5

stec groep

Behoefteraming bedrijventerreinen Overijssel

Stec Groep aan Provincie Overijssel

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

24 januari 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding en context ... 3
1.2 Aanpak ... 4
1.3 Leeswijzer ... 5

2 Bouwstenen behoefteraming 6

2.1 Regionale economische structuur en bedrijventerreinen ... 6
2.2 Terugblik op ontwikkelingen in afgelopen jaren ... 10
2.3 Vooruitblik op de komende jaren ... 12

3 Trends en ontwikkelingen 15

3.1 Circulaire economie ... 15
3.2 Energie en klimaat ... 17
3.3 Digitalisering ... 18

4 Methodiek 21

4.1 Onderdelen behoefteraming ... 21
4.2 Interpretatie van behoefteraming ... 22
4.3 Vertaling vraag naar werkmilieus ... 24

5 Behoefteraming Twente 27

5.1 Ruimtevraag ... 27
5.2 Aanbod ... 31
5.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod) ... 33

6 Behoefteraming West-Overijssel 36

6.1 Ruimtevraag ... 36
6.2 Aanbod ... 40
6.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod) ... 42

Bijlagen 45

A. Methodiek ... 45
B. Kwalitatieve vertaling uitbreidingsvraag en beoordeling aanbod ... 52

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en context

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

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

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

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

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

1.2 Aanpak

Inhoudelijke methode

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

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

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

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

Doorlopen proces

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

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

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

1.3 Leeswijzer

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

2 Bouwstenen behoefteraming

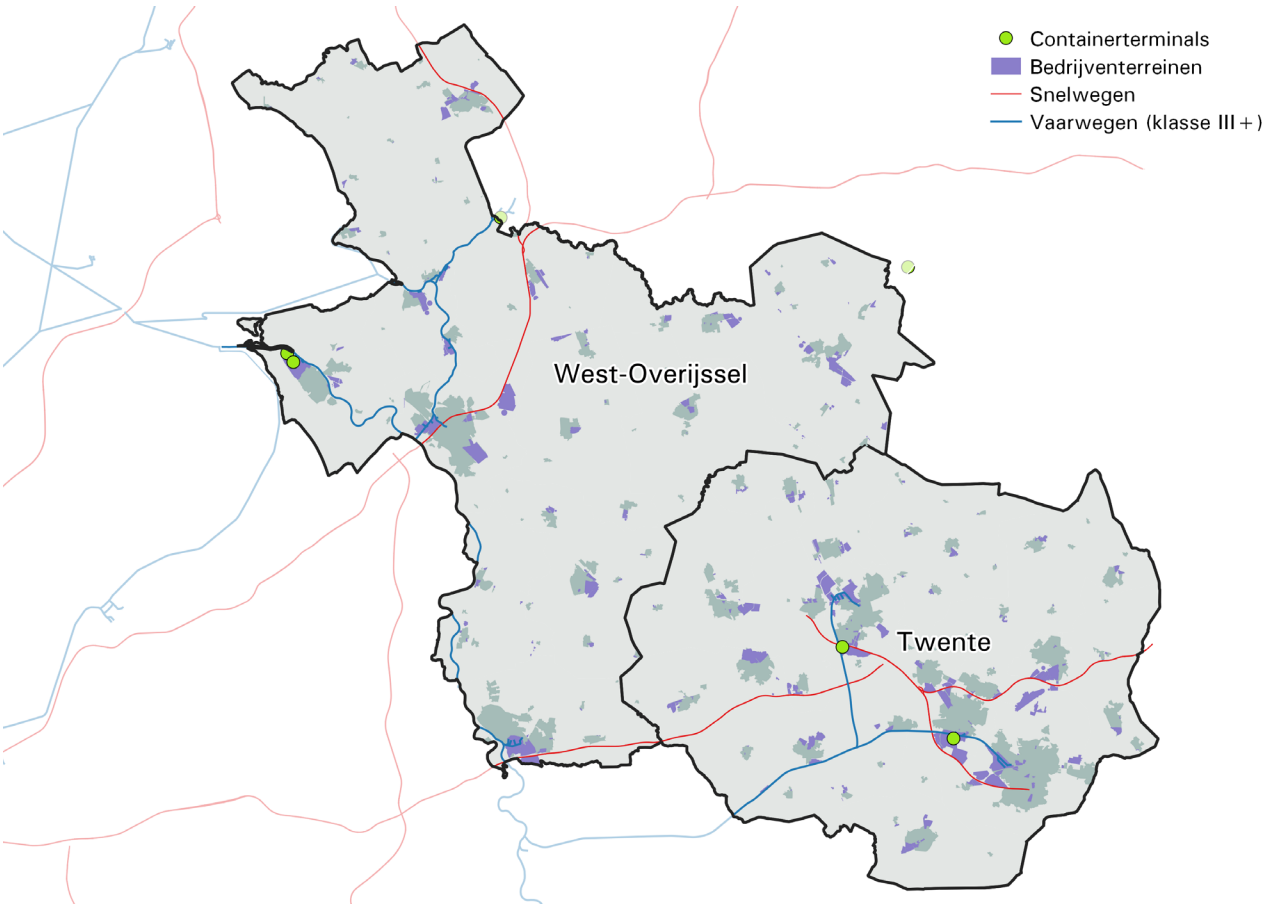
In dit hoofdstuk beschrijven we de bouwstenen van de behoefteraming. Deze bouwstenen zijn eerder uiteengezet in een zogenaamde bouwstenennotitie en omvatten een beschrijving van de regio, een terugblik op de ontwikkelingen in de laatste jaren en een vooruitblik op de marktontwikkelingen in de komende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

2.1 Regionale economische structuur en bedrijventerreinen

Diversiteit aan bedrijventerreinen in de provincie

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

Figuur 1: Regionaal economische-structuur Overijssel



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

Bedrijventerreinen goed voor een groot deel van de provinciale economie

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

Tabel 1: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen Overijssel

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

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

Bedrijven zijn wereldspelers, maar de wortels liggen lokaal

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

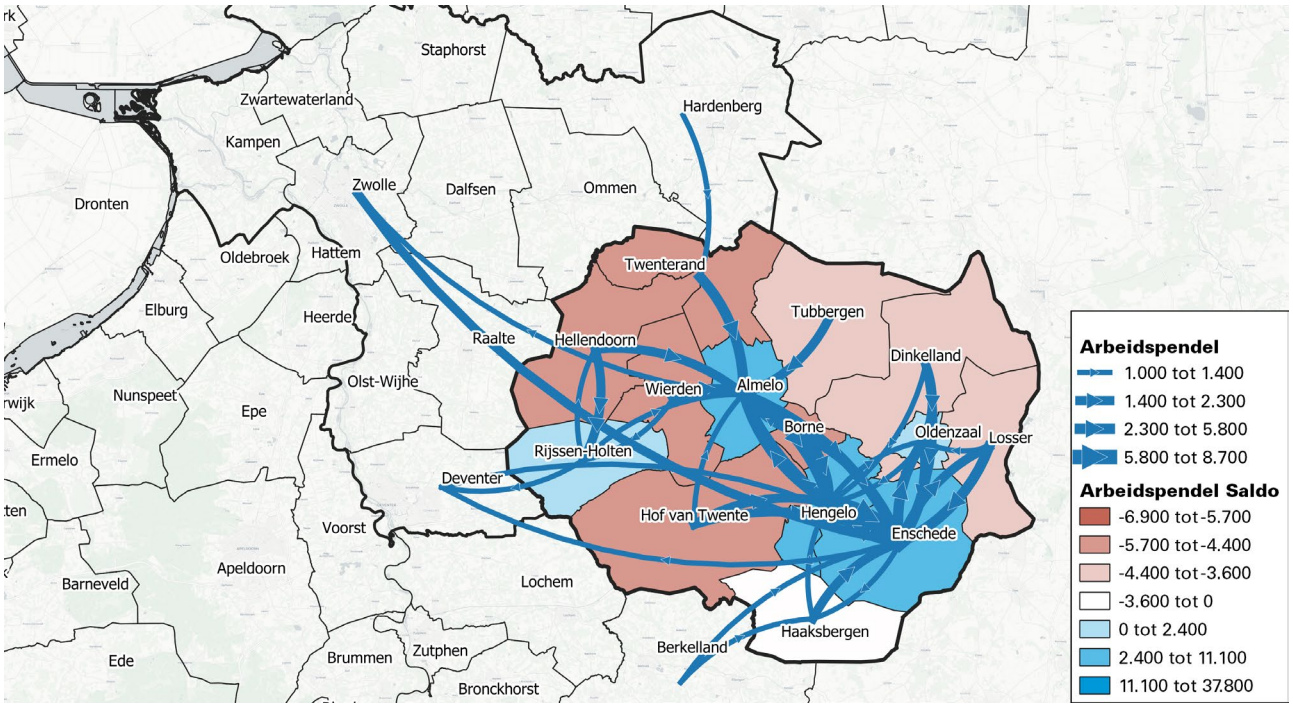
Desondanks liggen de wortels van deze bedrijven veelal lokaal. Het gaat om bedrijven die van oudsher in de regio zijn gevestigd en hier zijn gegroeid, het zijn bedrijven die deze bedrijven bedienen (bijvoorbeeld logistieke- en overige dienstverleners) en het zijn bedrijven die drijven op de jarenlange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

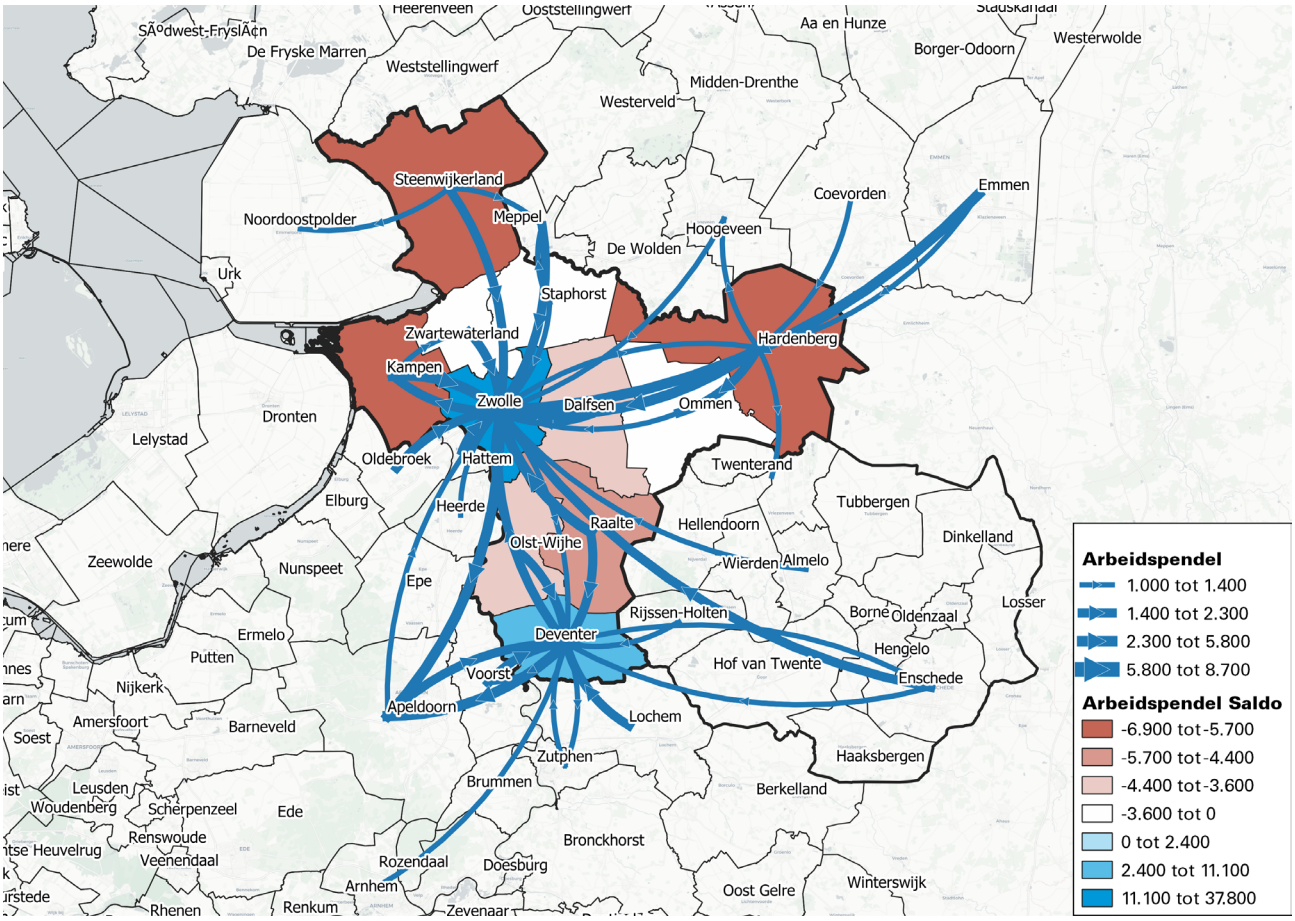
- We zien hierop dat Twente een relatief gesloten arbeidsmarkt heeft. Er zijn nauwelijks omvangrijke pendelstromen naar gemeenten buiten de regio. Met andere woorden, wonen en werken in Twente zijn sterk aan elkaar verbonden. Tussen de gemeenten zien we met name veel interactie in de stedenband: Almelo,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

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

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

Figuur 2: Dagelijkse arbeidspendel in beide Overijsselse regio's





Bron: CBS, 2022; bewerking Stec Groep

Op het vlak van bedrijfsverhuizingen zien we een vergelijkbaar beeld:

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

Figuur 3: Factsheet regionaal-economische structuur bedrijventerreinen

Verschillen in sectoropbouw zichtbaar tussen de regio's

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

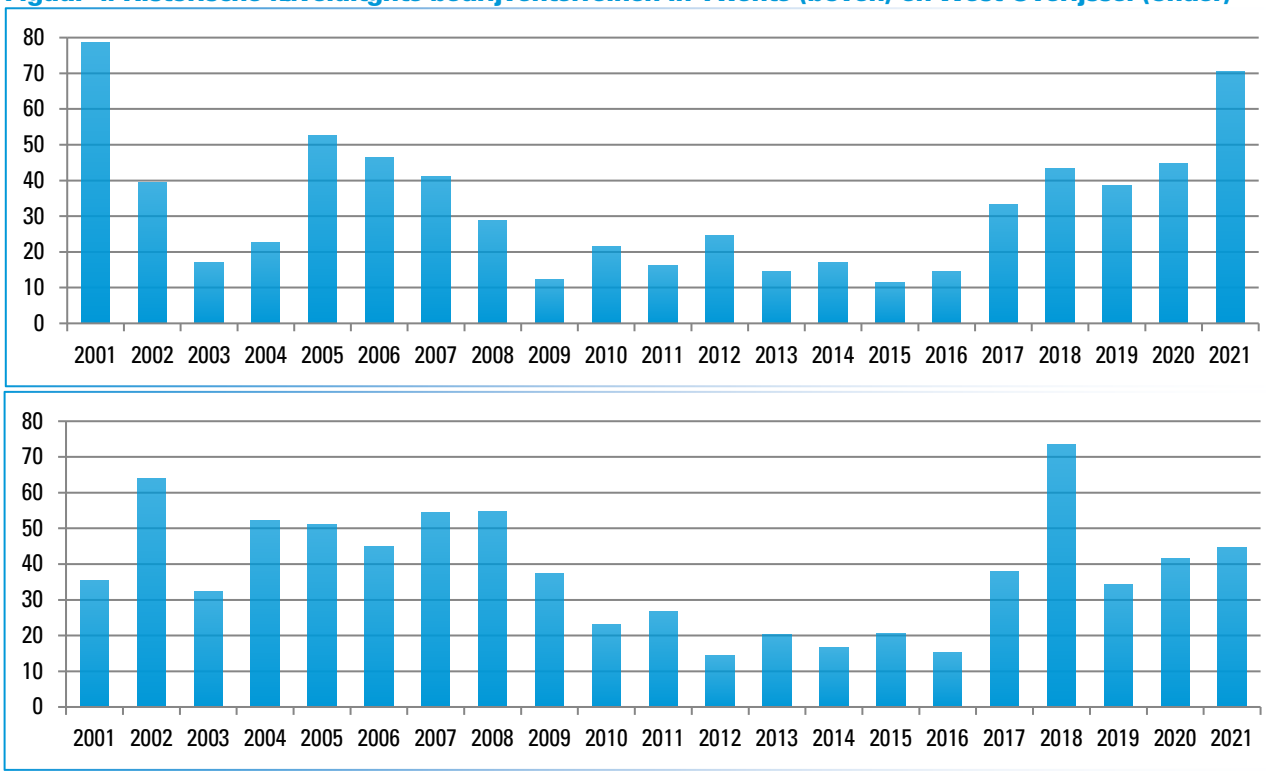
- In de eerste figuur is de omvang van de regio's naast elkaar gezet. De netto uitgegeven voorraad van Twente is met een totaal oppervlakte van circa 3.160 hectare groter dan de voorraad in West-Overijssel. Daarnaast is in dezelfde figuur ook het aantal banen op bedrijventerreinen weergegeven. Daarin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

2.2 Terugblik op ontwikkelingen in afgelopen jaren

Kaveluitgifte zit al enkele jaren in de lift

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

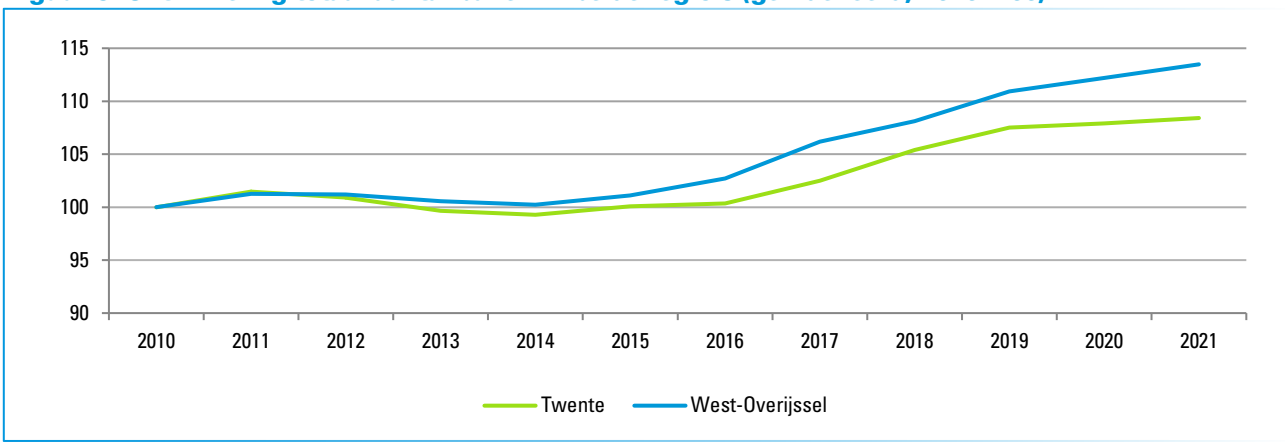
Figuur 4: Historische kaveluitgifte bedrijventerreinen in Twente (boven) en West-Overijssel (onder)



Bron: Provincie Overijssel, 2022

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

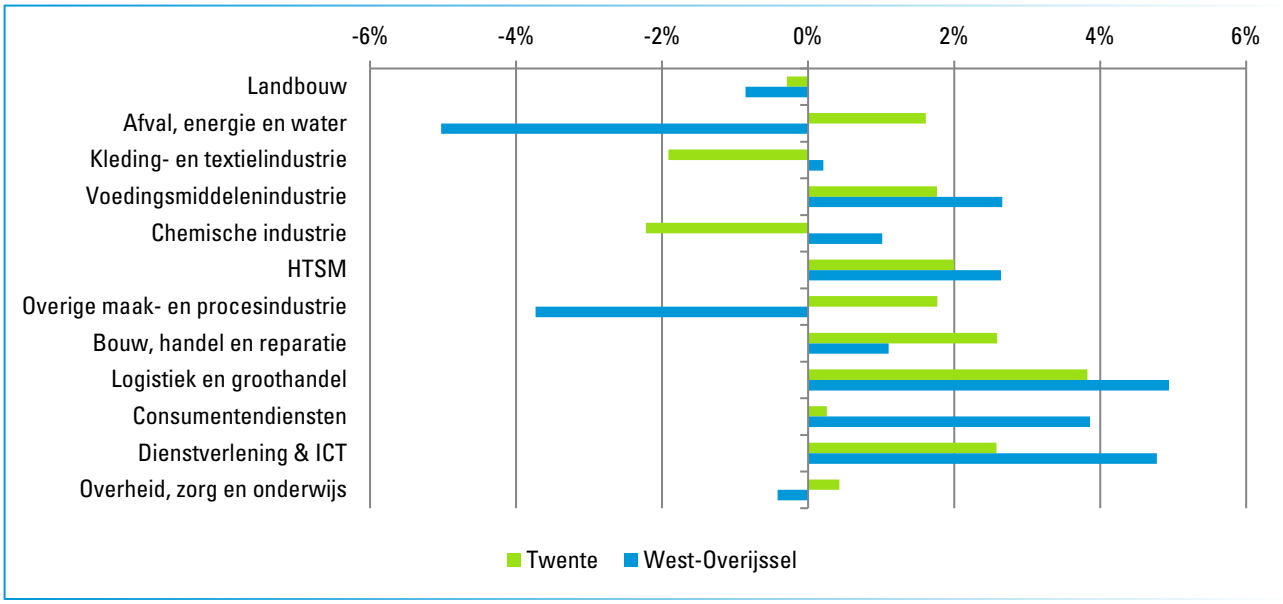
Figuur 5: Ontwikkeling totaal aantal banen in beide regio's (geïndexeerd, 2010=100)



Bron: Provincie Overijssel, 2022

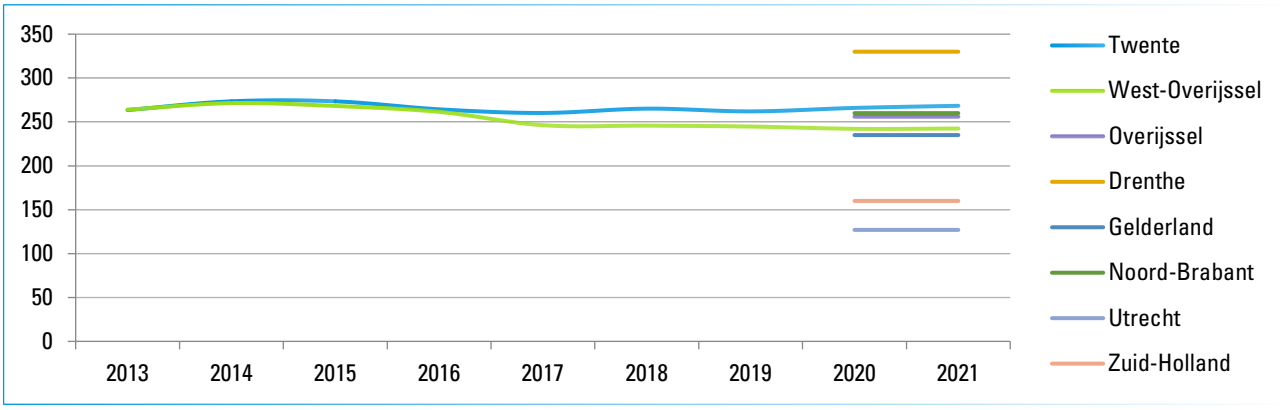
Voor bijna alle sectoren zien we dat de werkgelegenheid op bedrijventerreinen harder is gestegen dan buiten de bedrijventerreinen. Dat zien we terug in de locatietypevoorkeur: het aandeel van de werkgelegenheid dat zich op de bedrijventerreinen bevindt. Bedrijventerreinen zijn in dat opzicht de motor geweest onder de economisch groei van de afgelopen jaren. Tegelijkertijd is de terreinquotiënt – het gemiddeld aantal m^2 per arbeidsplaats – de afgelopen jaren vrijwel gelijk gebleven in Twente en licht gedaald in West-Overijssel. Qua ratio arbeid/ruimtegebruik is Overijssel intensiever dan Drenthe, vergelijkbaar met Noord-Brabant en extensiever dan bijvoorbeeld Gelderland.

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



Bron: BIRO, 2022; bewerking Stec Groep

Figuur 7: Ontwikkeling terreinquotiënt (in m² per arbeidsplaats)



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

2.3 Vooruitblik op de komende jaren

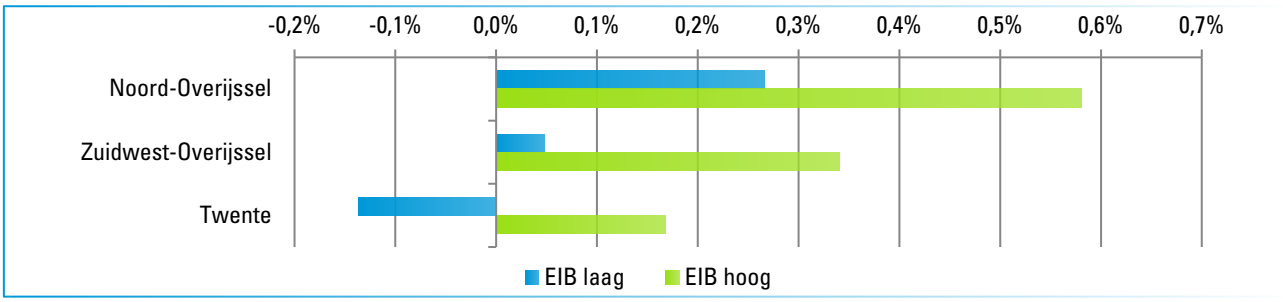
Ontwikkeling van werkgelegenheid

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

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

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

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



Bron: EIB, 2022

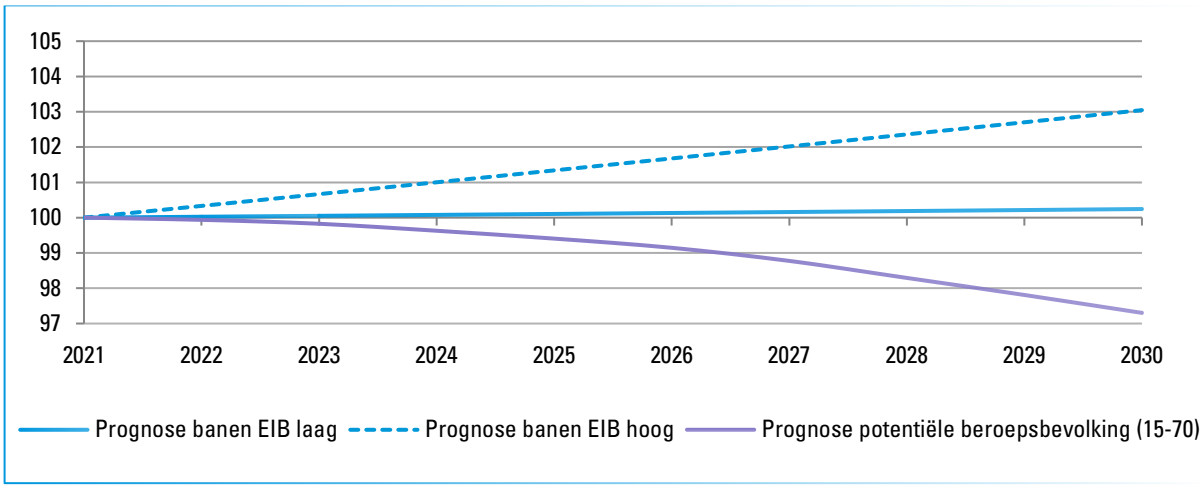
Niet alleen het economische tij, maar ook beschikbaarheid van arbeid belangrijke determinant

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

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

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

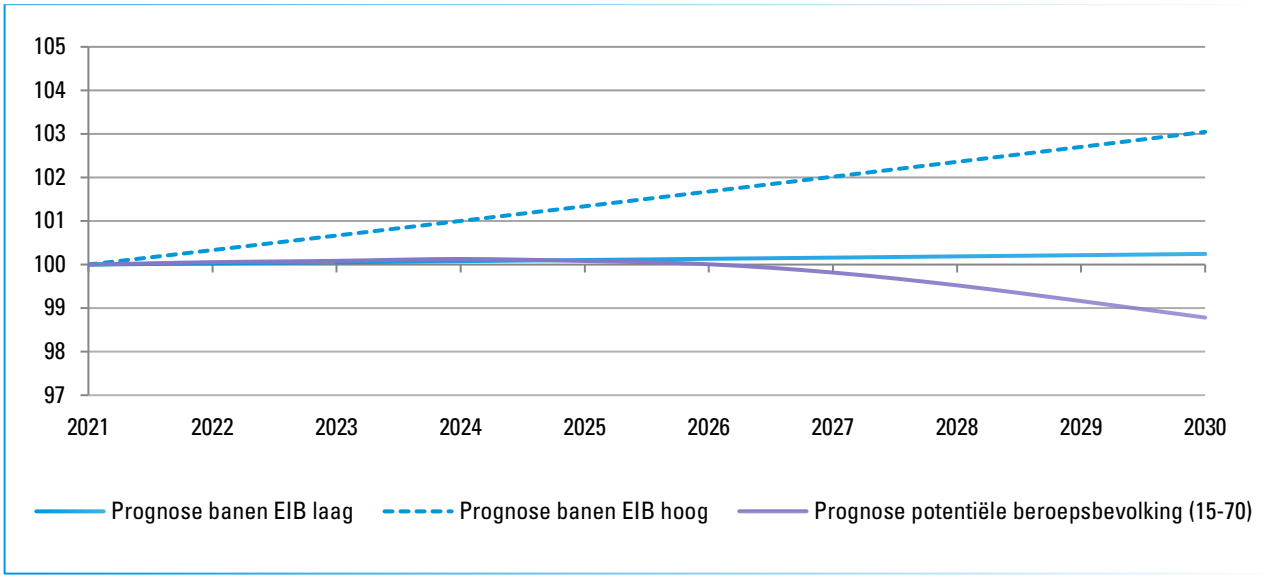
Figuur 9: Werkgelegenheidsprognose (EIB) & potentiële beroepsbevolking (CBS), geïndexeerd (2021=100)



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

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

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



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

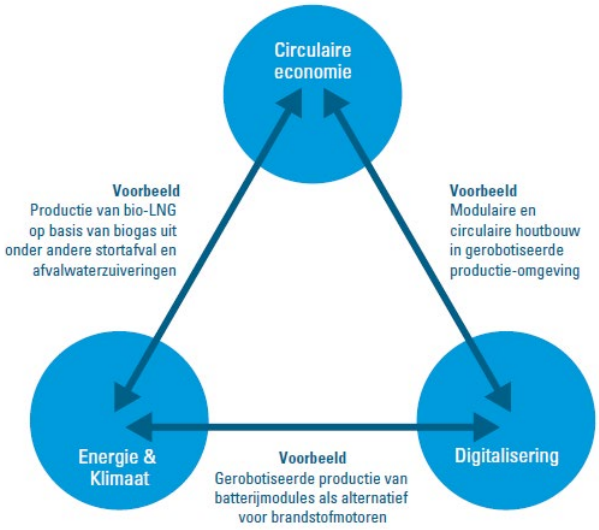
3 Trends en ontwikkelingen

Verschillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. We focussen in dit hoofdstuk op de drie meest relevante – en sterk samenhangende – economische en maatschappelijke megatrends, waarvan we de grootste ruimtelijke effecten verwachten komende jaren[2]:

- Circulaire en economie
- Energie & klimaat
- Digitalisering

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

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



Bron: Stec Groep, 2022. Zie ook ons whitepaper.

3.1 Circulaire economie

Landelijk doel is een 100% circulaire economie in 2050. Tussendoelstelling is 50% circulair in 2030. Er is nog een flinke weg te gaan; uit onderzoek van PBL (ICER 2021) blijkt nog maar 6% van de bedrijven in Nederland circulair. Het merendeel van de bedrijven richt zich daarbij nu op (down)recycling[3] of claimt zijn product of dienst nog te voorbarig als circulair[4]. Om flinke stappen te zetten in het circulariteit, zijn naast recycling, circulariteitsstrategieën hoger op de R-ladder nodig. Het gaat dan bijvoorbeeld om het afzien van producten of het intensiever gebruiken van producten (denk aan delen). En om het verlengen van de levensduur van producten (tweedehandsgebruik, reparatie, remanufacturing of het gebruik van modulair ontwerp).

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

[2] Zie ook ons whitepaper: https://stec.nl/ruimte-voor-bedrijventerreinen-topprioriteit-voor-next-economy/
[3] Denk aan sloopafval van de bouw dat als fundering onder de weg komt in plaats van in nieuwe huizen.
[4] Zie Trouw: https://www.trouw.nl/economie/ondernemers-verkopen-hun-product-vaak-ten-onrechte-als-circulair~bea8411a/

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

Onze verwachtingen naar de toekomst:

- Overgang naar 100% circulaire economie vraagt extra ruimte. Bestaande bedrijven zetten nieuwe activiteiten en productielijnen op en hebben meer ruimte nodig voor het verzamelen, tussentijds opslaan en hoogwaardig scheiden van secundaire materiaalstromen. Ook vergt het verlengen van ketens en de invulling van circulariteit (de mogelijkheid voor) vestiging van nieuwe spelers op en rondom de bestaande bedrijven. Daarnaast groeit de revisiemarkt als kool. Het gaat om allerlei bedrijven die zich richten op bijvoorbeeld revisering van installaties, elektronica, accu's en retourlogistiek. Bovenal is schuifruimte nodig om op bestaande terreinen herontwikkeling naar de circulaire economie en interessante koppelingen tussen bedrijven mogelijk te maken.
- Aandeel circulaire activiteiten en uitbreidingen groeit naar 40 tot 50% van de totale ruimtevraag op bedrijventerreinen in 2030. Tot 2030 ligt het accent nog vooral op plekken om te experimenteren, zoals pilot- of demo-installaties, en vervolgens opschaling bij succes[5]. Pas na 2030 gaat het steeds meer om ruimte voor volledige circulaire productie en logistiek. De échte serieuze ruimtelijke impact vindt dus pas tegen 2030 en daarna plaats. Op de langere termijn (na 2040) is het realistisch dat er steeds meer vraag binnen de bestaande ruimte kan landen door vrijval van 'oude, fossiele' ruimtegebruikers en bijvoorbeeld door het effect van digitalisering (efficiëntere productie, meer op dezelfde meter)[6].
- Steeds meer concentratie circulaire ruimtevraag op plekken met een kwalitatief onderscheidend profiel. Denk aan plekken waar stromen (grondstoffen, reststromen, warmte, water) maar ook kennis en innovatie makkelijk kunnen worden uitgewisseld. Circulaire bedrijven werken steeds meer cross-sectoraal samen rond een specifiek thema, product of plek met een unieke locatiekwaliteit.
- Levensfase, aard en omvang materiaalstromen en productiewijze bepalen locatiekeuze. Waar circulaire bedrijven zich vestigen hangt in belangrijke mate af van de levensfase van het bedrijf, de aard en omvang van de gebruikte materiaalstromen en de circulaire productiewijze. Aan de ene kant verwachten we een verdere concentratie van de ruimtevraag op grote industrieel-logistieke locaties, die goed via het water bereikbaar zijn en waar het niet erg is als er een keer geluid, stof of andere hinder ontstaat. Aan de andere kant zien we een groeiende focus op – soms kantoorachtige – vestigingsplekken in of aan de rand van de stad, waar kennis, talent, innovatie en productie samenkomen. Denk aan circulaire innovatiedistricten, campussen en ambachtscentra. Voorbeeld hiervan is het Polymer Science Park (Zwolle)

[5] In de praktijk zien we nu een flinke toename in initiatieven, maar ook regelmatig initiatieven die weer mislukken. Bijvoorbeeld omdat de secundaire materiaalstroom hapert (zie voorbeeld PMC) en/of bedrijven aanlopen tegen oude, lineaire wet- en regelgeving rondom afval (zie voorbeeld Black Bear Carbon)
[6] Ruimtelijke effecten van de circulaire economie (PBL, 2022): https://www.pbl.nl/publicaties/ruimtelijke-effecten-van-circulaire-economische-activiteiten-zijn-mogelijk-groot

WAT BETEKENT DIT VOOR DE PROGNOSE(PARAMETERS)?

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

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

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

Legenda
↗ toename
= neutraal
↘ afname

3.2 Energie en klimaat

Het kabinet heeft het klimaatdoel verder aangescherpt. In 2030 moet sprake zijn van tenminste 55% CO2-reductie[7]. Na 2030 wordt ingezet op verdere reductie oplopend naar 80% in 2040. De industrie speelt een belangrijke rol in het behalen van de doelstellingen. Daarbij focust de aanpak zich op de vijf grote industriële clusters met energie-intensieve bedrijvigheid[8]. Buiten deze vijf clusters is er verspreid door Nederland (en Overijssel) nog een groot aantal CO2-heffingsplichtige bedrijven, zoals asfaltfabrieken en voedingsmiddelenindustrie. Deze groep verspreide industriële bedrijven vormt het zesde cluster. Voor deze clusters worden Cluster Energie Strategieën (CES-en) opgesteld, waarmee duidelijk wordt welke investeringen gedaan moeten worden om de uitstoot te verlagen en wat dit betekent voor de energie infrastructuur (investeringen, maar ook ruimtelijke impact).

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

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

[7] In lijn met het "Fit for 55"-pakket door de Europese Unie (EU).
[8] https://www.klimaatakkoord.nl/actueel/nieuws/2020/10/22/industriele-clusters-publiceren-plannen-2030-2050

CO_2-beprijzing. Deze prijsstijgingen kunnen wel een extra motivator vormen om snel de energietransformatie te doorlopen.

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

WAT BETEKENT DIT VOOR DE PROGNOSE(PARAMETERS)?

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

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

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

Legenda
↗ toename
= neutraal
↘ afname

3.3 Digitalisering

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

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

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

Onze verwachtingen komende jaren:

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

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

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

[9] Bron: CBS, peiljaar 2020.

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

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

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

Legenda
↑ toename
= neutraal
↓ afname

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

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

Bron: Stec Groep, Database Locatiebeslissingen Nederland.

WAT BETEKENT DIT VOOR DE PROGNOSE(PARAMETERS)?

- Door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en zo makkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk zijn om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn en blijven. Per saldo verwachten we een overwegend gelijkblijvende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen door digitalisering. Dit betekent een neutraal effect op de locatietypevoorkeur.
- Naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid. Vaak zien we dat de robots en geautomatiseerde productielijnen meer ruimte in nemen. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek, maar bijvoorbeeld ook – in lichtere mate – in de bouw, handel en reparatiesector. Wel is dit naar verwachting vooral een effect op de korte tot middellange termijn (2030). Op termijn is meer productie, opslag op logistiek op dezelfde meter mogelijk.

4 Methodiek

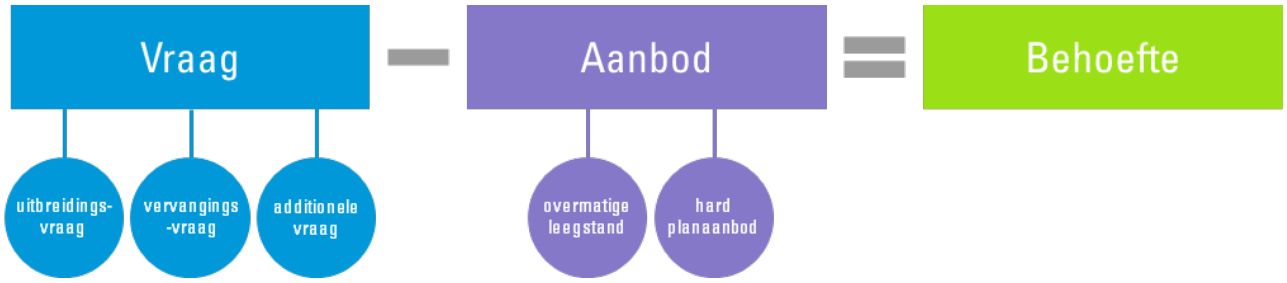
In dit hoofdstuk lichten we de gebruikte methode toe. We beschrijven de opbouw van de behoefteraming, beschrijven onze bronnen en geven voorbeelden. Vervolgens lichten we de manier waarop de raming dient te worden geïnterpreteerd toe. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk geven we een toelichting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

4.1 Onderdelen behoefteraming

Behoefte is vraag minus aanbod

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

Figuur 12: Onderdelen behoefteraming



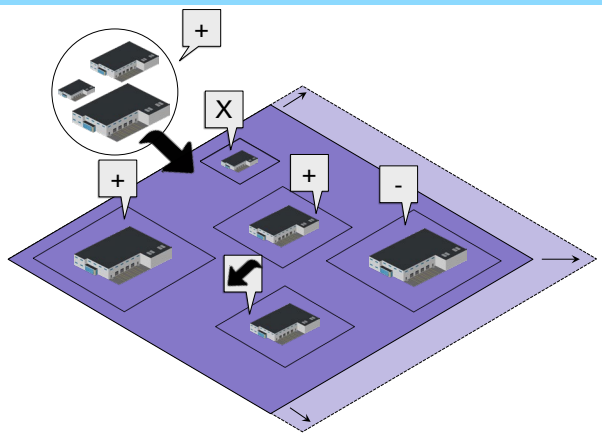
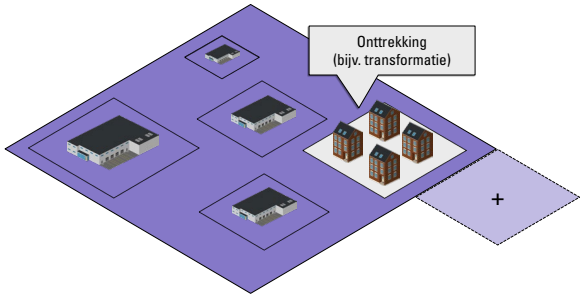
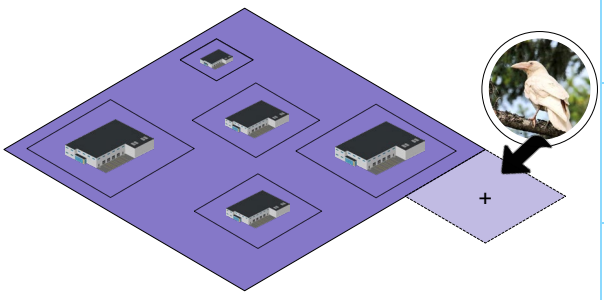
Ruimtevraag bestaat uit drie componenten

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. In dit onderzoek brengen we de uitbreidingsvraag in beeld. Voor de andere vraagcomponenten voorzien we in een beschrijving die handvatten geeft voor de regionale programmeringsafspraken. De vervangingsvraag is namelijk veranderlijk en voornamelijk onderhevig aan beleid en de additionele vraag is niet direct te 'voorspellen' via de ramingsmethodiek. Wel gaan we in op welke onderdelen hierin een rol kunnen spelen. We rapporteren steeds over netto hectares [10], tenzij anders aangegeven.

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

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

Tabel 6: Ruimtevraag in drie componenten

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

4.2 Interpretatie van behoefteraming

Werkgelegenheid als basis, maar geen wetmatigheid, voor toekomstige ruimtevraag

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

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

[11] Zie de bouwstenennotitie.

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

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

Behoefteraming op een regionaal schaalniveau geeft de meest betrouwbare inschatting

Op regionaal schaalniveau – en over langere termijn – geeft de beschreven behoefteramingsmethodiek een gedegen inschatting van de ruimtevraag [12]. Op een lager schaalniveau, maar zeker op microniveau (bedrijfsniveau) klopt deze aanname in de praktijk niet altijd direct. Lokale ontwikkelingen en bedrijfsspecifieke factoren hebben dan een relatief grote impact op de daadwerkelijke cijfers. Bij enige groei of krimp zal een bedrijf bijvoorbeeld niet ineens uitbreiden of ruimte afstoten. Dit gebeurt pas als echt duidelijk is dat er structureel meer of minder ruimte nodig is, waarbij vaak ook meer strategische, bedrijfseconomische afwegingen en andere factoren dan alleen de werkgelegenheid een rol spelen [13]. Daardoor bewegen dus ook parameters als de terreinquotiënt met deze ontwikkelingen mee en is sprake van een tijdsfactor tussen de ontwikkelingen bij bedrijven en het ruimtelijk effect. Andersom is het ook zo dat bedrijven soms juist voorsorteren op verwachte groei. Een bedrijf kan nu een kavel reserveren of kopen, maar is pas over enkele jaren volledig operationeel op een locatie. De ruimtevraag doet zich dan voor voordat de gerealiseerde groei in bijvoorbeeld werkgelegenheid terug is te zien en volgens het model een ruimtevraag oplevert. Dit is één van de belangrijkste redenen dat de behoefteraming op een bepaald schaalniveau opgesteld moet worden om een betrouwbaar beeld te kunnen geven.

Behoefteraming is beleidsneutraal, uitgedrukt in twee werkgelegenheidsscenario's

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

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

[12] Dit blijkt onder meer uit een evaluaties van de BLM door het Planbureau voor de Leefomgeving en een evaluatie van Erik Louw en Han Olden (2016), hier te raadplegen.
[13] Uit eerder onderzoek (CPB, 1998 en Stec Groep, 2018) blijkt dat bedrijven pas structureel fysiek inkrimpen als de werkgelegenheid met zo'n 50% afneemt. Voor de industrie moet die afname zelfs meer dan 80% zijn. Feitelijk gaat het dan om faillissementssituaties of fundamentele herlocatie-afwegingen.
[14] EIB (2022), Actualisatie en regionalisering bedrijfstakramingen. Ontwikkeling van de werkgelegenheid en arbeidsproductiviteit tot 2032 naar 18 bedrijfstakken en 40 COROP-gebieden.

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

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

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

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

Behoefteraming is een saldobenadering

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

In de praktijk zit vaak een gat tussen vrijval en herbenutting van ruimte. Herontwikkeling vraagt tijd, waardoor ook rekening gehouden moet worden met een bepaalde schuifruimte: beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief passend aanbod om in de behoefte van bedrijven te kunnen voorzien terwijl ondertussen de vrijgevallen ruimte vraaggericht en passend bij de kwaliteiten van de vraag wordt herontwikkeld.

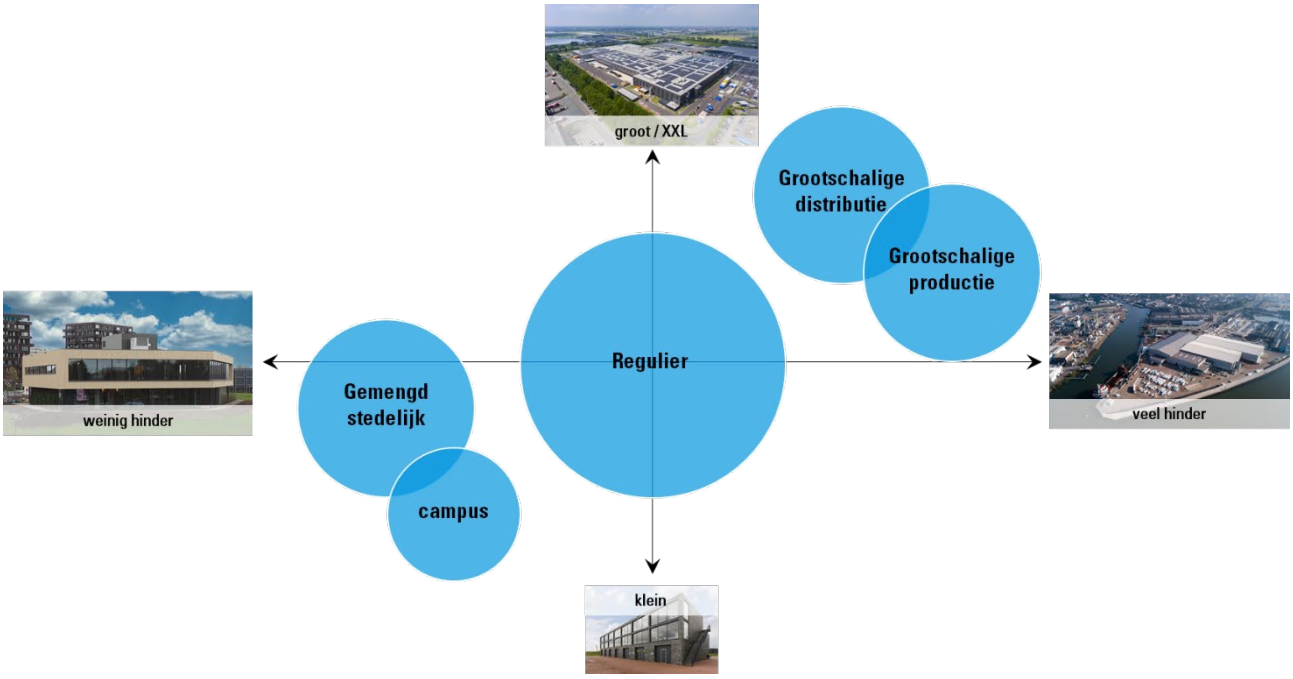
4.3 Vertaling vraag naar werkmilieus

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

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

Om tot een praktische en werkbare behoefteraming te komen en om in de programmeringsafspraken zinnige vergelijkingen en confrontaties te maken tussen bedrijventerreinen kijken we naar andere aspecten die kwalitatief onderscheidend zijn. Wij zien twee kenmerken die het meest bepalend zijn in ruimtelijk relevant onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen:
1. De activiteit van een bedrijf, en daarmee de mate van hinder
2. De omvang van een bedrijf (klein, middelgroot, groot en XL)

Figuur 13: Schematische weergave werkmilieus bedrijventerreinen



Stec Groep, 2022

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

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

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

5 Behoefteraming Twente

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

5.1 Ruimtevraag

Uitbreidingsvraag

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

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

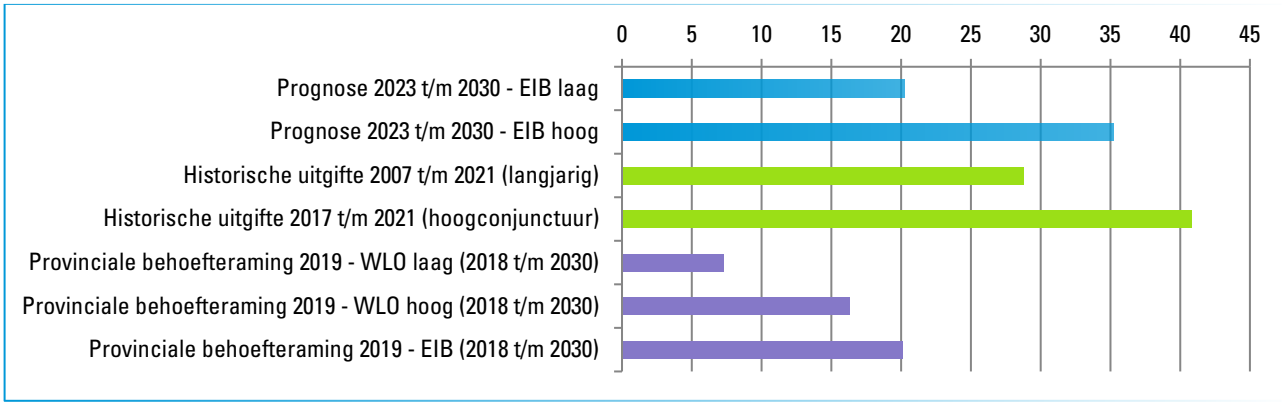
Tabel 7: Uitbreidingsvraag in Twente in netto hectare*

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

*Afgerond op hele getallen

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

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



Bron: Stec Groep, 2022

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

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

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

*Afgerond op hele getallen

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

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

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

*Afgerond op hele getallen

Vervangingsvraag

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

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

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

Additionele vraag

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

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

Impact beleidskeuzes

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

Intensiveren bestaande voorraad

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

De huidige gemiddelde *floor space index*[15] (FSI) op bedrijventerreinen in Twente is 40%. Dat betekent dat er op een kavel van 10.000 m^2 (1 hectare) gemiddeld 4.000 m^2 vastgoed staat. Dat is in vergelijking met andere regio's en provincies niet hoog. Ter vergelijking, in de provincies Gelderland en Noord-Brabant ligt de FSI op 45 respectievelijk 46%. In een dichter bevolkte provincie als Utrecht ligt de FSI met 63% zelfs nog op een aanzienlijk hoger niveau. Het opwaarderen van de FSI op de bestaande bedrijventerreinen in Twente van 40 naar 45% betekent op deze locaties een theoretische potentiële intensiveringspotentie en ruimtewinst van ongeveer 1,4 miljoen m^2 vastgoed. Omgerekend naar kaveloppervlakte (via dezelfde FSI van 45%) levert dat in theorie een ruimtewinst op van 321 hectare. Dat is hoger dan de hoogst geraamde uitbreidingsvraag tot en met 2030.

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

Selectiever vestigingsbeleid

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

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

Verstedelijkingsambities

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

[15] Verhouding vastgoedoppervlakte ten opzichte van netto uitgegeven kavel

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

Bij het doorrekenen van verstedelijkingsambities is het altijd van belang om in beeld te hebben welk deel van verstedelijkingsambities daadwerkelijk leiden tot een extra (gewenste) vraag. In de vraagraming is er namelijk al vanuit gegaan dat de op dit moment verwachte krimp van beroepsbevolking[16] in Twente opgevangen wordt door een positiever arbeidspendelsaldo, het meer behouden van talent, het aantrekken van talent en/of het in toenemende mate werken met arbeidsmigranten. Daarmee is een deel van de verstedelijkingsambities al in de cijfers gedekt. Deze hebben immers ook als doel om arbeidspotentieel in de regio te behouden en naar de regio te trekken, en dragen dan ook bij aan het kunnen realiseren van het hoogste prognosescenario. Voor welk aandeel de verstedelijkingsambities zijn meegerekend, is (nog) niet te kwantificeren. Daarvoor ontbreken nog eenduidige cijfers over de wijze waarop deze ambities invulling moeten krijgen.

5.2 Aanbod

Bestaande voorraad

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

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

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

[16] Conform zowel de CBS- als de PRIMOS-bevolkingsprognose

Hard planaanbod

Uitgeefbare gronden op bedrijventerreinen met een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan behoren formeel gezien tot het harde planaanbod. Er is in de regio per 1-7-2022[17] nog ongeveer 118 hectare aan hard planaanbod dat binnen de programmeringsafspraken uit 2019 valt en dat zich daarmee zonder twijfel kwalificeert om bedrijven te huisvesten. Daarnaast is er ongeveer 54 hectare aan hard planaanbod dat buiten de afspraken valt. Het gaat om gronden die in gebruik zijn als zonnepark, gereserveerd zijn voor een doelgroep die niet in de vraagraming is opgenomen (nl. Technology Base) en snipperkavels die in de praktijk niet meer kwalificeren om een bedrijf te huisvesten. In deze paragraaf beschouwen we expliciet alleen het harde planaanbod dat binnen de bestaande afspraak valt als hardplanaanbod en zal dus beoordeeld worden. In de programmeringsafspraken kan dat uitgangspunt nog gewijzigd worden.

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

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

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

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

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

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

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

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

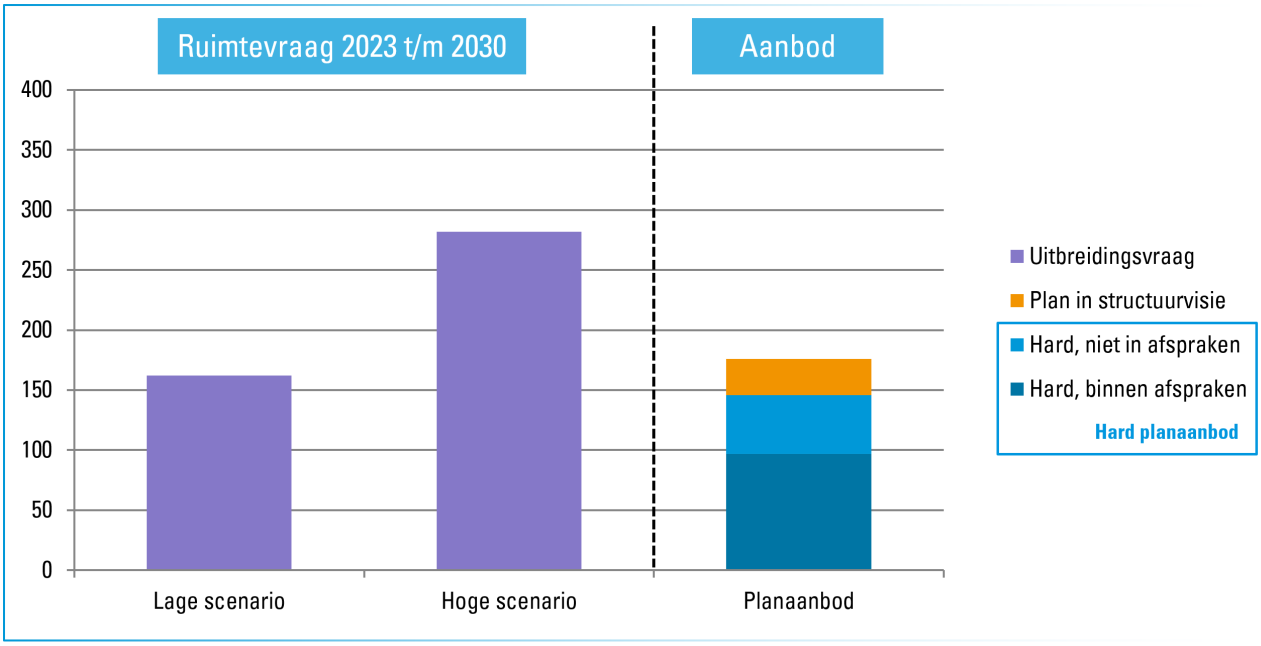
5.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

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

Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

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

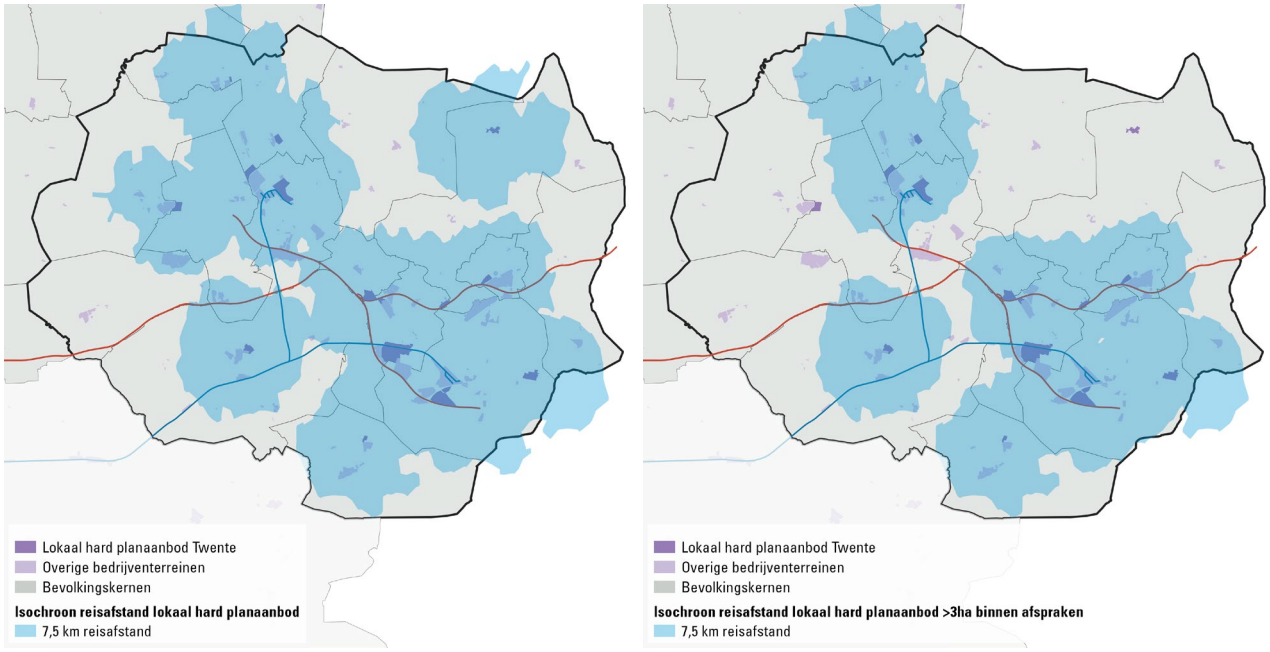
Figuur 15: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Twente in netto hectare (2023 t/m 2030)



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

Figuur 16: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod Twente

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



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

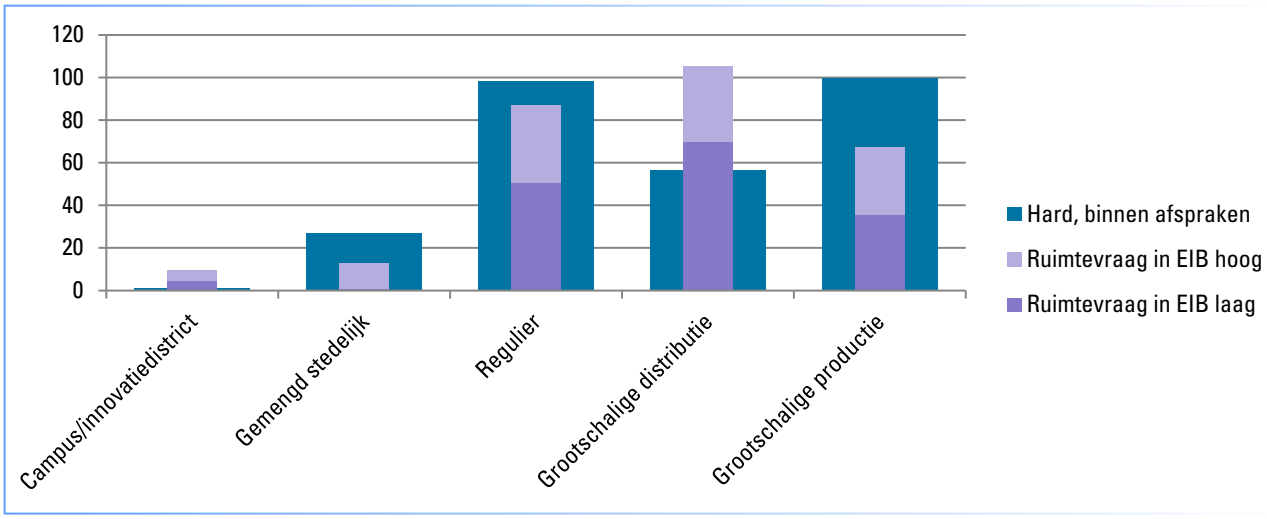
Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

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

Uit de kwalitatieve confrontatie concluderen we het volgende:

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

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



6 Behoefteraming West-Overijssel

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

6.1 Ruimtevraag

Uitbreidingsvraag

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

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

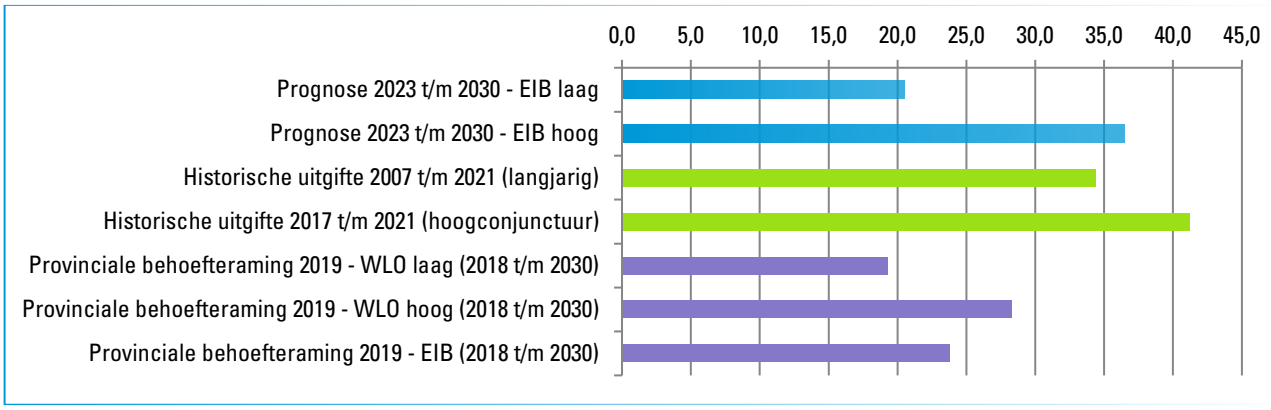
Tabel 11: Uitbreidingsvraag in West-Overijssel in netto hectare*

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

*Afgerond op hele getallen

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

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



Bron: Stec Groep, 2022

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

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

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

*Afgerond op hele getallen

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

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

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

*Afgerond op hele getallen

Vervangingsvraag

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

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

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

Additionele vraag

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

Regio West-Overijssel kent historisch gezien een beperkte instroom van dit soort grootschalige logistieke of industriële bedrijven van buiten de regio. De dynamiek in het grootschalige logistieke en industriële segment in de regio is (tot nu toe) dan ook vooral afkomstig van bedrijven die al in de regio gevestigd zijn. De zeer grootschalige uitbreidingen in het tapijtcluster kwalificeren bijvoorbeeld deels als additionele vraag, vanwege de buitengewone omvang en zeer incidentele aard van dergelijke plannen. Ook een circulaire transitie van het havencomplex en daarmee sterk vergrote aantrekkingskracht en acquisitie op (circulaire) industrie zou leiden tot additionele vraag. Daarvoor verwijzen we naar het onderzoek dat hiertoe voor Port of Zwolle is uitgevoerd[19].

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

Impact beleidskeuzes

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

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

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

Intensiveren bestaande voorraad

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

De huidige gemiddelde *floor space index*[20] (FSI) op bedrijventerreinen in West-Overijssel is 40%. Dat betekent dat er op een kavel van 10.000 m^2 (1 hectare) gemiddeld 4.000 m^2 vastgoed staat. Dat is in vergelijking met andere regio's en provincies niet hoog. Ter vergelijking, in de provincies Gelderland en Noord-Brabant ligt de FSI op 45 respectievelijk 46%. In ene dichter bevolkte provincie als Utrecht ligt de FSI met 63% zelfs nog op een aanzienlijk hoger niveau. Het opwaarderen van de FSI op de bestaande bedrijventerreinen in West-Overijssel van 40% naar 45% betekent op deze locaties een theoretische potentiële intensiveringspotentie en ruimtewinst van ongeveer 1,3 miljoen m^2 vastgoed. Omgerekend naar kaveloppervlakte (via dezelfde FSI van 45%) levert dat in theorie een ruimtewinst op van 285 hectare. Dat is bijna de hoogst geraamde uitbreidingsvraag tot en met 2030.

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

Selectiever vestigingsbeleid

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

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

[20] Verhouding vastgoedoppervlakte ten opzichte van netto uitgegeven kavel

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

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

Bij het doorrekenen van verstedelijkingsambities is het altijd van belang om in beeld te hebben welk deel van verstedelijkingsambities daadwerkelijk leiden tot een extra (gewenste) vraag. In de vraagraming is er namelijk al vanuit gegaan dat de op dit moment verwachte stabilisatie van de beroepsbevolking[21] in West-Overijssel opgevangen wordt door een positiever arbeidspendelsaldo, het meer behouden van talent, het aantrekken van talent en/of het in toenemende mate werken met arbeidsmigranten. Daarmee is een deel van de verstedelijkingsambities al in de cijfers gedekt. Deze hebben immers ook als doel om arbeidspotentieel in de regio te behouden en naar de regio te trekken, en dragen dan ook bij aan het kunnen realiseren van het hoogste prognosescenario. Voor welk aandeel de verstedelijkingsambities zijn meegerekend, is (nog) niet te kwantificeren. Daarvoor ontbreken nog eenduidige cijfers over de wijze waarop deze ambities invulling moeten krijgen.

6.2 Aanbod

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

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

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

[21] Conform zowel de CBS- als de PRIMOS-bevolkingsprognose

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

Hard planaanbod

Uitgeefbare gronden op bedrijventerreinen met een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan behoren formeel gezien tot het harde planaanbod. Er is in de regio per 1-7-2022[22] nog ongeveer 190 hectare aan hard planaanbod dat binnen de programmeringsafspraken uit 2019 valt en dat zich daarmee zonder twijfel kwalificeert om bedrijven te huisvesten. Daarnaast is er ongeveer 33 hectare aan hard planaanbod dat buiten de afspraken valt. Het gaat om gronden die in gebruik zijn als zonnepark, een dubbelbestemming hebben en primair bedoeld zijn voor ander gebruik, en snipperkavels die in de praktijk niet meer kwalificeren om een bedrijf te huisvesten. In deze paragraaf beschouwen we expliciet alleen het harde planaanbod dat binnen de bestaande afspraak valt als hardplanaanbod en zal dus beoordeeld worden. In de programmeringsafspraken kan dat uitgangspunt nog gewijzigd worden.

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

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

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

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

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

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

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

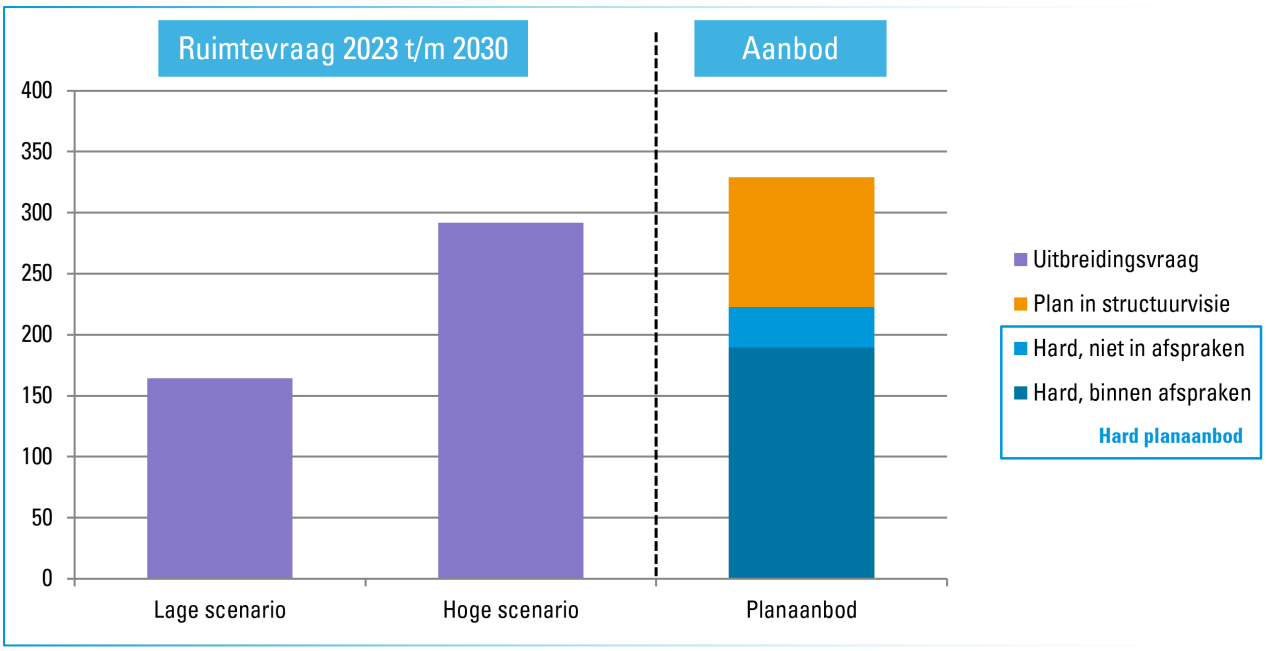
6.3 Behoefte (confrontatie vraag-aanbod)

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

Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

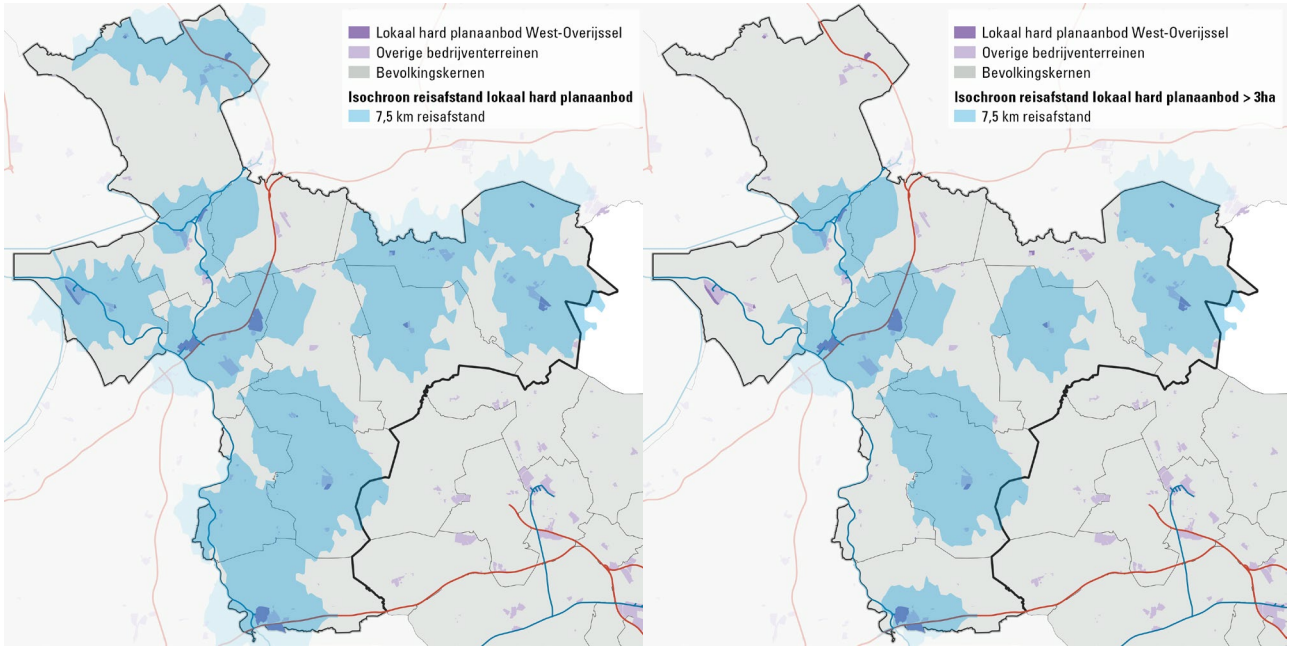
We confronteren de totale ruimtevraag t/m 2030 met het aanbod. Kijkend naar het aanbod dat binnen de reguliere afspraken uit 2019 valt, is er in het lage scenario is er in deze periode sprake geen behoefte. In het hoge scenario is sprake van een behoefte aan ongeveer 68 hectare. Mogelijke vervangings-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

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



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

Figuur 20: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod West-Overijssel
Links: hard aanbod > 1 ha; rechts: hard aanbod > 3 ha binnen afspraken (uit 2019)



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

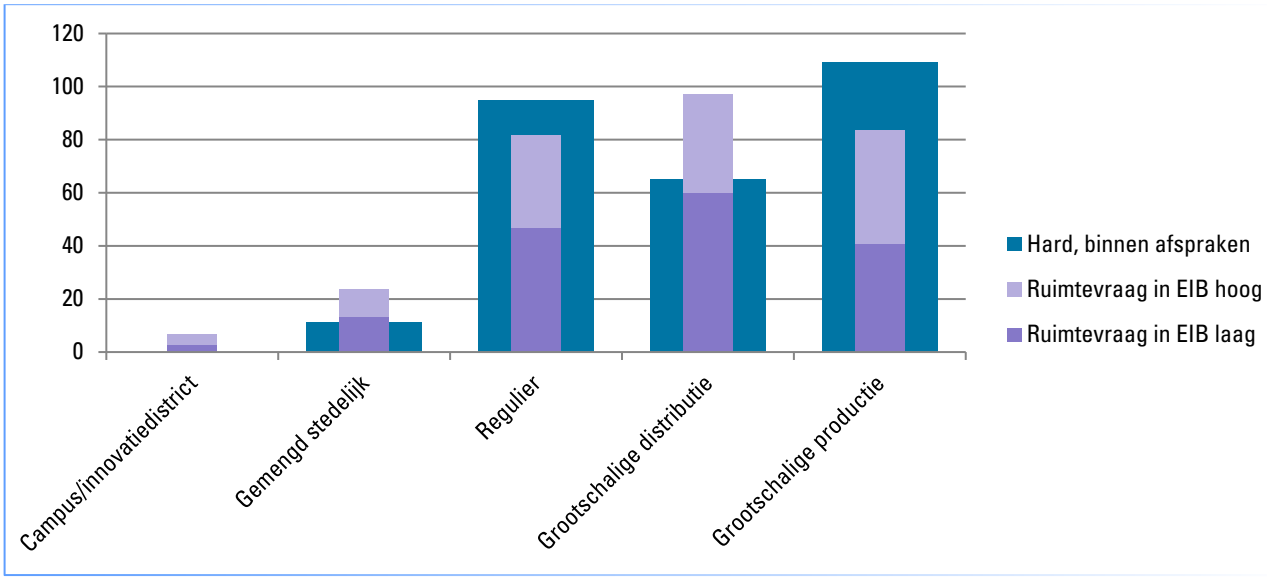
Kwalitatieve confrontatie vraag-aanbod

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

Uit de kwalitatieve confrontatie concluderen we het volgende:

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

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

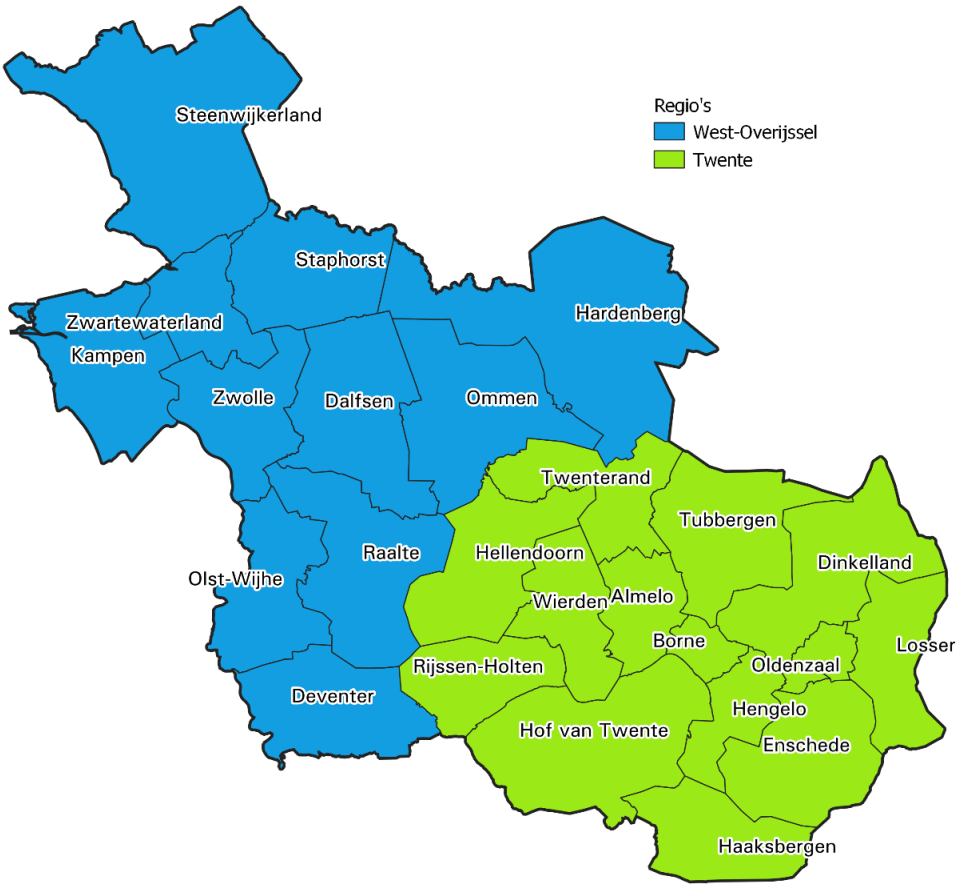


Bijlagen

A. Methodiek

Indeling regio's

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



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

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

Sectoren raming

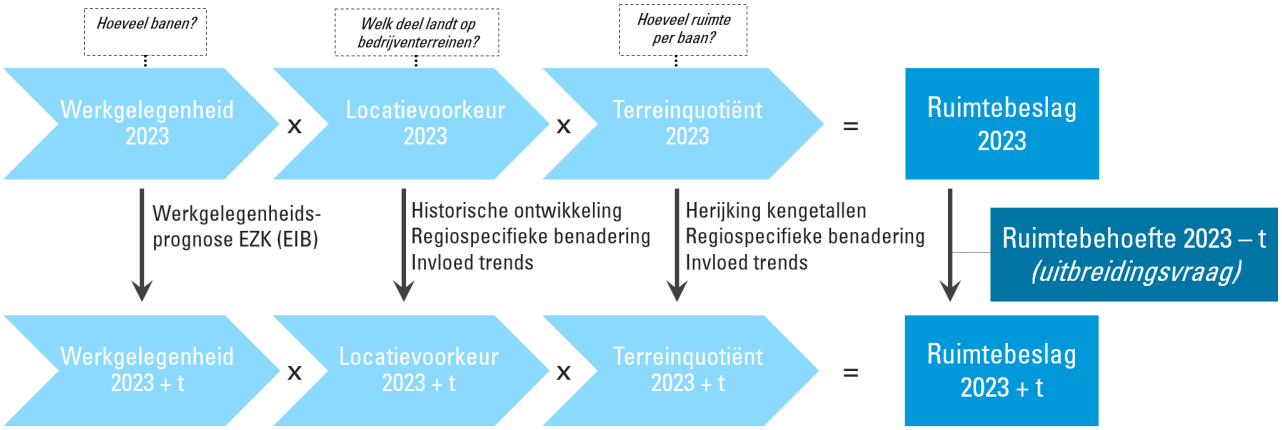
We onderscheiden in de bedrijventerreinenraming twaalf sectoren. Basis voor de indeling is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS. Met deze indeling in sectoren clusteren we bedrijven zoveel mogelijk op basis van zowel kwantitatieve aspecten (onder andere groeiverwachtingen, ruimtegebruik, locatievoorkeur)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

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

Raming uitbreidingsvraag

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

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



1. Ontwikkeling werkgelegenheid

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

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

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

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

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

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

2. Locatietypevoorkeur

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

- De meest recente LISA-gegevens vormen het uitgangspunt. De gegevens zijn uitgesplitst naar sector. Op basis van provinciale contouren van bedrijventerreinen is berekend welk deel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is gevestigd. Op die manier wordt in het ramingsmodel per sector de locatietypevoorkeur bepaald.
- Aan de hand van historische gegevens uit LISA analyseren we met het ramingsmodel de historische ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector. Aan de hand hiervan maakt het ramingsmodel eerste aannames over de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector in de komende jaren.
- Additioneel analyseren we de belangrijke trends en ontwikkelingen in relatie tot de ruimtevraag per sector en per regio. Deze kwantificeren we voor de locatietypevoorkeur.

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

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

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

3. Terreinquotiënt

De terreinquotiënt is het gemiddeld aantal m² kavel per werkzaam persoon, onderscheiden naar sector. Als onderdeel van deze raming heeft een uitgebreide data-analyse plaatsgevonden om het huidige ruimtegebruik per sector in beeld te brengen. Daarbij is een koppeling gemaakt van bedrijfskavels op bedrijventerreinen en het vestigingenbestand van de provincie. Zo kan op bedrijfsniveau het ruimtegebruik in kaart worden gebracht. Op basis hiervan hebben we per regio en per sector het gewogen gemiddelde ruimtegebruik in de huidige situatie vastgesteld. De ontwikkeling van het terreinquotiënt per sector in de toekomst baseren we op:

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

Leegstand op bedrijventerreinen, of een verlies aan banen bij bedrijven heeft een opwaarts effect op de terreinquotiënten (minder personeel op hetzelfde oppervlakte). De leegstand op bedrijventerreinen is bij terreinquotiënten (impliciet) meegeteld. Tot een niveau van frictieleegstand is dit geen probleem. Leegstand bóven dit niveau vertekent de terreinquotiënten. Uit de analyses van leegstand/aanbod per regio blijkt dat er geen sprake is van overmatige leegstand in de verschillende regio's.

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

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

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

Uitbreidingsvraag per regio en per sector in hectare

Twente

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

West-Overijssel

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

B. Kwalitatieve vertaling uitbreidingsvraag en beoordeling aanbod

Beoordeling aanbod

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

1. Bereikbaarheid	2. Gebruiksmogelijkheden	3. Arbeidsmarkt	4. Omgevingskwaliteit
• Autobereikbaarheid • Multimodaliteit (spoor, water) • OV-bereikbaarheid	• Milieucategorie • Kavelomvang	• Beschikbaarheid beroepsbevolking	• Mate van stedelijkheid

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

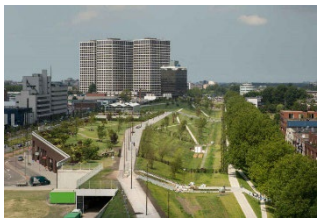
We beoordelen het aanbod vanuit de profielen per werkmilieu. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus, en minimaal 1 hectare uitgeefbaar. Van al deze terreinen hebben we de relevante kenmerken (zoals in bovenstaand tabel weergegeven) in beeld gebracht. De kenmerken van de locaties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

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

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

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

Toelichting werkmilieus

Gemengd stedelijk		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten		Handel en reparatie, (stedelijke) diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, consumentendiensten, bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige productie, R&D, opslag, werkplaats, last mile, showroom
Type bedrijven		B2B & B2C; MKB, diensten, bouw, handel, kleinschalige stadslogistiek
Marktregio (reikwijdte)		Stedelijk gebied
Voorbeelden Overijssel		Voorst in Zwolle, Westerval in Enschede
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	• Nabijheid uitvalswegen richting snelweg, aansluiting op fijnmazige stedelijke infra
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant
	Openbaar vervoer	• Bereikbaarheid met de bus (eventueel als onderdeel van ketenmobiliteit) en trein is een pré
	Milieucategorie	• Overwegend in de categorie 1, 2 (incidenteel 3.1)
	Kavelomvang	• Gemengd, tot circa één hectare

Campus		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten		Research and development, educatie, hoogwaardige productie
Type bedrijven		Agrifood, HTSM en andere kennisintensieve (subsegmenten)
Marktregio (reikwijdte)		Nationaal tot internationaal
Voorbeelden Overijssel		Kennispark Twente in Enschede, High Tech Systems Park in Hengelo
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	• Goede bereikbaarheid over de weg (nabij snelweg) is een pré
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant
	Openbaar vervoer	• Minimaal bereikbaar met de bus • Bereikbaarheid via een (metro/trein)station is een sterke pré
	Milieucategorie	• Overwegend in de categorie t/m 3.2 • Bepaalde research and development activiteiten hebben een hogere milieucategorie nodig
	Kavelomvang	• Kleiner dan een hectare

Regulier werkmilieu		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten		Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie
Type bedrijven		B2B; MKB, bouw, groothandel, logistiek, industrie, diensten
Marktregio (reikwijdte)		Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)
Voorbeelden Overijssel		Weuste Noord in Wierden, Blankenfoort in Heino
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	• Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn een pré
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal is minder relevant
	Openbaar vervoer	• Bereikbaarheid met de bus is een pré
	Milieucategorie	• Overwegend in de categorie 3.1 t/m 4.2
	Kavelomvang	• Vaak een mix van kavels van kleiner dan een hectare en enkele kavels tussen 1 á 2 hectare

Grootschalige distributie		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten		Distributie, opslag/warehousing, assemblage
Type bedrijven		E-commerce, logistieke dienstverlening, value added logistics, agrologistiek
Marktregio (reikwijdte)		Regionaal tot internationaal
Voorbeelden Overijssel		XL Businesspark Twente in Almelo
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	• Probleemloze, niet door een woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer • Max. 5 min van snelwegafslag aan primaire logistieke as
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal is een pré voor overslag van bulk- en containergoederen
	Openbaar vervoer	• Nabijheid van arbeidspotentieel en bereikbaarheid via ov daarmee in belang gestegen als locatiefactor • Openbaar vervoer en gezamenlijke vervoersoplossingen zijn een pré
	Milieucategorie	• Overwegend t/m 3.2, incidenteel 4.2 (ADR/chemisch)
	Kavelomvang	• (overwegend) vanaf 3 hectare

Grootschalige productie		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten		Productie, recycling, circulair
Type bedrijven		o.a. chemie, HTSM, industriële bouw (prefab), voedingsmiddelenindustrie
Marktregio (reikwijdte)		Regionaal tot nationaal
Voorbeelden Overijssel		Zuiderzeehaven in Kampen, Broeklanden Zuid in Hardenberg, Dollegoor in Almelo
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	• Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn vereisten, snelweg is pré
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal zijn voor bepaalde segmenten een randvoorwaarde en voor anderen een pré
	Openbaar vervoer	• Bereikbaarheid met het OV is van ondergeschikt belang
	Milieucategorie	• Hogere milieucategorieën: 4.1 of hoger
	Kavelomvang	• Overwegend kavels vanaf circa 1 hectare