bedrijventerreinen aan de slag te gaan.

9. Werk een strategie uit voor toekomstvaste bedrijventerreinen

We adviseren de provincie Overijssel om (mede) op basis van de resultaten van dit onderzoek te komen tot een Strategie Toekomstvaste Bedrijventerreinen. In een dergelijke strategie worden gerichte en samenhangende keuzes gemaakt op basis van de hier geformuleerde aanbevelingen over te bereiken verduurzamingsdoelen, de capaciteit die daarvoor beschikbaar wordt gemaakt en de inzet van bestaande en eventuele aanvullende financiële middelen daarvoor. Uiteraard moet de strategie ook aandacht besteden aan de economische en fysiek-ruimtelijke aspecten van toekomstvaste werklocaties. Bedrijventerreinen zijn immers in de eerste plaats ook plekken waar het goed ondernemen moet zijn. Die strategie zou de provincie tot stand kunnen brengen in een proces met ondernemerskoepels, gemeenten, de HMO en het Saxion lectoraat 'Ontwikkeling werklocaties'. Maak bij het opstellen van de strategie gebruik van de ervaring van buurprovincie Gelderland.

10. Vind elkaar waar doelen elkaar raken

Zowel overheden als ondernemers zetten in op een duurzame toekomst. De redenen waarom zij dit doen, de snelheid en de investeringen die zij bereidt zijn te nemen, kunnen uit elkaar liggen. Vaak echter overlappen de doelstellingen van beide partijen. De uitdaging ligt erin dit snijvlak te vinden en samen te werken aan deze win-win situatie. Een goed voorbeeld van waar de doelen van overheden en ondernemers bij elkaar komen is het initiatief Natuurlijk Kapitaal, waarin de Provincie Overijssel, VNO-NCW en tal van andere partijen samen optrekken en natuurinclusief denken en werken. Ondernemen met natuur levert meerwaarde op voor het bedrijf en voor de natuur en biodiversiteit. Voor de ondernemer levert een groene omgeving een plus op voor de medewerkers, de klanten, producten of diensten, terwijl de natuur opbloeit met natuurlijke aanplant, groene daken en een groene bedrijfsvoering. Een ander voorbeeld waar de doelen met elkaar overlappen is te vinden in de brochure 'Hoe vergroenen we bedrijventerreinen' die al eerder werd aangehaald, waarin per maatregel de kosten, baten en voordelen voor overheden, ondernemers, natuur en klimaat zijn opgenomen. Groen/blauwe daken dragen bijvoorbeeld bij aan het voorkomen van een overbelast riool (overheid), leveren energiebesparing op, verlengen de levensduur van het dak, bieden werknemers een groene en gezondere werkomgeving (bedrijven), zorgen voor meer variatie en soorten (natuur en biodiversiteit).



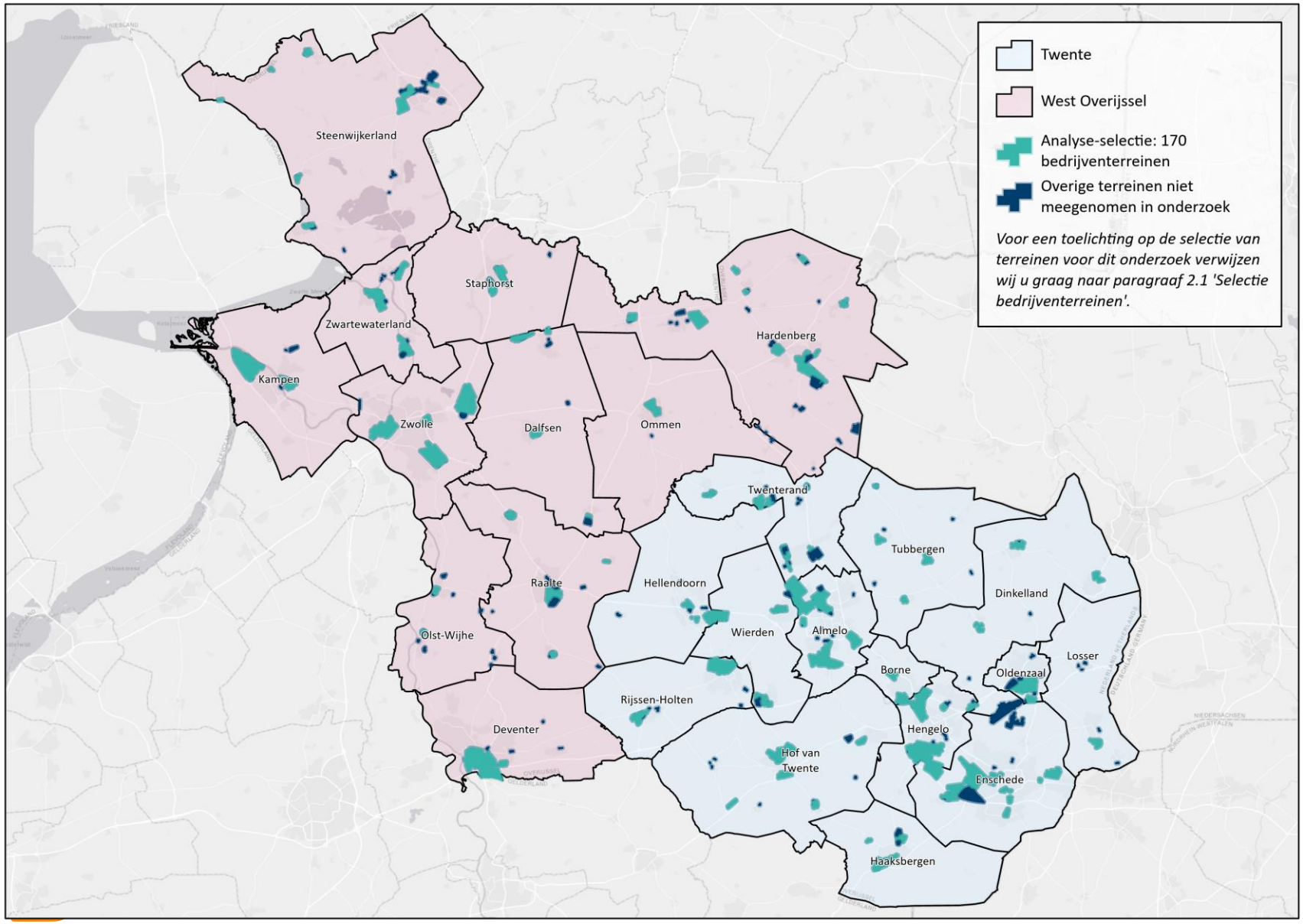
11. Benut de nieuwe Europese programmaperiode voor het verwerven van aanvullende financiering

De Europese Commissie werkt met meerjarenbegrotingen en staat aan de vooravond van de nieuwe periode 2021-2027. Er is nog veel onzekerheid over de precieze hoeveelheid middelen die er voor innovatie, milieu en

[21] zie http://publications.tno.nl/publication/34626190/inQ6ua/TNO-2016-R11162.pdf

economische versterking beschikbaar komen. Maar wel al is duidelijk dat het overgrote deel van dat geld vermoedelijk in het verlengde van de Green Deal zal worden ingezet ten behoeve van de Europese beleidsdoelstellingen Slimmer (innovatiebevordering) en Groener (naar een CO_2-arme en circulaire economie met meer duurzame energie). Daarbinnen komen in programma's als Horizon Europe, INTERREG en het EFRO-programma voor Oost-Nederland ongetwijfeld kansen op extra middelen voor initiatieven op werklocaties en innovaties bij ondernemers op deze locaties.

Bijlage 1 Overzicht bedrijventerreinen meegenomen in onderzoek



Tabel 7 Overzicht bedrijventerreinen analyse-selectie in Twente

Gemeente	Bedrijventerrein	Gemeente	Bedrijventerrein
ALMELO	BEDRIJVENPARK TWENTE	ENSCHEDE	TRANSPORTCENTRUM
ALMELO	BEDRIJVENPARK TWENTE-NOORD	ENSCHEDE	WESTERVAL
ALMELO	BORNSESTRAAT	ENSCHEDE	ZUIDERVAL-KOTMANPLAATS
ALMELO	BUITENHAVEN (INCL. GRASLAAN)	HAAKSBERGEN	DE PAS
ALMELO	DIENSTENGEBIED	HAAKSBERGEN	INDUSTRIE OOST
ALMELO	DOLLEGOOR	HAAKSBERGEN	INDUSTRIE WEST
ALMELO	NOORDBROEK	HAAKSBERGEN	ISIDORUSHOEVE I
ALMELO	TURFKADE	HAAKSBERGEN	STEPELO
ALMELO	TWENTEPOORT	HAAKSBERGEN	T VARK
ALMELO	WENDELGOOR	HAAKSBERGEN	TOLSTRAAT BRAMMELO
ALMELO	XL BUSINESSPARK TWENTE (RBT)	HELLENDOORN	NIJVERDAL NOORD III
BORNE	MOLENKAMP	HELLENDOORN	PC STAMSTRAAT
BORNE	WESTERMAAT DE VELDKAMP	HELLENDOORN	T LOCHTER I
DINKELLAND	BEDRIJVENTERREIN DENEKAMP	HELLENDOORN	T LOCHTER III
DINKELLAND	BEDRIJVENTERREIN ECHELPOEL & GUNNERSTRAAT	HELLENDOORN	T LOCHTER OOST I
DINKELLAND	DE MORS OOTMARSUM	HELLENDOORN	T LOCHTER OOST II
ENSCHEDE	BOELDERSHOEK-TWENCE	HELLENDOORN	T LOCHTER ZUID
ENSCHEDE	DE PLOOY	HENGELO	OOSTERVELD
ENSCHEDE	DE REULVER	HENGELO	TIMMERSVELD
ENSCHEDE	EUREGIO BEDRIJVENPARK	HENGELO	TWENTEKANAAL NOORD
ENSCHEDE	GROOTE PLOOY	HENGELO	TWENTEKANAAL ZUID
ENSCHEDE	HARDICK EN SECKEL	HENGELO	WESTERMAAT CAMPUS
ENSCHEDE	HAVENGEBIED	HENGELO	WESTERMAAT EXPRESS
ENSCHEDE	JOSINK ES	HENGELO	WESTERMAAT KW II
ENSCHEDE	MARSSTEDEN	HENGELO	WESTERMAAT ZUID-OOST
ENSCHEDE	RIGTERSBLEEK/TUBANTIA	HENGELO	WESTERMAAT ZUID-WEST
ENSCHEDE	SCHUTTERSVELD	HENGELO	ZEGGERSHOEK- FABELENWEG
ENSCHEDE	SLEUTELKAMP	HOF VAN TWENTE	DE WHEE 1+2
ENSCHEDE	SLIJPSTEEN	HOF VAN TWENTE	HAVEN TWENTEKANAAL

Tabel 7 Overzicht bedrijventerreinen analyse-selectie in Twente vervolg

Gemeente	Bedrijventerrein	Gemeente	Bedrijventerrein
HOF VAN TWENTE	HENGEVELDE CONSOLIDATIEPLAN	TWENTERAND	LINDERFLIER
HOF VAN TWENTE	HET WEGDAM	TWENTERAND	VROOMSHOOP OOST
HOF VAN TWENTE	SCHNEIDERBOS I EN II	TWENTERAND	VROOMSHOOP ZUIDOOST
HOF VAN TWENTE	SPECHTHORST 1 + 2	TWENTERAND	WEITZELPOORT 3
HOF VAN TWENTE	TSB TERREIN	TWENTERAND	WEITZELWEG I
HOF VAN TWENTE	TWENTEKANAAL	WIERDEN	BAANAKKERS
HOF VAN TWENTE	ZENKELDAMSHOEK (Aan de Stegge)	WIERDEN	BAANAKKERS III
HOF VAN TWENTE	ZENKELDAMSHOEK (OMZ)	WIERDEN	ELSMOAT FASE I
LOSSER	ZOEKER ESCH/ DE POL	WIERDEN	FLEUWEWEG
OLDENZAAL	EEKTE-HAZEWINKEL	WIERDEN	HOGELUCHT
OLDENZAAL	HANZEPOORT	WIERDEN	KLUINVEEN
OLDENZAAL	HAZEWINKEL NOORDWEST	WIERDEN	VIOLENHOEK
OLDENZAAL	HAZEWINKEL U		
OLDENZAAL	HAZEWINKEL ZUIDWEST		
RIJSSEN-HOLTEN	BEDRIJVENTERREIN RIJSSEN		
RIJSSEN-HOLTEN	DE HAAR I / DE HAAR II / DE KEIZER		
RIJSSEN-HOLTEN	VLETGAARSMATEN I		
RIJSSEN-HOLTEN	VLETGAARSMATEN II		
TUBBERGEN	BEDRIJVENTERREIN ALBERGEN		
TUBBERGEN	BEDRIJVENTERREIN LUTKEBERG GEESTEREN		
TUBBERGEN	BEDRIJVENTERREIN TUBBERGEN		
TUBBERGEN	LANGEVEEN		
TWENTERAND	DE SLUIS I + II		
TWENTERAND	DEN HAM KOM I		
TWENTERAND	DORPSSTRAAT OOST		
TWENTERAND	DORPSSTRAAT WEST		
TWENTERAND	GARSTWEG		
TWENTERAND	KANAALDIJK WEST		
TWENTERAND	KROEZENHOEK / KROEZENHOEK WEST 2		

Tabel 8 Overzicht bedrijventerreinen analyse-selectie in West-Overijssel

Gemeente	Bedrijventerrein	Gemeente	Bedrijventerrein
DALFSEN	DE GRIFT	KAMPEN	ZENDIJK
DALFSEN	DE MEELE	KAMPEN	ZUIDERZEEHAVEN
DALFSEN	DEN HULST / DE EVENBOER	OLST-WIJHE	DE ENK
DALFSEN	RONDWEG	OLST-WIJHE	MEENTEWEG
DALFSEN	T FEBRIEK	OMMEN	ALTEVEER
DALFSEN	UITBREIDING DE GRIFT III	OMMEN	DE ROTBRINK
DALFSEN	WELSUM	OMMEN	DE STRANGEN
DEVENTER	BEDRIJVENPARK A1	RAALTE	BLANKENFOORT
DEVENTER	BERGWEIDE	RAALTE	DE ZEGGE I T/M V
DEVENTER	HANDELSPARK DE WETERING	RAALTE	DE ZEGGE VI
DEVENTER	KLOOSTERLANDEN	RAALTE	LUTTENBERG
HARDENBERG	BROEKLANDEN	RAALTE	T ZEEGSVELD
HARDENBERG	BROEKLANDEN-ZUID	RAALTE	TELGEN I
HARDENBERG	DE DOORBRAAK	STAPHORST	DE BAARGE (INDUSTRIE VI)
HARDENBERG	DE KRIM II	STAPHORST	DE ESCH I
HARDENBERG	DIAMANT BEDRIJFSTERREIN	STAPHORST	DE ESCH II
HARDENBERG	GEZONDHEIDSPARK HARDENBERG 1	STAPHORST	DE ESCH III
HARDENBERG	HAARDIJK	STAPHORST	INDUSTRIE 123
HARDENBERG	HOLTHEME	STAPHORST	INDUSTRIE IV
HARDENBERG	KATINGERVELD	STAPHORST	INDUSTRIE V
HARDENBERG	NIEUWE HAVEN I II + BRU	STAPHORST	OOSTERPARALLELWEG 2007
HARDENBERG	ROLLEPAAL	STEENWIJKERLAND	BOTERBERG-NOORD
HARDENBERG	SCHUINESLOOT	STEENWIJKERLAND	DE WEYERT
HARDENBERG	WERKGEBIED MOESHOEK	STEENWIJKERLAND	DOLDERKANAAL
HARDENBERG	ZUIVELFABRIEK	STEENWIJKERLAND	GROOT VERLAAT
KAMPEN	BEDRIJVENPARK RIJKSWEG 50	STEENWIJKERLAND	HOOIDIJK
KAMPEN	HAATLAND	STEENWIJKERLAND	KANAALWEG
KAMPEN	SPOORLANDEN	STEENWIJKERLAND	KUINRE
KAMPEN	UITBREIDING SPOORLANDEN	STEENWIJKERLAND	MALLE GAT II

Tabel 8 Overzicht bedrijventerreinen analyse-selectie in West-Overijssel vervolg

Gemeente	Bedrijventerrein
STEENWIJKERLAND	OOSTERMEENTHERAND
STEENWIJKERLAND	OSSENZIJL
STEENWIJKERLAND	SCHAARKAMPEN
ZWARTEWATERLAND	BEDRIJVENTERREIN HASSELT
ZWARTEWATERLAND	BT 1982
ZWARTEWATERLAND	MEPPELERDIEP
ZWARTEWATERLAND	ZEVENHONT I+II
ZWARTEWATERLAND	ZEVENHONT III
ZWARTEWATERLAND	ZEVENHONT IV
ZWOLLE	HESSENPOORT
ZWOLLE	MARSLANDEN
ZWOLLE	VOORST
ZWOLLE	VROLIJKHEID

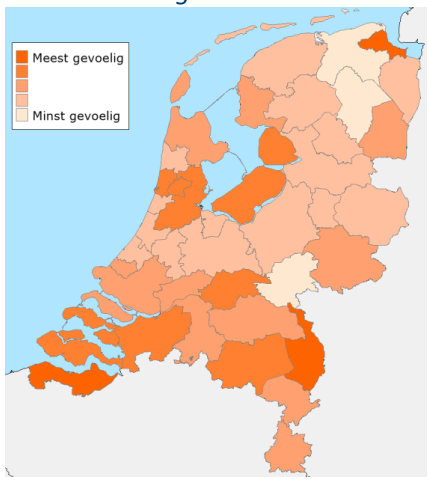
Bijlage 2 Economische effecten corona op bedrijventerreinen in Overijssel

De coronacrisis heeft een grote impact op de Overijsselse bedrijventerreinen. Zoals in paragraaf 1.4 al is beschreven is het totale effect op de bedrijventerreinen in dit stadium nog niet te duiden en is 'corona' ook geen nadrukkelijk onderdeel van dit onderzoek. De resultaten van dit onderzoek – en ook de vervolgacties op dit onderzoek – zullen beïnvloedt worden door de effecten van de coronacrisis. Daarom is in het onderzoek dit kader opgenomen, dat op een hoofdlijnen een beeld schetst van de verwachte economische effecten op de sectoren op deze bedrijventerreinen op basis van eerste cijfers en prognoses.

De coronacrisis leidt – hoogstwaarschijnlijk – tot een (sterke) recessie. Het CPB[22] verwacht voor 2020 in de basisraming 6,4% krimp van de Nederlandse economie en het IMF 7,5% (peildatum juni 2020). In deze basisraming gaat het CPB uit van een matig herstel, waarin vanaf het derde kwartaal herstel optreedt, al is dat onvolledig. De werkloosheid zal volgens deze raming verdubbelen. Ook over de grens bij belangrijkste handelspartner Duitsland wordt met -7,8% een forse daling van het BBP in 2020 verwacht door het IMF[23] . Het effect verschilt sterk per landsdeel en – daarmee samenhangend – per sector. Zo zien we figuur 14 (Rabobank, april 2020) grote verschillen in de 'coronagevoeligheid' tussen regio's. Met name regio's die sterk afhankelijk zijn van de horeca, toerisme en industrie vangen de grootste klappen. De Overijsselse regio's zijn relatief minder gevoelig voor de effecten van de coronacrisis, maar ook hier zal de economisch trend flink negatief zijn. Dit blijkt ook uit de ontwikkeling van het ondernemersvertrouwen in de provincie.

Waar Overijsselse ondernemers in de peiling van het CBS[24] in Q1 nog overwegend licht positief waren (saldo 4,9), is dit in één kwartaal volledig omgeslagen naar een saldo van -31,5 in Q2 van 2020. Daarmee behoren de ondernemers in Overijssel qua stemming tot de landelijke middenmoot. Alarmerender is de omzetverwachting onder Overijsselse ondernemers, waarbij zij met een saldo van -60,2 tot de meest pessimistische ondernemers van het land als het gaat om de omzetverwachting gerekend kunnen worden.

Figuur 14: Regionale economische gevoeligheid voor de coronamaatregelen



Bron: Rabobank, april 2020

[22] Zie https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Juniraming-2020.pdf (juni 2020)
[23] Zie https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2020/06/24/WEOUpdateJune2020 (juni 2020)

[24] Zie https://www.cbs.nl/nl-nl/faq/corona/regionaal/ondernemersvertrouwen-en-conjunctuur (mei 2020)

Kijkend naar de verwachtingen per sector die sterk op de Overijsselse bedrijventerreinen vertegenwoordigd zijn (tabel 3), dan valt met name de grote verwachte economische terugval in de industrie op (-9,4% in 2020). Deze sector is goed voor ruim 32% van alle banen en 40% van de toegevoegde waarde (TW) op de Overijsselse bedrijventerreinen. Oftewel: het is niet alleen dat de grootste sector op bedrijventerreinen het economisch herstel vanaf Q3 inderdaad doorzet, met uitzondering van de bouw alle sectoren in 2021 weer groeien.

Tabel 3: Landelijk sectorprognose in toegevoegde waarde 2020, 2021 (peildatum: juni 2020) en aandeel sectoren op bedrijventerreinen Overijssel (peildatum: januari 2020)

Sector	Sectorprognose Rabobank		Aandeel sector op bedrijventerreinen In Overijssel	
	2020	2021	Banen	TW
Landbouw en visserij	-4%	2%	0,6%	0,4%
Industrie en nutsbedrijven	-10%	5%	32,1%	40,0%
Bouw	-5%	-3%	10,4%	9,3%
Groothandel en detailhandel	-7%	7%	22,3%	18,9%
Vervoer en opslag	-5%	2%	10,1%	8,7%
Horeca	-41%	32%	1,0%	0,5%
ICT	-9%	4%	2,6%	3,0%
Financiële dienstverlening	-5%	3%	1,3%	2,7%
Zakelijke dienstverlening	-5%	3%	13,6%	12,2%
Openbaar bestuur	-	-	0,8%	0,9%
Onderwijs	-2%	0%	0,7%	0,6%
Zorg	-3%	5%	3,1%	2,1%
Overige dienstverlening	-13%	7%	1,5%	0,8%
Totaal	**-7%**	**5%**	**100,0%**	**100,0%**

fors wordt geraakt, maar ook de sector met verreweg de grootste economische betekenis. Voor de andere op de bedrijventerreinen sterk vertegenwoordigde sectoren wordt eveneens een flinke krimp verwacht: groot- en detailhandel (-6,3%), zakelijke dienstverlening, bouw en vervoer en opslag (allen -4,3%). Lichtpunt aan de horizon is dat als een tweede golf uitblijft of beperkt blijft en

Deel 2 Technische verdieping

In deze technische verdieping wordt nader ingegaan op de totstandkoming van de scores op toekomstvastheid. We gaan in op de manier van scoren, de weging en de operationalisering van potentie.

Bronnen
Om toekomstvastheid meetbaar te maken is in dit onderzoek gebruik gemaakt van 3 pijlers: duurzaam en gezond, fysiek-ruimtelijk en sociaaleconomisch. Deze drie pijlers zijn vervolgens opgedeeld in totaal 17 thema's (zie figuur 1). De thema's zijn vervolgens geoperationaliseerd naar één of meerdere indicatoren. Hiervoor zijn veel verschillende bronnen geraadpleegd. Zie tabel 1 voor een overzicht.

In de indicatorentabel onderaan deze technische verdieping is de bron per indicator te zien. In totaal zijn er 97 indicatoren gebruikt om de toekomstvastheid van de bedrijventerreinen in Gelderland te meten.

Figuur 1: Pijlers en thema's van toekomstvaste bedrijventerreinen

Tabel 1: Gebruikte bronnen voor foto

Pijler	Bron
Duurzaam & gezond	Provincie Overijssel
	RVO
	IBIS / MOB
	Warmteatlas
	Atlas Natuurlijk Kapitaal
	Klimaat Effect Atlas
	RIVM
	Atlas Leefomgeving
	Laadpalen.nl
	Rijkswaterstaat
	Enexis
	LISA
	Esri
	Universiteit Groningen
	Schouw
Fysiek-ruimtelijk	IBIS / MOB
	BAG
	DGBC
	Esri-kaartlagen
	Universiteit Groningen
	Mobiliteitsscan
	KPN
	European Environment Agency
	Schouw
Sociaaleconomisch	LISA
	IBIS / MOB
	CBS
	Vastgoeddata
	KPN
	Provincie Overijssel
	Schouw

Score
Alle indicatoren die zijn geanalyseerd zijn omgerekend naar een score van 1 tot en met 5. Hierdoor kunnen alle indicatoren met elkaar vergeleken worden en kunnen de indicatoren worden geaggregeerd naar scores per subthema en thema niveau. Het omrekenen naar de score op de 1-5 schaal is op verschillende manieren gedaan:

- Schouw: de indicatoren die met de schouw zijn gemeten, zijn van 1 tot en met 5 gescoord en staan dus reeds in 1-5 schaal;
- Z-scores: een Z-score is een gestandaardiseerde waarde, die zich met andere Z scores laat vergelijken. De Z-scores kunnen vervolgens ingedeeld worden in 5 groepen, waardoor een score op een 1-5 schaal ontstaat.
  Op basis van bureau-expertise: een indicator kan ook op basis van bureau expertise een waarde toegekend krijgen. Zo hebben we bijvoorbeeld de verschillende categorieën van parkmanagement op basis van bureau expertise een score toegekend.
- 0 – 1 of ja / nee: bij een variabele waarbij de waarde ja / nee of 0 – 1 is, zoals de aanwezigheid van winturbines, is een waarde aan de ja en aan de nee toegekend.
- Op basis van legenda: kaartlagen zijn vaak al opgedeeld in categorieën. In sommige gevallen was dit al in 5 categorieën. In dat geval hebben we simpelweg een score 1 tot en met 5 toegekend. Bij meer dan 5 categorieën hebben we categorieën samengevoegd.

Zo kan ieder terrein op iedere indicator een score krijgen van 1 t/m 5, waarbij 1 de laagste score is, 5 de hoogste en 3 een gemiddelde score is (zie scorebalk).

Weging
Het verschilt per gebruiker van dit rapport en de dashboards welke aspecten van toekomstvaste bedrijventerreinen het meest van belang zijn. Om die reden is gekozen om in dit rapport geen weging toe te passen. In plaats daarvan laten wij deze keuze aan de gebruiker laten. In de interactieve dashboards (zie hoofdstuk 4) hebben gebruikers zelf de mogelijkheid om weging toe te kennen aan de verschillende pijlers.

Potentie
Naast indicatoren die een indicatie geven van de huidige stand van de thema's, zijn er ook indicatoren die een beeld kunnen schetsen van de potentie die een bedrijventerrein heeft om toekomstvaster te worden. Het is niet voor ieder thema mogelijk of relevant om de potentie te meten op het schaalniveau van bedrijventerreinen. Dit komt doordat er in sommige gevallen geen goede brongegevens beschikbaar zijn. Een andere reden hiervoor is dat voor sommige thema's geldt dat er op het schaalniveau van een bedrijventerrein weinig invloed op de score uit te oefenen is. In tabel 2 is te zien met behulp van welke thema's de potentie is gemeten.

Tabel 2: Potentie-indicatoren

Pijler	Potentie thema
Duurzaam & gezond	Energietransitie: potentie
	Water, droogte en hitte: potentie
	Circulaire economie: potentie
	Groene werkomgeving: potentie
Sociaaleconomisch	Next Economy: potentie

Verouderingsfase
In het hoofdrapport en de dashboard is de fasering van veroudering van terreinen te vinden. De fase waarin een terrein zich bevindt wordt bepaald door de score op de pijler fysiek-ruimtelijk. Terreinen met geen of weinig veroudering kunnen als toekomstvast worden beschouwd, terwijl terreinen die veel verouderingskenmerken vertonen dat in mindere mate zijn. In tabel 3 is een overzicht te zien van de fasen en bijbehorende maatregelen. De verouderingsfase is niet als indicator meegenomen in de scores per terrein.

Tabel 3: Potentie fysiek-ruimtelijk: fasen en bijbehorende maatregelen

Score fysiek-ruimtelijk	Fase	Maatregel
>3,2	Fase 1	Op orde / facelift
3,0 – 3,2	Fase 2	Revitalisering
2,8 – 3,0	Fase 3	Zware revitalisering
< 2,8	Fase 4	Herprofilering

Duurzaam & gezond

thema	Parameter	Relevantie	Opmerking/toelichting parameter	Bron	Manier van scoren
Energietransitie	Windturbines aanwezig	Windturbines leveren duurzame energie.	Aanwezigheid van een of meerdere windturbines op een terrein	Provincie Overijssel	Geen windturbines= 2 1 of meer windturbines= 5.
	Vermogen bio-installaties	Bio-installaties leveren duurzame energie.	Vermogen van bio-installaties	RVO	0= 1 1 = 2 1 tot 10 = 3 10 tot 100 = 4 100 en meer = 5
	PV op maaiveldhoogte	Zonnepanelen leveren duurzame energie.	Deze indicator zou worden meegenomen in de schouw, maar is nu gemeten door de aanwezigheid van een zonneveld binnen 300m van een terrein.	Provincie Overijssel	Geen PV op maaiveld= 3 Wel PV op maaiveld= 5
	Vergunningen warmte-koudeopslag tot en met 1 juli 2017	De vergunningen warmte-koudeopslag is een proxy voor de aanwezigheid van warmte-koudeopslag (vorm van duurzame energie) op het terrein.	Volume (m^3) afgegeven vergunningen warmte-koudeopslag	Provincie Overijssel	0= 1 1 tot 3 =4 Meer dan 3= 5
	Vermogen SDE-subsidies	Het vermogen van SDE-subsidies is een proxy voor de mate waarin duurzame energie wordt opgewekt op het terrein.	Vermogen van SDE-subsidie	RVO	0= 1 0,1 tot 1 =3 1 tot 5= 4 Meer dan 5= 5

Energietransitie: potentie	Vermogen zon-op-dak op (zeer) geschikte daken	Daken bieden potentiele ruimte voor het plaatsen van zonnepanelen.	Potentieel vermogen op grote daken met ruimte voor meer dan 50 m2 panelen	Provincie Overijssel	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Windturbines mogelijk	Windturbines leveren duurzame energie.	Deel van bruto bedrijventerreinen binnen contouren locatie voor windenergie (Visie ruimte en mobiliteit)	Provincie Overijssel	0% =1 0,1 tot 10%= 2 10 tot 25%= 3 25 tot 50%, 4 ≥50%= 5
	Energie-infrastructuur	De beperkte capaciteit van de energie-infrastructuur kan soms een beperking zijn voor het realiseren van duurzame energie.	Schaarste op energienet voor teruglevering van energie	Enexis	Transportcapaciteit beschikbaar=5; Beperkt transportcapaciteit beschikbaar=3; Geen transportcapaciteit beschikbaar=1
	Aardwarmte-potentie	Aardwarmte op grote diepte kan direct worden ingezet als warmte, of worden ingezet voor de opwekking van elektriciteit.	Gemiddelde energie-potentie van aardwarmte op een terrein.	RVO Warmteatlas	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Rioolwaterzuiverings installatie	(Rest)warmte uit rioolwaterinstallaties kan worden gebruikt door bedrijven en slib kan er worden omgezet in biogas	Aanwezigheid van een rioolwaterzuiveringsinstallatie binnen 100 meter van een terrein	Provincie Overijssel	Geen installatie = 3 1 of meerdere installaties = 5
Water, droogte	Maximale waterberging in grondwater	Door klimaatverandering worden hevigere buien verwacht. Een laag	Genormaliseerd op basis van gemiddelde maximale waterberging in grondwater	Atlas Natuurlijk Kapitaal	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2

		waterbergend vermogen verhoogt de kans op overstromingen bij piekbuiten.			-0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Infiltratiemaat-regelen	Door klimaatverandering worden hevigere buien verwacht. Infiltratiemaatregelen verlagen de kans op overstromingen bij piekbuien.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= geen infiltratiemaatregelen) t/m 5 (= zeer veel infiltratiemaatregelen).
	Hittestress	Het aantal hittegolven neemt naar verwachting toe, waardoor ook hittestress een toenemend probleem wordt.	Gemiddeld stedelijk hitte eiland effect in °C	Klimaat Effect Atlas	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Percentage onder water bij piekbuien	Door klimaatverandering worden hevigere buien verwacht die voor wateroverlast zorgen.	Aandeel van het terrein dat onder water staat na kortdurende hevige neerslag (bui die gemiddeld eens in de 100 jaar voorkomt	Klimaateffectatlas	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1 0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4 <-0,85 = 5
Water, droogte en hitte: potentie	Percentage uitgeefbaar	Uitgeefbare voorraad biedt ruimte op kavels voor klimaatadaptieve maatregelen.		IBIS	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1 0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4 <-0,85 = 5
	Omvang openbare ruimte	Openbare ruimte biedt ruimte voor klimaatadaptieve	Zie pijler fysiek-ruimtelijk, thema openbare ruimte	IBIS	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1

		maatregelen.			0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4 <-0,85 = 5
	Percentage groen	Zie thema Groene werkomgeving.	Gebaseerd op basis van percentage groen en percentage uitgeefbaar. Bij lege cellen (in het RIVM raster) is voor de berekening aangenomen dat het percentage 0 is, gezien deze cellen samenvallen met sterk verstedelijkt gebied en/of water.	RIVM	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1 0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4 <-0,85 = 5
Circulaire economie	Circulaire banen	Hoe meer circulaire banen, des te belangrijker het terrein is voor de transitie naar de circulaire economie.	Aandeel circulaire banen in totale werkgelegenheid terrein. Sectorale afbakening op basis van PBL-rapport Circulaire Economie In Kaart.	BIRO	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1 0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4 <-0,85 = 5
	Warmtenet aanwezig	Een warmtenet voorziet het vastgoed van duurzame (rest)warmte.	Aanwezigheid van warmtenetten is meegenomen als het binnen 500m van een terrein ligt.	Provincie Overijssel	Geen warmtenet aanwezig = 2 Warmtenet aanwezig= 4
Circulaire economie: potentie	Restwarmtepotentie: grote industrie	Restwarmte van grote industrie is een circulaire warmtebron.	Aantal vestigingen grote industrie met restwarmte.	Warmteatlas	Geen vestigingen= 3 1 vestiging = 4 ≥1 vestigingen =5
	Restwarmtepotentie: datacenters	Restwarmte van datacenters is een circulaire warmtebron.	Aantal datacenters	Warmteatlas	Geen vestigingen= 3 1 vestiging = 4 ≥1 vestigingen =5
	Restwarmtepotentie: condenswarmte	Condenswarmte is een circulaire warmtebron.	Beschikbare condenswarmte in TJ	Warmteatlas	0=1 0-5=2

					5-10=3 10-100=4 ≥100=5
	Rioolwaterzuiverings installatie	Rioolwaterzuiveringsinstallaties bieden potentie tot uitwisseling en productie van energie en grondstoffen	Aanwezigheid van een rioolwaterzuiveringsinstallatie binnen 100 meter van een terrein	Provincie Overijssel	Geen installatie = 3 1 of meerdere installaties = 5
	Milieuhinder categorie	Veel van de circulair gerelateerde bedrijvigheid bevindt zich in een hogere milieucategorie	Het gaat hierbij om recycling, nieuwe productie en het refurbishen van producten. Terreinen die deze ruimte kunnen bieden hebben dus meer potentie op het vlak van circulaire economie	IBIS/MOB	Op basis van categorieën uit IBIS (1 t/m 5, onbekend = 3)
Gezonde werkomgeving	Fijnstofconcentratie (PM10)	Een hoge concentratie ultrafijne fijnstof is slecht voor de gezondheid.	Gemiddelde ultrafijne fijnstofconcentratie op terrein	RIVM	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1 0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4 <-0,85 = 5
	Roetconcentratie	Een hoge concentratie is slecht voor de gezondheid.	Gemiddelde roetconcentratie op terrein	RIVM	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1 0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4 <-0,85 = 5
	Aandeel verdachte asbestpanden	Een hoog aandeel asbestpanden op een terrein is slecht voor de gezondheid	Gebaseerd op een analyse van Provincie Overijssel. Verdachte en deels verdachte panden zijn meegenomen en afgezet tegen het totaal.	Provincie Overijssel	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1 0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4

					<-0,85 = 5
	Geluidshinder	Geluidshinder is slecht voor de gezondheid.	Gebaseerd op het gemiddelde geluidsdrukniveau op een terrein.	Atlas Leefomgeving	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1 0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4 <-0,85 = 5
	Geurhinder	Geurhinder is niet bevorderlijk voor een prettige en gezonde werkomgeving	Gemiddelde benzeenconcentratie, gemiddelde ammoniakconcentratie en gemiddelde ozonconcentratie in de lucht op een terrein.	RIVM	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1 0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4 <-0,85 = 5
	Wandelen	Wandelmogelijkheden op het terrein stimuleert een lunchwandeling (gezonde levensstijl).		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte wandelmogelijkheden) t/m 5 (= zeer goede wandelmogelijkheden)
	Fietsen	Fietsmogelijkheden op het terrein stimuleert fietsgebruik naar het terrein		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte wandelmogelijkheden) t/m 5 (= zeer goede wandelmogelijkheden)
	Uitstoot van gassen van bedrijven	De uitstoot van gassen door bedrijven op het terrein heeft invloed op de gezondheid van de werkomgeving	Gemiddelde CO2-uitstoot op een terrein	RIVM	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1 0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4 <-0,85 = 5

Groene werkomgeving	Kwaliteit groen	Divers groen is goed voor biodiversiteit en voor de uitstraling van het terrein		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte kwaliteit groen) t/m 5 (= zeer goede kwaliteit groen).
	Zichtbaarheid groen	Groen draagt bij aan het bevorderen van de biodiversiteit en de kwaliteit van de werkomgeving.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte zichtbaarheid groen) t/m 5 (= zeer goede zichtbaarheid groen).
	Tijdelijke natuur	Door braakliggende kavels niet te maaien neemt de ecologische waarde toe.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer weinig tijdelijk groen) t/m 5 (= zeer veel tijdelijk groen).
	Percentage groen	Veel groen is goed voor de biodiversiteit.	Gebaseerd op basis van percentage groen en percentage uitgeefbaar.	RIVM	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Lichtvervuiling	Kunstlicht in de nacht heeft een verstorende werking op mensen, dieren en planten	Gebaseerd op de gemiddelde nachtelijke lichtemissie (2015) op een terrein uitgedrukt in 10^{-10} Watt per cm2 per steradiaal	RIVM	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
Groene werkomgeving:	Percentage uitgeefbaar	Uitgeefbare voorraad biedt ruimte voor maatregelen om tot een groenere werkomgeving te komen	Aandeel uitgeefbare netto voorraad in totaal netto voorraad terrein, 2018 (genormaliseerd)	IBIS	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Omvang openbare	Openbare ruimte biedt ruimte	Aandeel netto oppervlakte terrein	IBIS	Score op basis van Z-score:

	ruimte	voor maatregelen die een groene werkomgeving bevorderen	in bruto oppervlakte terrein, 2018.		<-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Afstand tot NNN	Hoe kleiner de afstand tot het Natuurnetwerk Nederland, des te groter de kansen om de biodiversiteit te vergroten.		Provincie Overijssel	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
Duurzame mobiliteit	Gebruik spoor	Vervoer per spoor is duurzamer dan vervoer per vrachtauto.	Aanwezigheid van een spoorverbinding op het terrein	IBIS	"Wel spoor, met aftakking naar werklocatie, in gebruik door particuliere partijen" = 5 "Wel spoor, met aftakking naar werklocatie, in gebruik door publieke partijen" = 5 Overige categorieën = 3
	Gebruik kade	Vervoer per schip is duurzamer dan vervoer per vrachtauto.	Aanwezigheid van een laad- en loskade op het terrein	IBIS	“Ja, kade in eigendom van de overheid” = 5 “Ja, kade in eigendom van particuliere eigenaar” = 5 Overige categorieën = 3
	Fietspaden	Fietsen is een duurzame manier van vervoer.	De kwaliteit van fietsmogelijkheden op het terrein	Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte fietsmogelijkheden) t/m 5 (= zeer goede fietsmogelijkheden)
	Bushaltedichtheid	Reizen per openbaar vervoer is	Aantal bushaltes per uitgegeven	Universiteit	Score op basis van Z-score:

		duurzamer dan reizen per auto.	ha	Groningen	<-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Buslijnendichtheid	Reizen per openbaar vervoer is duurzamer dan reizen per auto	Aantal buslijnen per baan	Provincie Overijssel	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Afstand tot treinstation	Reizen per openbaar vervoer is duurzamer dan reizen per auto.	Afstand van middelpunt terrein tot dichtstbijzijnde treinstation, hemelsbreed	Esri	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Ligging aan vaarwater voor goederenvervoer	De ligging aan vaarwater voor goederenvervoer biedt kansen voor het creëren van een haven.	Ligging aan vaarwater klasse I of hoger	Rijkswaterstaat	Wel aan vaarwater = 5 Niet aan vaarwater = 3
	Aantal laadpalen per baan	Elektrische auto's zijn een duurzaam alternatief voor auto's met een verbrandingsmotor.	Het aantal laadpalen gecorrigeerd voor het aantal banen op het terrein	Laadpalen.nl	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5

Fysiek-ruimtelijk

thema	Parameter	Relevantie	Opmerking/toelichting parameter	Bron	Manier van scoren
Openbare ruimte	Zwerfafval	Zwerfafval heeft een negatief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= veel afval) t/m 5 (= geen tot zeer weinig)
	Onderhoud groen	Goed onderhouden groen heeft een positief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slecht onderhoud) t/m 5 (= zeer goed onderhoud)
	Kwaliteit bestrating	Een hoge kwaliteit van de bestrating heeft een positief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte kwaliteit) t/m 5 (= zeer goede kwaliteit)
	Onderhoud bestrating	Goed onderhouden bestrating heeft een positief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slecht onderhouden) t/m 5= (zeer goed onderhouden)
	Onderhoud straatmeubilair	Goed onderhouden straatmeubilair heeft een positief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slecht onderhouden) t/m 5 (=zeer goed onderhouden)
	Vandalisme	Vandalisme heeft een negatief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (=zeer veel vandalisme), t/m 5 (= zeer weinig vandalisme)
	Buitenopslag op straat	Buitenopslag op straat heeft een negatief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer veel opslag op straat) t/m 5 (=zeer weinig opslag op straat)
	Samenhang	Samenhang heeft een positief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (=zeer onduidelijke samenhang) t/m 5 (=zeer heldere samenhang)

	Parkeerdruk auto's	Een hoge parkeerdruk heeft een negatief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= ruim voldoende parkeerplekken) t/m 5 (= groot tekort aan parkeerplekken)
	Parkeerdruk vachtauto's	Een hoge parkeerdruk heeft een negatief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= ruim voldoende parkeerplekken vrachtauto's) t/m 5 (= groot tekort aan parkeerplekken vrachtauto's)
	Omvang openbare ruimte	Openbare ruimte zorgt voor een open karakter en heeft daarmee een positief effect op de uitstraling van de openbare ruimte.	*Omvang openbare ruimte is ook gebruikt bij thema Water, hitte en droogte potentie, pijler duurzaam en gezond.*	IBIS	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
Vastgoed	BREEAM certificaten	Een BREEAM-certificaat is een keurmerk voor de duurzaamheidprestatie van vastgoed.	Aantal panden met BREEAM-certificaat op terrein.	DGBC	0 panden= 3 1 pand= 4; >1 panden = 5 Veel terreinen kennen geen panden met een BREEAM-certificaat; daarom is gekozen om bij 0 BREEAM-certificaten de score 3 toe te kennen.
	Gemiddeld bouwjaar vastgoed	Oud vastgoed heeft doorgaans een minder hoogwaardige kwaliteit dan nieuw vastgoed.	Gemiddeld bouwjaar panden	BAG	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5

	Kwaliteit vastgoed	De kwaliteit van het vastgoed is een belangrijke factor bij de beoordeling van het vastgoed.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte kwaliteit) t/m 5 (= zeer hoge kwaliteit)
	Leegstand	De leegstand zegt iets over de aantrekkelijkheid van het vastgoed en de locatie	Aandeel oppervlakte leegstand van totale uitgegeven oppervlakte	Vastgoeddata, IBIS/MOB	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Invulling leegstand	Zichtbare leegstand heeft een negatief effect op de waarde van de omliggende panden en uitstraling van het terrein.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte invulling leegstand) , 5 (= zeer goede invulling leegstand)
Bereikbaarheid	Reistijd tot hoofdwegennet	De reistijd tot een aansluiting op het hoofdwegennet is een proxy voor bereikbaarheid over weg.	Reistijd in minuten van middelpunt terrein tot dichtstbijzijnde aansluiting op hoofdwegennet.	Esri	0 tot 3 minuten= 5 3 tot 5 minuten= 4 5 tot 10 minuten= 3 >10 minuten= 2
	Afstand tot treinstation	De afstand tot een treinstation is een proxy voor bereikbaarheid per spoor.		Esri	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1 0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4 <-0,85 = 5
	Gebruik spoor	Bij gebruik van spoor kunnen goederen worden aangevoerd afgevoerd over spoor.	Aanwezigheid van een spoorverbinding op het terrein	IBIS	"Wel spoor, met aftakking naar werklocatie, in gebruik door particuliere partijen" = 5 "Wel spoor, met aftakking naar werklocatie, in gebruik door publieke partijen" = 5 Overige categorieën = 3
	Gebruik kade	Bij gebruik van kade kunnen	Aanwezigheid van een laad- en	IBIS	“Ja, kade in eigendom van de

		goederen worden aangevoerd afgevoerd over water.	loskade op het terrein		overheid” = 5 “Ja, kade in eigendom van particuliere eigenaar” = 5 Overige categorieën = 3
	Bushaltedichtheid	Het aantal bushaltes is een proxy voor de bereikbaarheid per bus.	*Zie thema duurzame mobiliteit, pijler duurzaam & gezond*	Universiteit Groningen	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Buslijnendichtheid	Reizen per openbaar vervoer is duurzamer dan reizen per auto.	*Zie thema duurzame mobiliteit, pijler duurzaam & gezond*		
	Bereikbaarheidsin-dex	De bereikbaarheidsindex is gebaseerd op een rekenmodel om de relatieve bereikbaarheid van een locatie te meten.	Gemiddelde score van de rekenmodellen voor de aankomsten in de ochtendspits en de vertrekken in de avondspits.	Mobiliteitsscan	Meer dan 10% kortere reistijd = 5 5% - 10% kortere reistijd = 4 0% - 5% kortere reistijd = 3 0% - 5% langere reistijd = 3 5% - 10% langere reistijd = 2 Meer dan 10% langere reistijd = 1
Digitale bereikbaarheid	Glasvezel aanwezig	De beschikbaarheid van glasvezel is in toenemende mate een vestigingsvoorwaarde.	*Glasvezel wordt ook gebruikt bij thema Next Economy: potentie*	IBIS/KPN	Glasvezel aanwezig= 5 Geen glasvezel aanwezig= 3.

Bouwpotentie	Afstand tot Natura 2000	Hoe korter de afstand tot Natura 2000-gebieden, hoe hoger de bouwvoorschriften in relatie tot stikstof	Afstand van middelpunt terrein tot dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied	European Environment Agency	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Stikstofconcentratie in lucht	Hogere stikstofconcentratie zorgt voor een lagere bouwpotentie	Gemiddelde stikstofconcentratie in de lucht op terrein.	RIVM	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Uitgeefbare oppervlakte	Uitgeefbare voorraad biedt ruimte voor bebouwing		IBIS/MOB	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5

Sociaaleconomisch

thema	Parameter	Relevantie	Opmerking/toelichting parameter	Bron	Manier van scoren
Economische ontwikkeling	Banendichtheid	Banendichtheid geeft inzicht in het economisch gebruik van de grond.	Aantal banen per hectare uitgegeven voorraad, 2018	IBIS; LISA	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Banengroei 2015-2019	Banengroei draagt bij aan de economische toekomstvastheid van de bedrijvigheid.	Relatieve banengroei 2015-2019	LISA	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5 Bij minder dan 50 banen: 3 (want met weinig banen levert relatieve groei vertekenend beeld)
	Arbeids-productiviteit	Arbeidsproductiviteit geeft inzicht in de economische toegevoegde per baan.	Toegevoegde waarde per baan	LISA; CBS	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Spanning op arbeidsmarkt	Spanning op arbeidsmarkt toont mate waarin ondernemers nieuw personeel kunnen werven.	Aantal vacatures per 1.000 banen	LISA; CBS	Score op basis van Z-score: >0,85 = 1 0,25-0,85 = 2 0,25--0,25 = 3 -0,25--0,85= 4 <-0,85 = 5

	Specialisatie	Specialisatie vergroot de kansen voor samenwerking op een terreinen. Samenwerking vergroot het innovatief vermogen en kans op economische ontwikkeling.	Aandeel banen in sector met hoogst aantal banen op terrein, 2018 (genormaliseerd). Gehanteerde sectorindeling: Industrie en nutsbedrijven; Bouw; Groot- en detailhandel; Vervoer en opslag; Horeca; ICT; Financiële dienstverlening; Zakelijke dienstverlening; Openbaar bestuur; Onderwijs; Zorg Overige dienstverlening	LISA	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
Next Economy	Banen recycling	Hoe meer banen in banen in recycling (een van de onderdelen van de circulaire economie) des te belangrijker het terrein is voor de transitie naar de circulaire economie.	Aantal banen recycling (genormaliseerd). Sectorale afbakening: 2441-2445, 2620, 3831, 3832	LISA	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Circulaire banen	Hoe meer circulaire banen, des te	Zie pijler sociaaleconomisch, thema Next	LISA	Score op basis van Z-score:

		belangrijker het terrein is voor de transitie naar de circulaire economie.	Economy.		<-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Banen HTSM	Het aantal banen in de High Tech Systemen en Materialen toont de relevantie van het terrein voor de topsector.	Banen HTSM, 2018. Sectorale afbakening op basis van Monitor Topsectoren (CBS).	LISA	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Banen in topsectoren	Het aantal banen in relevantie van het terrein voor de topsector	Banen op basis van Monitor Topsectoren (CBS)	LISA	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Glasvezel aanwezig	De aanwezigheid van glasvezel is een belangrijke voorwaarde voor het ontwikkelen van een smart economy.	Zie pijler fysiek-ruimtelijk, thema digitale bereikbaarheid	Provincie Overijssel	
Next Economy: potentie	Anchorbedrijf	Anchorbedrijven hebben een sterk aanzuigende werking op overige bedrijven. De aanwezigheid van een anchorbedrijf op een terrein kan daarmee bijdragen aan clustervorming.	Bedrijven met meer dan 200 banen (2018) met een aanzuigende werking op overige bedrijven. Anchorbedrijven zijn op basis van expertise Bureau BUITEN geselecteerd.	LISA, expertise Bureau BUITEN	Geen anchor bedrijven= 2 Eén of meerdere anchorbedrijven= 4
	Parkmanagement type	Samenwerking bevordert de kansen voor smart economy omdat ondernemers van elkaar leren. De organisatiegraad is een proxy voor	Zie thema organisatiegraad. *Parkmanagement type is ook gebruikt bij thema: Next Economy: potentie.*	Provincie Overijssel	

		de mate waarin ondernemers samenwerken op een terrein.			
	Percentage uitgeefbaar	Uitgeefbare grond biedt ruimte voor nieuwe activiteiten in de smart economy.	*Percentage uitgeefbaar is ook gebruikt bij thema's: Next Economy: potentie en Water, hitte en droogte: potentie.*	IBIS	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
Organisatiegraad	Parkmanagement type	Een hoge organisatiegraad is wenselijk om collectieve maatregelen te nemen om een terrein toekomstvast te houden. Bovendien is de organisatiegraad van een terrein een proxy voor de mate waarin ondernemers samenwerken.	*Parkmanagement type is ook gebruikt bij thema: Next Economy: potentie*	IBIS / MOB	Geen organisatiegraad= 12 Ondernemersvereniging (gemeentelijk)= 2 Ondernemersfonds= 2 Ondernemersvereniging op terreinniveau = 3 Parkmanagement= 4 Parkmanagement en ondernemersfonds = 5 BIZ= 5
Voorzieningen	Horeca	Horecavoorzieningen zijn belangrijke (zakelijke) ontmoetingsplaatsen en dragen bij aan kennisdeling en een prettige werkomgeving.	Som van waardering horecavoorzieningen op terrein naar aantal banen: Fastfoodrestaurant: 2 Kantine: 2 Café: 3 Restaurant: 4 Hotel-restaurant: 5	LISA	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5

	Voorzieningen	Voorzieningen voorzien in behoeften van de werknemers op het terrein en dragen bij een prettige werkomgeving.	Som van waardering voorzieningen op terrein naar aantal banen: Zwembad: 2 Benzinestation: 3 Fitnesscentrum: 3 Sportschool: 3 Fysiotherapeut: 3 Huisarts: 3 Tandarts:3 Kinderopvang: 4 Supermarkt: 5	LISA	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5
	Voorzieningen omgeving	Voorzieningen voorzien in behoeften van de werknemers op het terrein, en dragen bij een prettige werkomgeving.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= geen voorzieningen) t/m 5 (= zeer veel voorzieningen).
Veiligheid	Beveiliging	Beveiligingsvoorzieningen op het terreinen hebben een positieve invloed op veiligheid.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte beveiligingsvoorzieningen) t/m 5 (= zeer goede veiligheidsvoorzieningen)
	Verlichting	Goede verlichting heeft een positief effect op de veiligheid.		Schouw	Vijfpuntschaal lopend van 1 (= zeer slechte verlichting) t/m 5 (= zeer goede verlichting)
Arbeidsmarkt	Arbeidsmarktomvang	De pool van arbeidskrachten bepaalt voor een deel de aantrekkelijkheid van een werklocatie voor ondernemers	Grootte beroepsbevolking binnen 20 km	LISA	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5

	Spanning op regionale woningmarkt	Bepaalt mede de mate waarin nieuwe medewerkers aangetrokken kunnen worden.	Ontwikkeling van vraagprijzen en gemiddelde aanbodtijden worden hierin meegenomen	CBS / Kadaster	Score op basis van Z-score: <-0,85 = 1 -0,85--0,25 = 2 -0,25-0,25 = 3 0,25-0,85= 4 >0,85 = 5

BUREAUBUITEN
economie & omgeving