



Ruimte voor economische groei in Overijssel

Prognose bedrijventerreinen

Stec Groep aan Provincie Overijssel

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

Inhoudsopgave

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

0 Samenvatting

0.1 Achtergrond

Aanleiding en proces

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

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

Methodiek bedrijventerreinen

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

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

0.2 Trends en ontwikkelingen die impact hebben op ruimtevrage van bedrijven

Next economy: overkoepelend begrip voor aantal 'megatrends'

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

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

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

0.3 Basis: werkgelegenheid in drie scenario's

De verwachte werkgelegenheidsontwikkeling tot en met 2030 en met doorkijk tot en met 2040 vormt de basis voor de ruimtevraag. Er is uitgegaan van een drietal werkgelegenheidsprognoses. Het gaat om de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015) en de werkgelegenheidsprognose van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) (scenariostudie specifiek opgesteld voor Overijssel in 2014). Gelet op de actualiteit hebben we beide prognoses aangepast en geüpdatet naar de huidige situatie en recente sectorale ontwikkelingen meegenomen in onze analyses. Ook de impact van trends en ontwikkelingen is hierin meegenomen.

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

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

0.4 Prognose bedrijventerreinen

Totale uitbreidingsvraag regio's

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

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

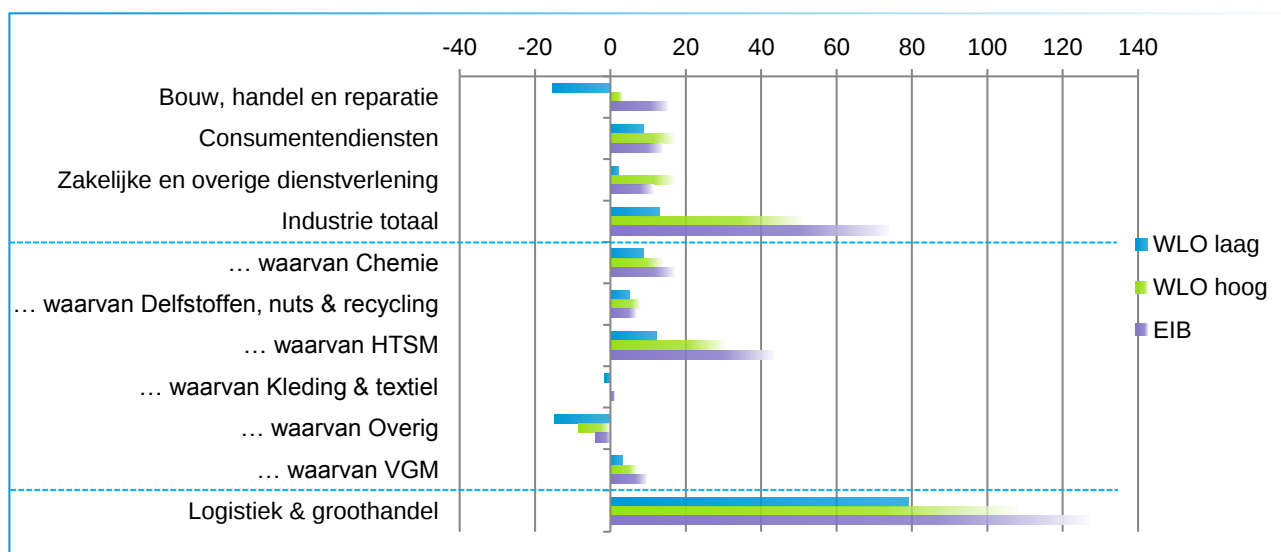
Ruimtebehoefte periode 2019-2030	WLO Laag	WLO Hoog	EIB
Twente	+88	+196	+241
West-Overijssel	+232	+339	+285
Totaal provincie Overijssel	+319	+535	+527

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

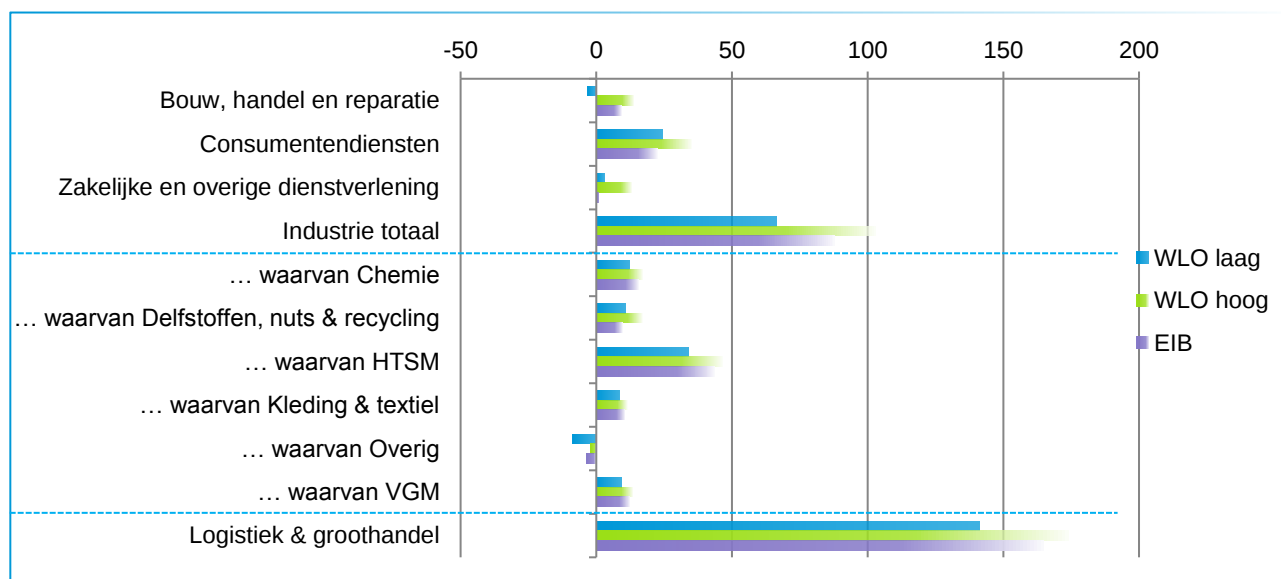
Uitbreidingsvraag per sector en regio

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

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



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



Confrontatie uitbreidingsvraag met planaanbod per regio

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

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

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

Vervangingsvraag kan leiden tot extra ruimtevraag van bedrijven

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

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

Tabel 0.3: Inventarisatie (potentiële) vervangingsvraag bedrijventerreinen naar regio

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

Aanbevelingen voor programmering bedrijventerreinen

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

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

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

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

1 Inleiding

1.1 Waarom nieuwe prognoses?

Bedrijventerreinen fundamenteel onder Overijsselse economie

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

Behoefteraming belangrijke input voor sterke regionale programmeringsafspraken

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

Behoeft aan actualisatie behoefteraming uit 2015

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

Met daarbij extra aandacht voor de kwalitatieve behoefte

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

1.2 Aanpak

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

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

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

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

1.3 Leeswijzer

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

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

2 Foto & trends bedrijventerreinen

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

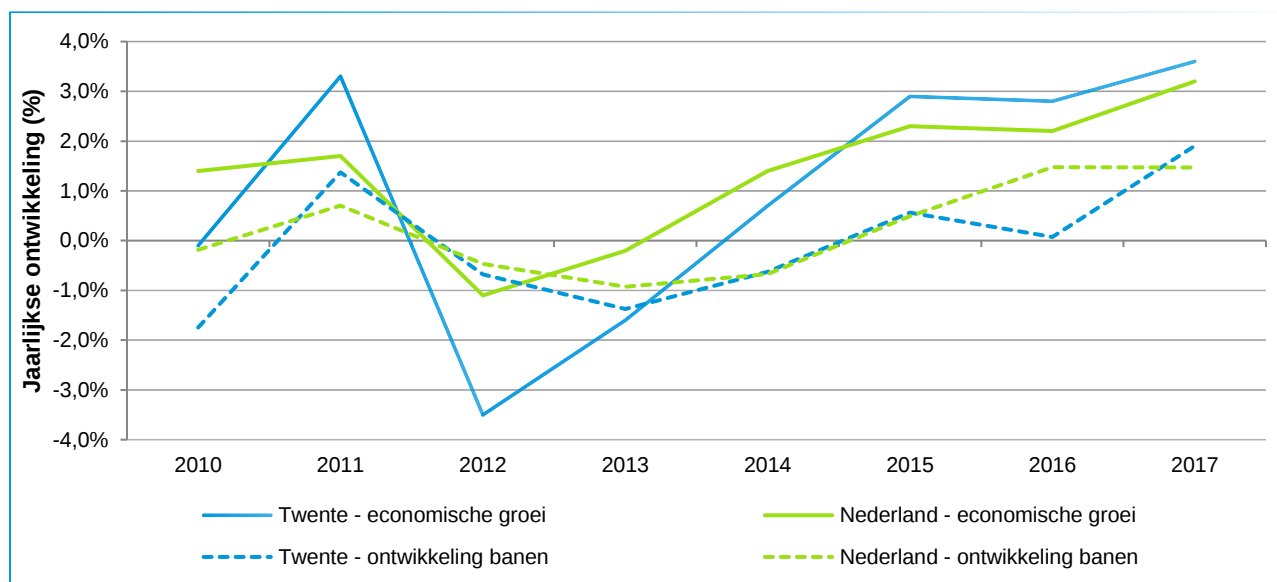
2.1 Overijsselse bedrijventerreinenmarkt

2.1.1 Regio Twente

Regionaal economische structuur Twente

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

Figuur 1: Economische groei en ontwikkeling werkgelegenheid Twente & Nederland



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

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

¹ CBS, 2018.

² Primos Online, 2018.

Tabel 1: Ontwikkeling bevolking en huishoudens regio Twente

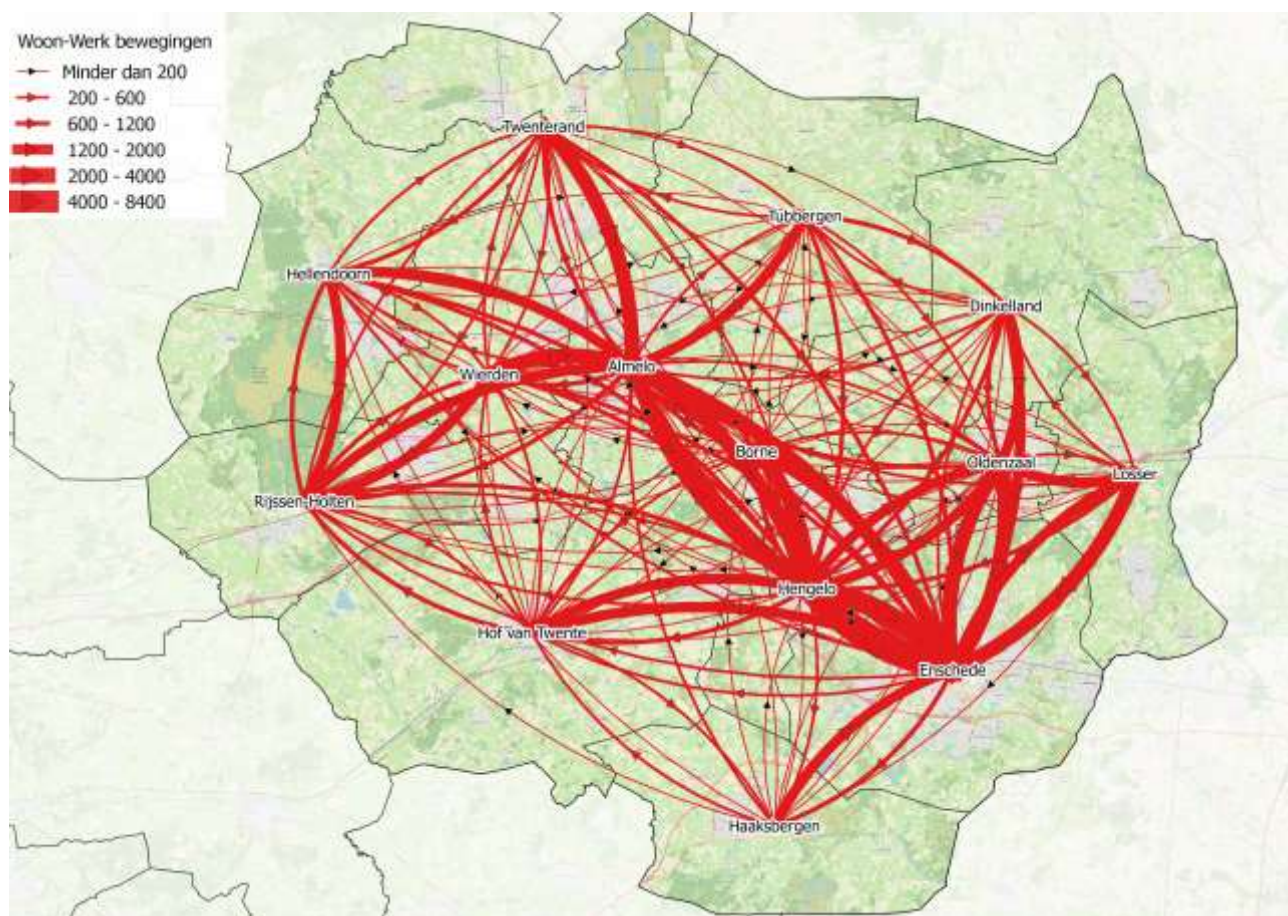
	2017	2020	2025	2030	2035	2040
Bevolking totaal	627.209	627.714	623.970	617.836	609.575	598.948
Huishoudens totaal	273.044	275.702	279.855	281.824	280.497	276.384

Bron: Primos Online, 2018.

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

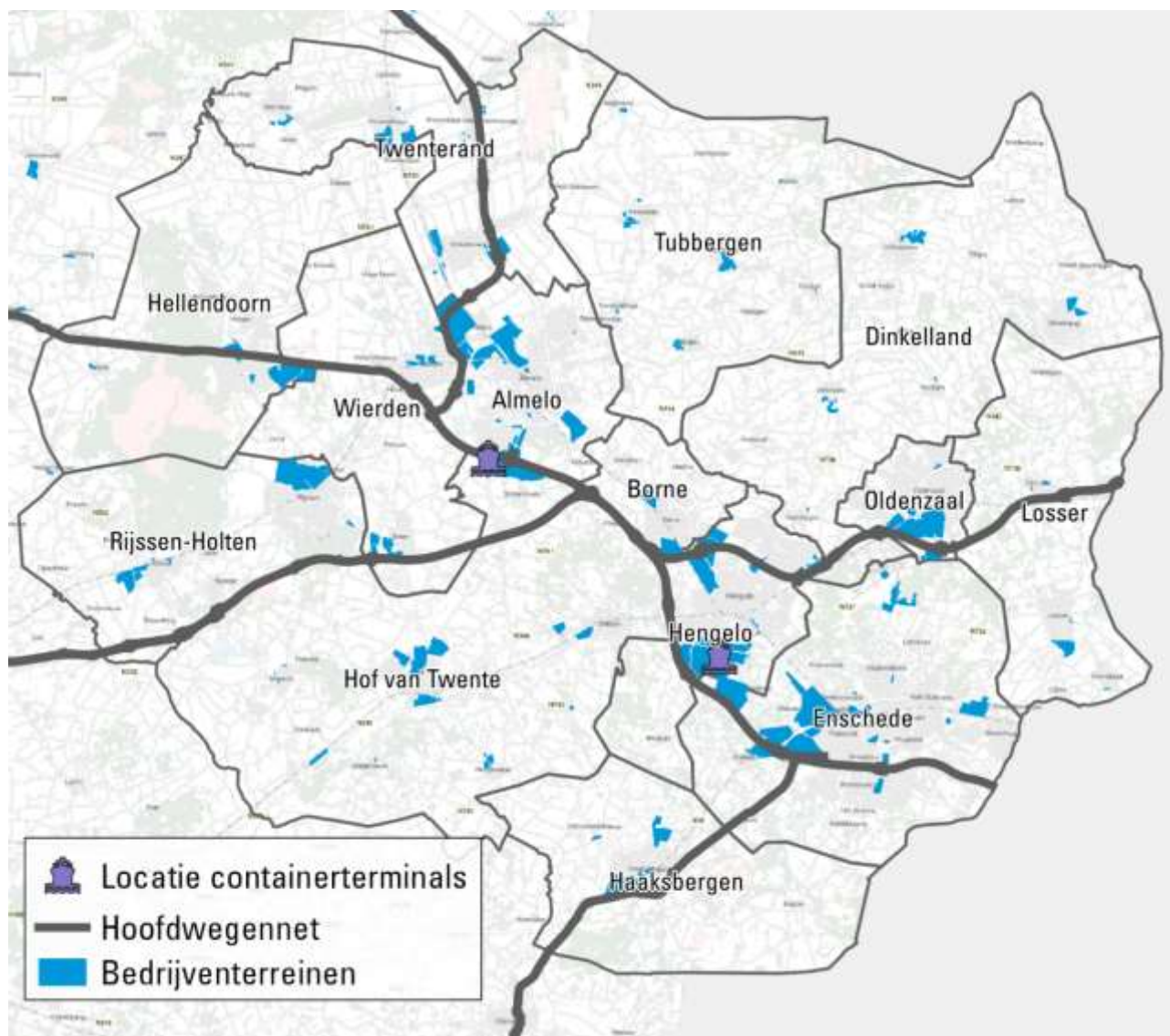
We constateren dat de infrastructuur een belangrijke rol speelt in de regionale dynamiek van verhuisc Bewegingen van bedrijven en woon-werkverkeer. Voornamelijk in de Netwerkstad is de onderlinge dynamiek hoog, laten historische cijfers zien. De gemeentegrens is in veel gevallen niet beperkend voor waar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

Figuur 2: Dynamiek woon-werkbewegingen in Twente



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

Figuur 3: Regionaal-economische structuur bedrijventerreinen Twente



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

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

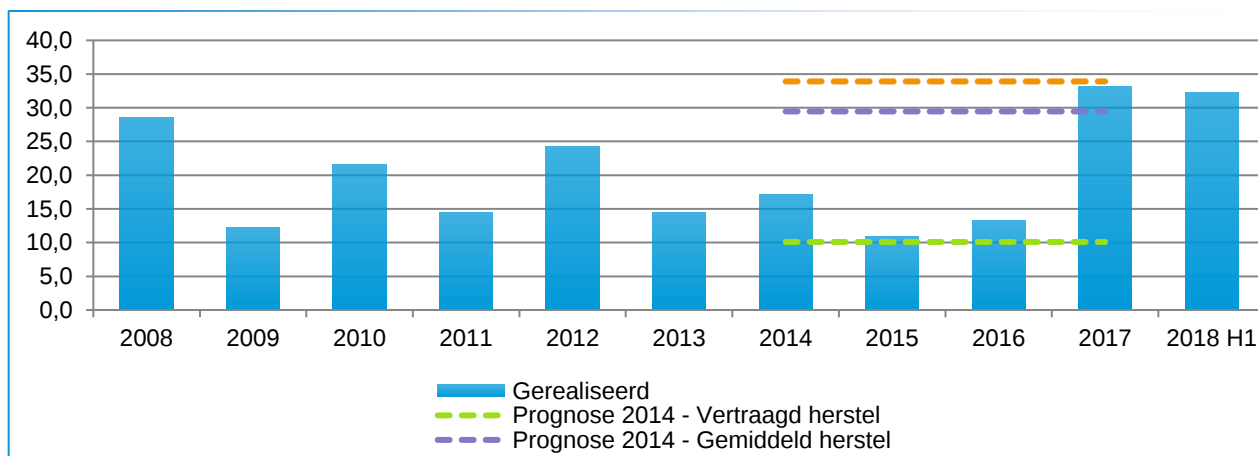
Tabel 2: Aandelen sectoren in werkgelegenheid regio Twente

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

Bron: LISA/BIRO, 2017.

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

Figuur 4: Historische uitgifte regio Twente, in hectare



Bron: Provincie Overijssel, 2018.

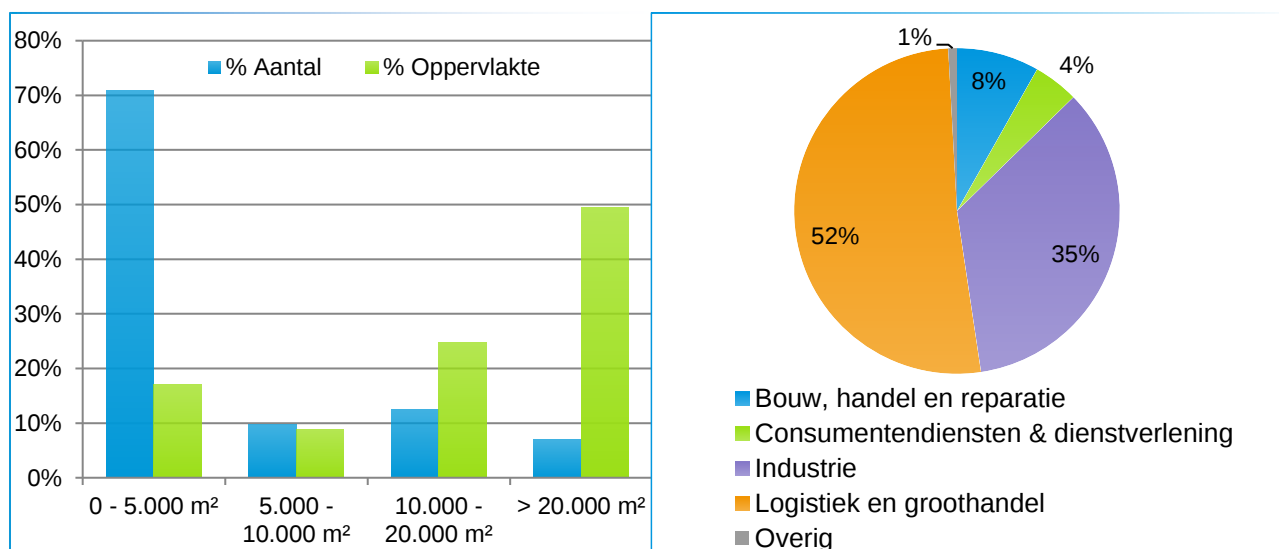
Dynamiek en uitgifte op bedrijventerreinen

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

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

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

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



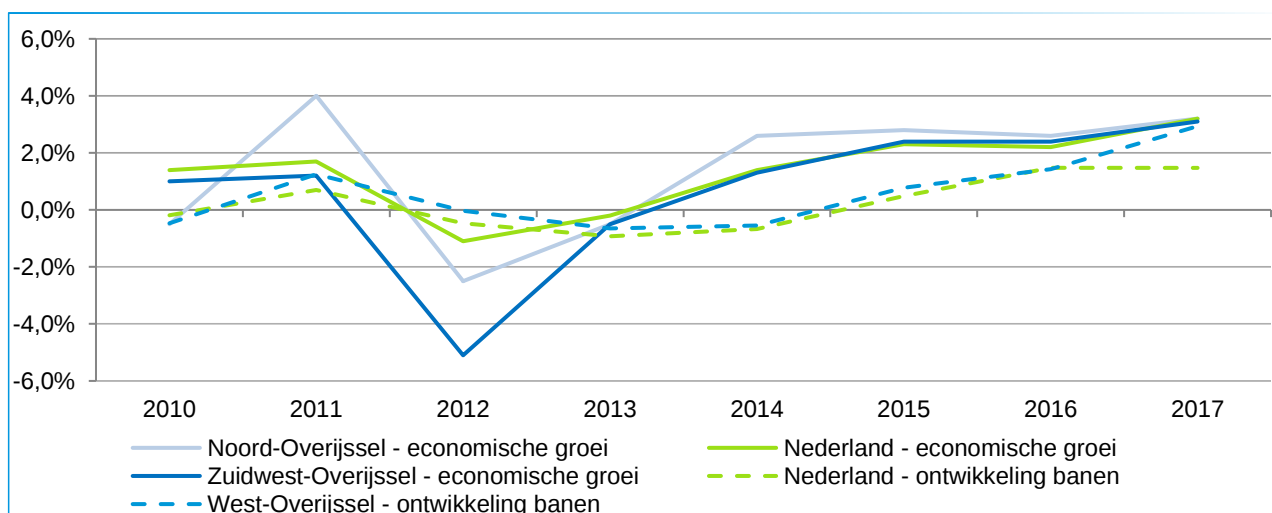
Bron: inventarisatie Stec Groep/Provincie Overijssel onder alle gemeenten, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2018.

2.1.2 Regio West-Overijssel

Regionaal economische structuur West-Overijssel

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

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



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

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

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

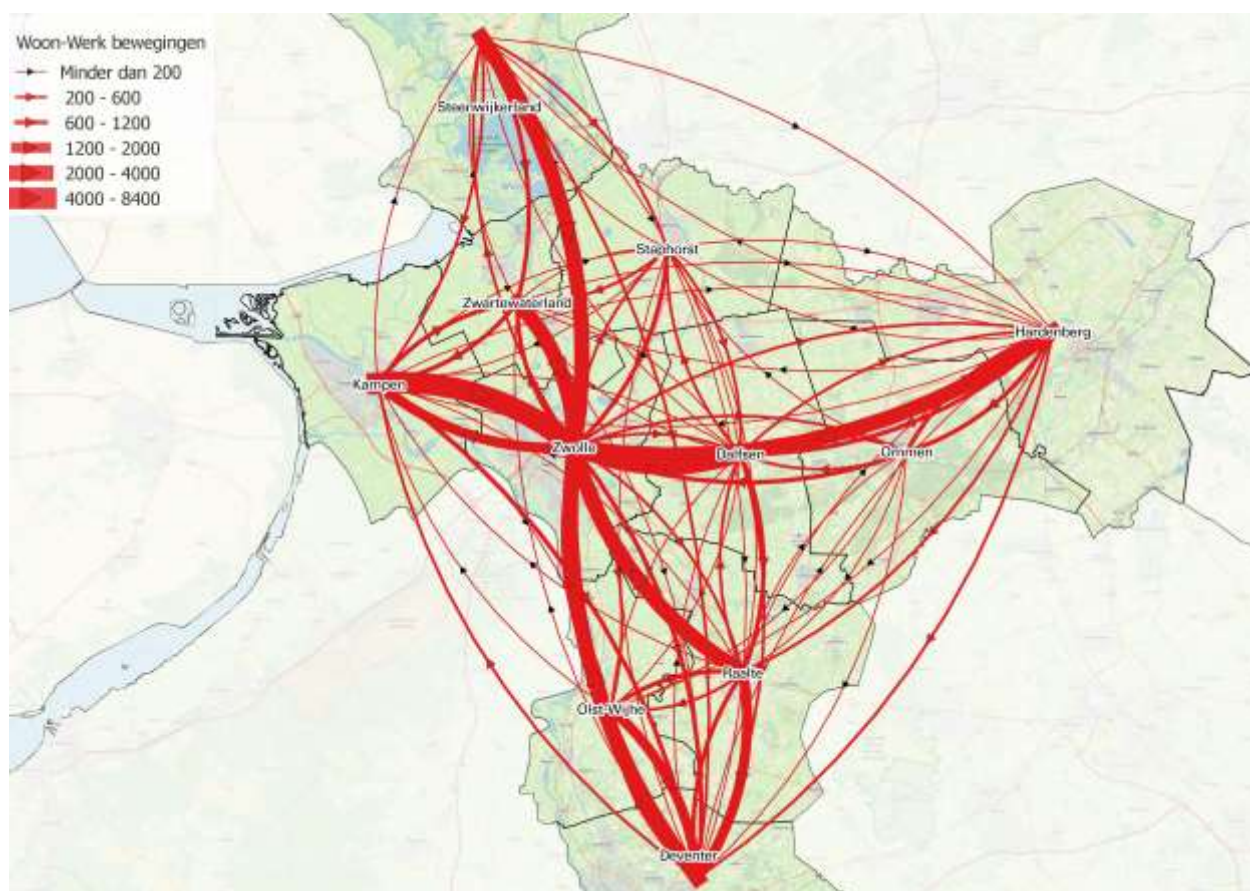
Tabel 3: Ontwikkeling bevolking en huishoudens regio West-Overijssel

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

Bron: Primos Online, 2018.

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

Figuur 7: Dynamiek woon-werkbewegingen in West-Overijssel

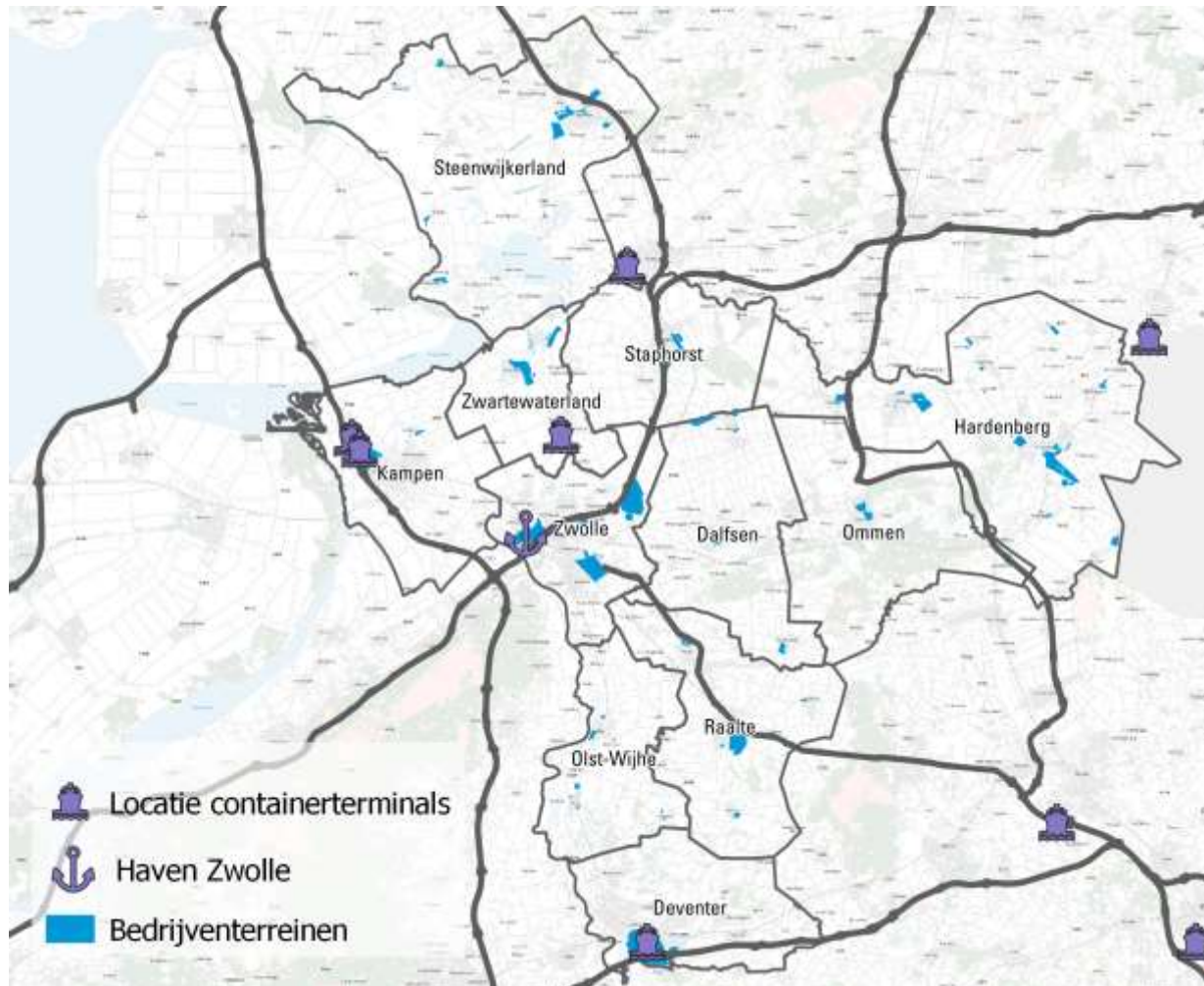


We constateren dat de regionale dynamiek van verhuisbewegingen van bedrijven en woon-werkverkeer voornamelijk geënt is op de grotere steden in Overijssel, maar dat dit met name geldt voor dienstverlenende sectoren. De gemeentegrens is in veel gevallen niet beperkend voor waar de dynamiek zich afspeelt,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

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

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

Figuur 8: Regionaal-economische structuur bedrijventerreinen West-Overijssel



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

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

Tabel 4: Aandelen sectoren in werkgelegenheid regio West-Overijssel

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

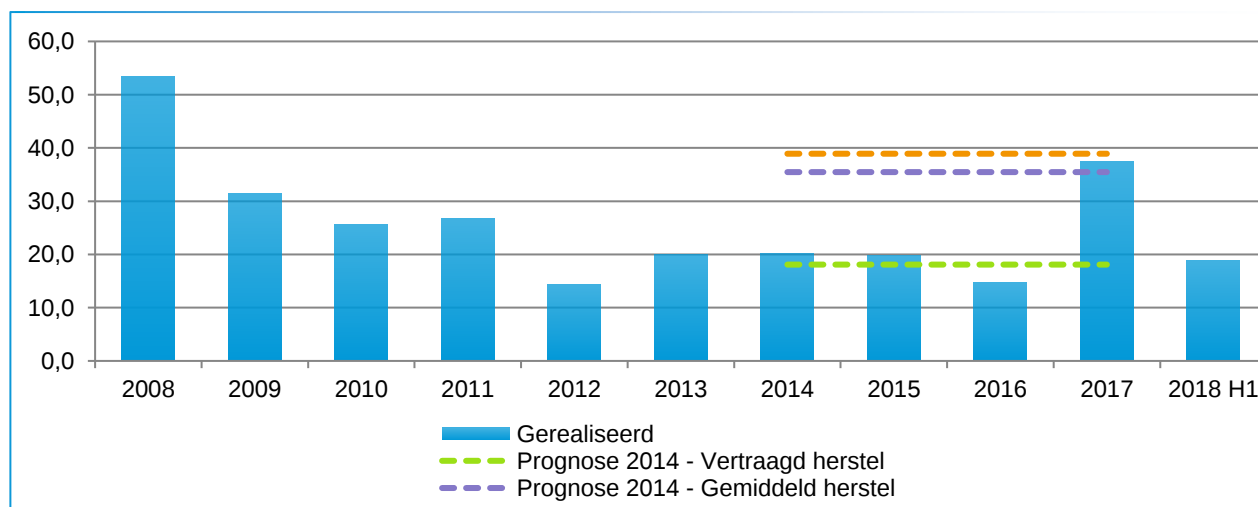
Bron: LISA/BIRO, 2017.

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

Dynamiek en uitgifte op bedrijventerreinen

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

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



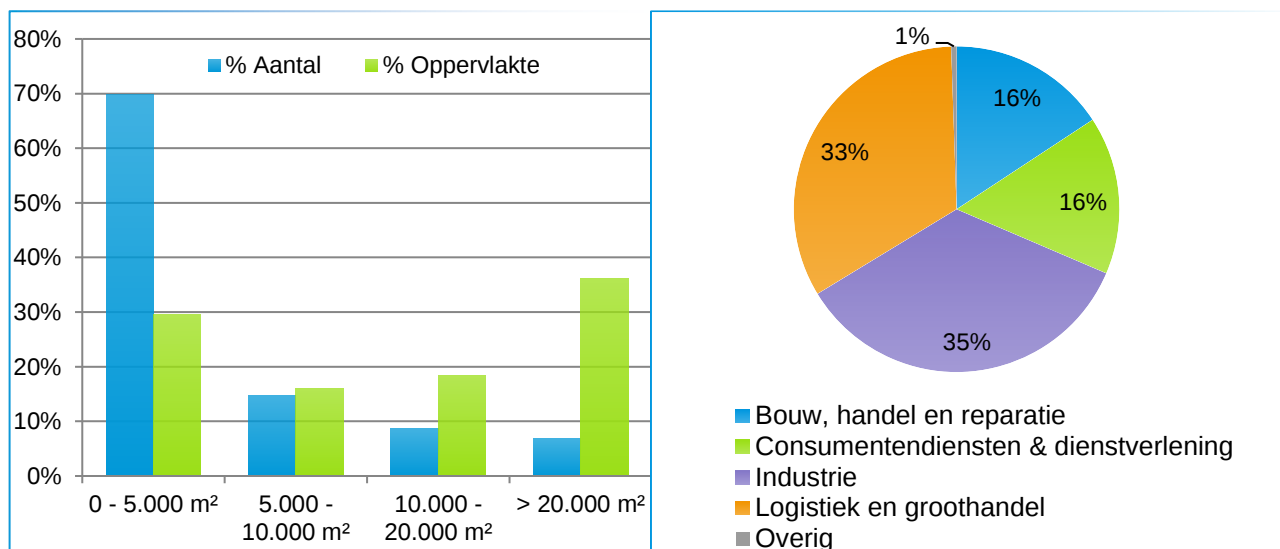
Bron: Provincie Overijssel, 2018.

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

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

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

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



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

2.2 Trends en ontwikkelingen: naar een Next Economy

Next economy: overkoepelend begrip voor aantal ‘megatrends’

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

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

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

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

1. Duurzaamheid en energietransitie

 Wat is het?	• Duurzaamheid en de energietransitie vormen één van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Doel is om fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO₂ (broeikasgassen) en andere vervuilende stoffen drastisch te verminderen. De overheid is bezig met het maken van een nationaal klimaat- en energieakkoord, om te voldoen aan de afspraken vanuit het Klimaatakkoord van Parijs. Dit is een vervolg op het Energieakkoord, dat in 2013 werd gesloten. • De aanpak en doelstellingen uit deze akkoorden hebben invloed op bedrijven en hun omgeving en vastgoed. Bedrijventerreinen zijn verantwoordelijk voor zo'n 20 à 25% van het energieverbruik in Nederland. Bedrijven zullen steeds meer gestimuleerd dan wel gedwongen worden om bijvoorbeeld duurzamer te produceren en hun (fossiele) energieverbruik te reduceren. Diverse grote – veelal industriële – bedrijven moeten bijvoorbeeld komende 5 jaar van het (Groningen)gas af. Het gaat daarbij ook om bedrijven in Overijssel. Denk bijvoorbeeld aan Akzo Nobel, Grolsch, Ten Cate en Apollo Vredestein. Een concrete maatregel is bijvoorbeeld de verplichte investering in maatregelen die een korte terugverdientijd hebben (voor grootverbruikers). Daarnaast ontstaat er ook een nieuwe 'economie' rondom energie en duurzaamheid die bedrijven kansen biedt.
Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?	• Er ontstaan meer investeringen bij bestaande bedrijven in de energievoorziening. Het gaat dan om investeringen om gebruik te verminderen, denk aan isolatie, maar ook in duurzame energievoorziening en – opwekking. Zowel individueel als collectief. • Er komen nieuwe bedrijven op die actief zijn op het vlak van energie en duurzaamheid, die mogelijk vraag uitoefenen op bedrijventerreinen. Het gaat echter om een nichesegment.
Wat betekent het voor type locaties?	• Daarnaast zijn bedrijventerreinen kansrijk als locaties voor decentrale energieopwekking. Denk aan zonnepanelen op panden, zonneweiden op braakliggende terreinen of door het gebruik van restwarmte van bedrijven voor nabijgelegen woonwijken. Ook kan er extra ruimte nodig zijn voor nieuwe energie-infrastructuur op/bij bedrijventerreinen. • Niet alleen grote locaties worden gevraagd, denk ook aan kleinere, meer binnenstedelijk gelegen plekken voor kleinschalige starters, scale-ups, kennis-, advies- en onderzoeksinstellingen op (duurzame) energiegebied. • Bestaande grootschalige terreinen voor energie kunnen een belangrijke schakel zijn in de energietransitie. Bijvoorbeeld waar het gaat om een restwarmtenet. Van belang is om deze locaties strategisch te (her)positioneren.
Impact op ruimtelijke parameters prognose	• Locatietypevoordeur (LTV): de toenemende meerwaarde van – en daarmee behoefte aan – clustering voor bijvoorbeeld uitwisseling van energie en andere stromen kan voor bepaalde sectoren, de industrie in het bijzonder, een toenemende trek naar (formele) bedrijventerreinen betekenen. Daardoor stijgt de LTV. Tegelijkertijd is de LTV in deze sector al hoog en komen ook informele plekken op, met een negatief effect op de LTV. Per saldo verwachten we een neutraal tot licht positief effect. • Terreinquotiënt: geen specifiek effect te verwachten door deze trend, al kan de tendens om duurzaam en maatschappelijk verantwoord te ondernemen betekenen dat bedrijven ook kritischer kijken naar hun ruimtegebruik. Dit kan de terreinquotiënt drukken. In de prognose gaan we nu uit van een neutraal effect.

2. Circulaire economie

 Wat is het?	De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waardevernietiging (en afval) wordt verminderd. Denk o.a. aan het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen uit de stad ('urban mining') en het benutten van restwarmte of CO₂ als energiebron om hiermee weer nieuwe producten te produceren⁶. Voor bedrijven en (kennis)instellingen loont het bijvoorbeeld steeds meer om dicht bij elkaar te zitten en/of dicht bij de herkomst van grote reststromen en afnemers.
Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?	• Er is meer ruimtevraag vanuit industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen). We zien het aandeel van industrie in de bovenregionale locatiedynamiek in Nederland de laatste jaren stijgen van 15% (2010) naar 20% (2017), mede door deze circulaire investeringen. Naar verwachting groeit dit aandeel door naar zo'n 25% komende tien jaar. • De dynamiek concentreert zich in belangrijke mate op lokaal en regionaal niveau. Op dat schaalniveau kunnen het makkelijkst kringlopen gesloten worden en worden onnodige vervoersbewegingen over grote afstand (met hogere kosten en nadelige milieueffecten) voorkomen.

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

Wat betekent het voor type locaties?	• Het wordt voor sommige bedrijven aantrekkelijker om te clusteren of zich in de buurt te vestigen van bijvoorbeeld leveranciers van restwarmte of andere energie-/reststromen. Denk aan grotere industriële terreinen, waar het mogelijk is om (industriële) ecosystemen te realiseren waar interactie tussen bedrijven met energie, maar ook grondstoffen en materialen kan plaatsvinden. • Slimme koppeling van stromen vraagt om fysieke nabijheid en dedicated locaties waar hinder veroorzakende bedrijvigheid kan worden ontplooid. Er ontstaat daarmee een andere ruimtevraag. Productiebedrijven zoeken in toenemende mate een plek nabij elkaar om reststromen uit te wisselen en logistieke en industriële bedrijven vestigen vaker in elkaars nabijheid om de nieuwe circulaire logistieke (retour)stromen te verwerken. Multimodaal ontsloten locaties zijn extra aantrekkelijk. • Investerings vinden plaats op grootschalige productie- en logistieke locaties, bij voorkeur bij (open) water, met ruime kavels, flinke milieuruimte (categorie 4 en hoger) en met optimale mogelijkheden voor uitwisseling tussen bedrijven en utilities, zoals elektriciteit. Locaties van een of enkele grotere productiebedrijven zijn 'hot', naast multimodale logistieke locaties. • Tegelijkertijd is er ook vraag naar kleinere, gemengde werkmilieus in en aan rand stedelijk gebied. Soms juist in heel specifieke karakteristieke panden (met goedkopere ruimtes), waar o.a. starters en scale ups in de circulaire economie kunnen clusteren en verbindingen met elkaar kunnen leggen.
Impact op ruimtelijke parameters prognose	• Locatietypevoorkeur (LTV): de groei aan circulaire bedrijvigheid 'an sich' en de toenemende voorkeur voor grotere formele bedrijventerreinen met milieuruimte voor het ontplooiën van circulaire activiteiten laat de LTV stijgen. Tegelijkertijd is ook behoefte aan informele plekken, met name voor kleinere starters en dienstverleners in de circulaire economie, wat een dempend effect kan hebben. Per saldo verwachten we een licht stijgende LTV door de circulaire transitie en dan met name in de industriële sectoren en de logistiek (van rest- en retourstromen bijvoorbeeld). • Terreinquotient: we verwachten we dat het ruimtegebruik door deze trend meer stijgt dan de werkgelegenheid. Daarbij baseren we ons mede op de resultaten uit de lange termijn verkenning industrie voor Overijssel (Stec Groep, 2018). Dit betekent dat de terreinquotient in het prognosemodel licht toeneemt door de circulaire transitie. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek.

3. Automatisering & robotisering

 Wat is het?	In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om (internationaal) concurrerend te blijven. Inmiddels zijn er in Nederland 155 robots per 10.000 werknemers in de industrie, fors meer dan wereldwijd (74, bron: International Federation of Robotics). De jaarlijkse groei is zo'n 10%. Na de elektronische- en auto-industrie, gaat de robotisering nu vooral hard in de voedingsmiddelen- en chemische industrie. Ook in de logistieke sector wordt een sterke automatiserings- en robotiseringsslag verwacht, maar denk ook aan de bouwsector waar er een verschuiving plaatsvindt naar steeds meer <i>prefab</i>-productie.
Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?	Robotisering en automatisering betekenen veelal meer ruimtevraag, vooral vanuit industrie en logistiek. Een meting van ons onder ruim 100 bedrijven uit deze sectoren⁷, laat zien dat 75% van deze bedrijven in de komende drie jaar verwacht te investeren in vernieuwing en uitbreiding van productielijnen en warehousing met robots. 55% van de bedrijven verwacht hierdoor meer of andere ruimte nodig te hebben, 38% verwacht een stabiel ruimtegebruik en maar 8% verwacht een afname.
Wat betekent het voor type locaties?	• De meeste bedrijven verwachten dat de werkgelegenheid stabiel blijft, maar wel verandert. Bijvoorbeeld meer vraag naar hoger gekwalificeerd personeel. Per saldo is een stijging van het ruimtegebruik per baan zichtbaar en dit zet komende jaren door. • Door de behoefte aan hoger opgeleid personeel worden industriële en logistieke locaties bij hoogstedelijke gebieden en in sterke economische clusters nog aantrekkelijker. Tegelijkertijd worden sommige bedrijven ook 'honkvaster' door dure investeringen in productielijnen. • Hoogwaardige digitale ontsluiting wordt voor meer bedrijven een prioritaire vestigingsvoorwaarde. Dat vraagt investeringen in de digitale infrastructuur van werklocaties, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken.
Impact op ruimtelijke parameters prognose	• Locatietypevoorkeur (LTV): door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en daardoor makkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk zijn om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn en blijven. We verwachten een overwegend neutraal effect op de LTV. • Terreinquotient: naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid. Bedrijven in onze lange termijn verkenning industrie (Stec Groep, 2018) geven bijvoorbeeld aan dat de robots vaak meer ruimte in nemen of 'naast' het personeel ingezet wordt. Daardoor neemt de terreinquotient in het prognosemodel licht toe. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek, maar bijvoorbeeld ook – in lichtere mate – in de bouw, handel en reparatiesector. Wel is dit naar verwachting vooral een effect op de korte (2025) tot middellange termijn (2030). Op langere termijn wordt met de inzet van robots en geautomatiseerde productielijnen een efficiëncyslag gerealiseerd en kan meer productie op het zelfde oppervlak plaatsvinden. Dit dempt de terreinquotient op langere termijn (> 2030) verwachten we.

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

4. Smart industry & smart logistics

 Wat is het?	Smart industry & smart logistics gaan over de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie en logistieke processen via slimme sensoren, big data, internet of things, automatisering/robots et cetera. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Er ontstaan bovendien nieuwe producten, diensten en processen. Samenwerking tussen bedrijven in de (high tech) waardeketen wordt belangrijker om innovatief en concurrerend te blijven. Op locatieniveau leidt dit o.a. tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten.
Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?	• Smart industry draagt de opleving en reshoring van de industrie naar Nederland. Hier is de kennis én infrastructuur voor innovatieve high tech maakindustrie van veel toegevoegde waarde. Smart industry zorgt voor meer ruimtevraag en investeringsbeslissingen vanuit de industrie, nu en in de komende 10 à 15 jaar. In het kielzog daarvan ontstaat een impuls aan de vraag vanuit logistiek, dienstverleners, onderzoeks- en kennisinstellingen, et cetera. • Smart logistics stuwt de verdere groei van de logistiek op in de komende jaren en zorgt voor nieuwere vormen van logistieke services, kennisintensieve logistiek, lastmile logistiek en retourlogistiek. Maar bijvoorbeeld ook het ontstaan van digitale warehouses, van waaruit vele producten aangeboden kunnen worden, maar waarvoor slechts een klein (print)oppervlak nodig is.
Wat betekent het voor type locaties?	• Er zit meerwaarde in fysieke clustering van partijen in de keten, om zo faciliteiten en kennis te delen. Er ontstaan ook andere typen ruimtevraag zoals naar fieldlabs, test- en experimenteertomgevingen en proeffabrieken. • De logistieke hotspots, mainports en stedelijke gebieden blijven het brandpunt van de dynamiek. Steeds meer kansen zijn er ook voor de gebieden in de eerste schil daaromheen. • Hoogwaardige digitale ontsluiting wordt voor meer bedrijven een prioritaire vestigingsvoorwaarde. Dat vraagt investeringen in de digitale infrastructuur van werklocaties, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken • Bedrijven, vooral ook in de (smart) industrie, hebben steeds meer de behoefte aan flexibel in te richten gebouwen en gebieden, met flexibele huurovereenkomsten en die ontmoetingen (interactie) faciliteren. Een voorbeeld is de ontwikkeling van Gebouw N op High Tech Systems Park in Hengelo. Ook is steeds meer behoefte aan tijdelijke ontwikkelingen en ruimte voor experimenten. Op deze manier kan ruimte worden geboden aan spin-offs en functioneren bedrijventerreinen als broedplaats voor innovatie.
Impact op ruimtelijke parameters prognose	• Locatietypevoorkeur (LTV): door deze trends wordt het belangrijker te clusteren voor industrie en daaraan gelieerde activiteiten, zoals logistiek en R&D. Daarbij zien we dat formele bedrijventerreinen vooralsnog de voorkeur hebben, maar dat ook meer informele, innovatieve (woon-)werkmilieus - vooral in stedelijke gebieden – opkomen. Per saldo betekent dit een neutraal tot licht positief effect op de LTV voor de industrie en de logistiek. • Terreinquotiënt: het clusteren en delen van faciliteiten, maar ook de behoefte aan een flexibeler huisvesting door hoogwaardige maakindustrie bedrijven heeft een neutraal tot dalend effect op de terreinquotiënt van vooral de HTSM-industrie. In de logistiek zal naar verwachting de schaalvergroting vooral op korte (2025) termijn nog doorzetten, daarna – richting 2030 – verwachten we een afvlakking. Tegelijkertijd komen kleinere concepten op voor de fijnmazigere last mile distributie. De combinatie van deze trends betekent vooral in de periode tot 2025 naar verwachting nog een flink stijgende terreinquotiënt: het ruimtegebruik neemt toe, maar gaat veel harder dan de groei van werkgelegenheid. Veel productiegroei in de logistiek vindt daarbij plaats door de inzet van robots en automatisering. Op wat langere termijn (2025 en verder) drukt de intensievere kleinschalige logistiek de groei van de terreinquotiënt.

5. E-commerce

 Wat is het?	E-commerce is de verzamelnaam voor online handel, wat in de praktijk neerkomt op verkoop via webshops. In vergelijking met het verleden gaan veel goederen vaker door een distributiecentrum. 1x bij de producent/leverancier, 1x door het distributiecentrum van de retailer (zoals Bol.com, Wehkamp, of Zalando) en tot slot voor een substantieel deel nogmaals, omdat de e-commerce grote retourstromen kent. Dit terwijl voorheen een fysieke winkel bevoorrad werd vanuit het distributiecentrum van de leverancier (uitgezonderd grote retailers) en retournering vond plaats in de winkel zelf. Deze trend wordt nog versterkt omdat in e-commerce veel meer artikelen getoond worden en dus ook beleverd moeten worden.
Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?	• Voor de groei van e-commerce is extra ruimte nodig. E-commerce blijft nog gestaag groeien, ook de komende periode, met name de crossborder markt voor online winkelen. Van belang is verder dat e-commerce een heel andere inrichting van een magazijn kent dan 'reguliere' distributie (picktowers met veel legborden vs. palletstellingen). Hierdoor zijn een e-commerce operatie en een reguliere operatie vaak fysiek van elkaar gescheiden in een warehouse. Dus; ook als bedrijven een omnichannel operatie uitvoeren (zowel e-commerce als traditionele winkelbelevering) zal een warehouse meer ruimte vragen dan voorheen gebruikelijk was. • Belangrijke vraag is wanneer deze <i>disruptive</i> eindigt. Voorlopig is het einde van de e-commerce revolutie nog niet in zicht. Online bestedingen zijn nog niet uitgegroeid. We verwachten dan ook dat de komende jaren nog steeds veel bedrijven vanuit deze ontwikkeling kiezen voor een ander type warehouse.

Wat betekent het voor type locaties?	• Uit een recente marktpeiling van Stec Groep⁸ blijkt dat de meerderheid (75%) van marktpartijen verwacht de komende vijf jaar nog een dominantie van de investeringsdynamiek in grote, steeds meer gerobotiseerde, warehouses. Het gaat om geconsolideerde warehouses voor onder andere e-commerce. Voor een deel betreft het ook warehouses waar meerdere klanten gefaciliteerd worden. • Op middellange termijn verwachten marktpartijen een omslag in het te realiseren logistieke vastgoed. Er wordt een sterkere dominantie van kleinere warehouses (stadsdistributiepunten) verwacht, vaak dicht bij de stedelijke concentraties. • De verwachting is dat de markt voor logistiek vastgoed er steeds meer een van twee uitersten wordt. Grote logistieke dienstverleners streven naar enkele toplocaties waar zij - verdeeld over meerdere panden - tot (meer dan) 100.000 m² wensen te realiseren. Daarnaast streven zowel logistieke dienstverleners, verladers als post- en pakketdiensten naar kleinere hubs nabij de stad om zo de stedelijke distributie vorm te geven. Ook bij e-commerce partijen is deze trend zichtbaar. Partijen als Amazon streven naar een groot warehouse op één centrale locatie aangevuld met kleinere hubs nabij de stad. Verklaring hiervoor is dat zowel retailers als webplatforms dicht bij de consument moeten zitten. De snelheid van levering (same day delivery, of levering in twee uur), verdergaande groei van online bestedingen en de groei van de verstedelijking (en daarmee congestie) zorgen voor een positieve stemming rondom dit segment.
Impact op ruimtelijke parameters prognose	• We verwijzen naar de vorige trend voor een duiding van de belangrijkste effecten. Per saldo is een stijging van het ruimtegebruik per baan (terreinqüotient) zichtbaar in de logistiek/handel en dit zet naar verwachting komende jaren nog verder door. Op langere termijn (> 2025) vlakkt deze stijging af. Ook blijven formele bedrijventerreinen, vanwege omvang en gewenste bereikbaarheid van de logistiek, het belangrijkste vestigingsmilieu.

2.3 Gevolgen voor bedrijventerreinen

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

1. Blijvende ruimtevraag en toenemende verwevenheid van logistiek en industrie

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

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

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

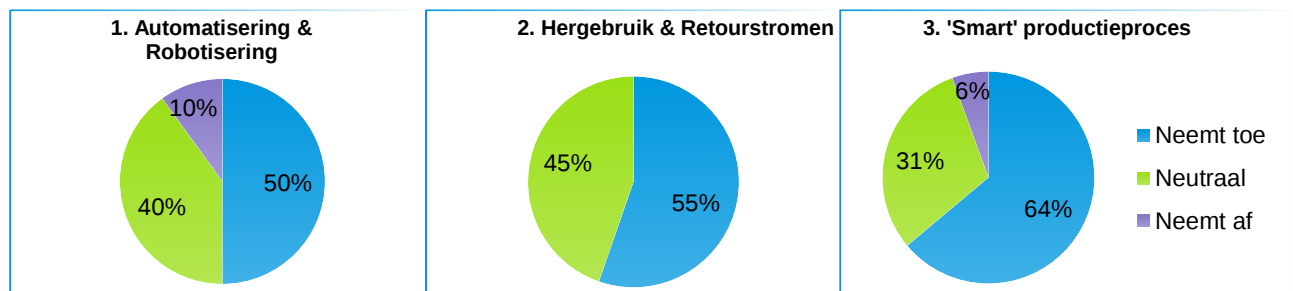
⁸ <http://stec.nl/xxl-logistieke-komende-jaren-dominant-verandering-naar-minder-grote-logistiek-op-komst/>

⁹ Pamflet Smart Industry, Ruimtevolk, december 2015

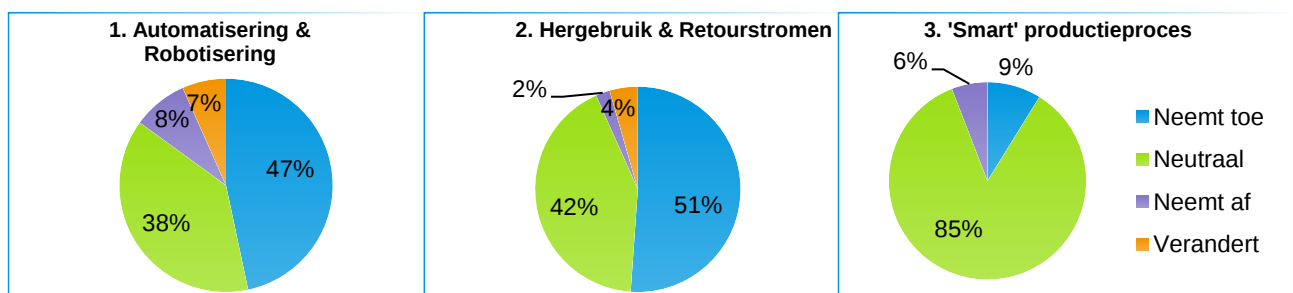
We concluderen op basis van deze resultaten dat de drie trends volgens bedrijven geen negatief effect gaat hebben op **werkgelegenheid**. Sterker nog, het merendeel van bedrijven verwacht een positief effect op het aantal banen. Dit komt overeen met het beeld van werknemers in de industrie, zoals recent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

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

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



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



Bron: Stec Groep 2018

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

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

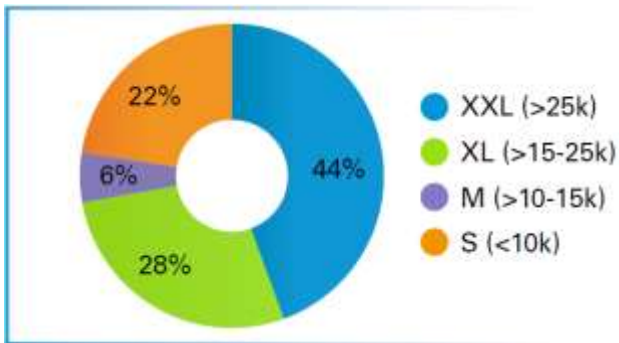
¹⁰ Smart Working onderzoek, medewerkers aan het woord (2018). Berenschot & Tias, in opdracht van FME.

2. Schaalvergroting en verkleining

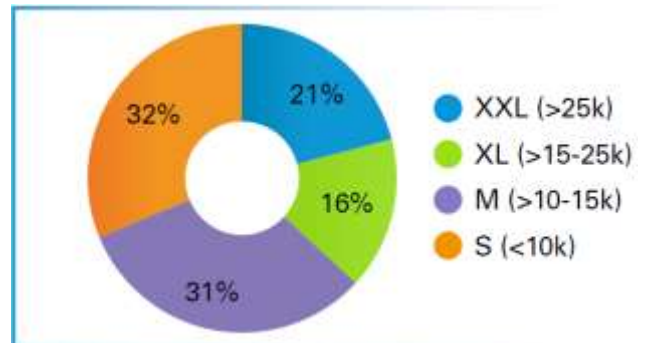
Op de bedrijfsruimtemarkt is zowel een proces van schaalverkleining als schaalvergroting zichtbaar. Schaalverkleining zien we in de vorm van een daling van de gemiddelde bedrijfsgrootte in werkzame personen en een groeiende behoefte aan bedrijfsverzamelcomplexen, ondernemerscentra voor starters en zzp'ers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

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

Verwacht marktaandeel komende vijf jaar



Verwacht marktaandeel na 2025



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

3. Open innovatie, samenwerking en clustering

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

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

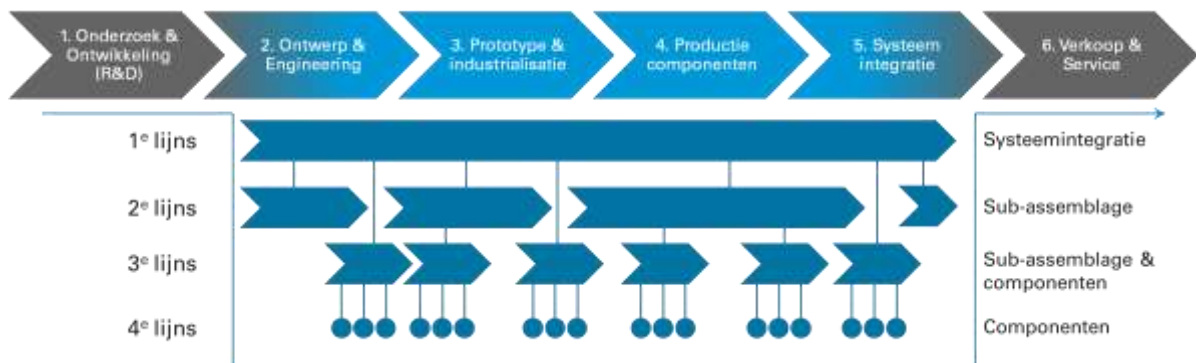
In de praktijk betekent dit dat deze bedrijven wel steeds verder groeien in productie, maar dat zich dat niet direct vertaalt in een groei van het aantal fabrieken (ruimtevrage) of werknemers bij het betreffende bedrijf. De groei in ruimte en werknemers komt vooral terecht bij bedrijven elders die gespecialiseerd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

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

Supply Chain in verleden



Toekomstige 'open' supply chain



Bron: Stec Groep, 2018.

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

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

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

¹¹ Pamflet Smart Industry, Ruimtevolk, december 2015

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

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

Tabel 5: Vormen van synergie tussen en clustering van bedrijven

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

Bron: Stec Groep, 2018.

4. Vervagen grenzen bedrijventerreinen: behoefte informele milieus en functiemenging

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

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

3 Prognose ruimtevraag

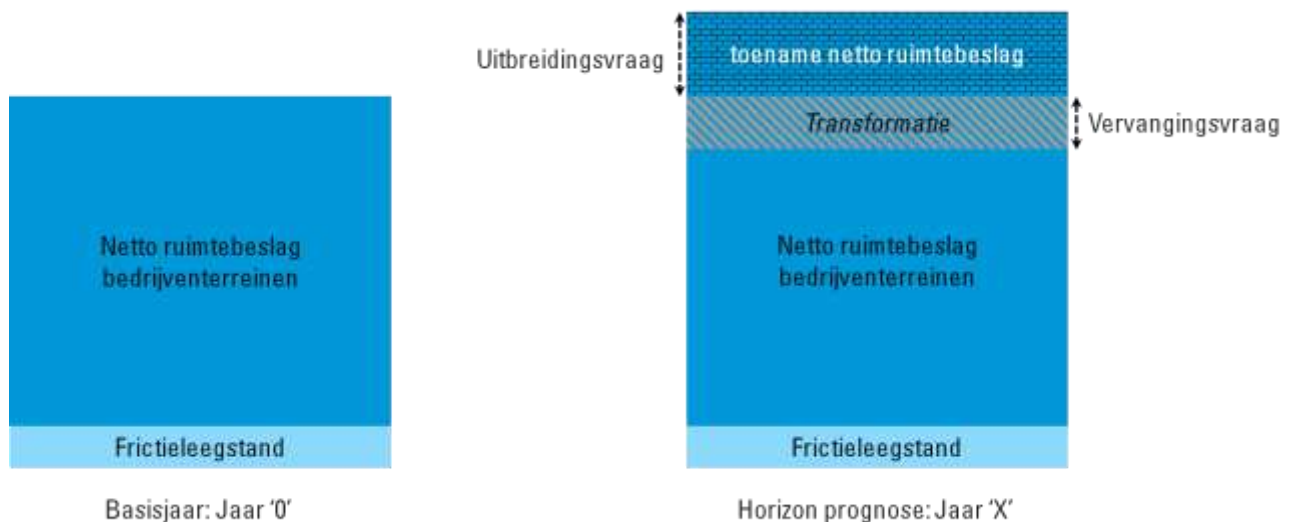
3.1 Uitgangspunten prognose

3.1.1 Modelmatige berekening van uitbreidingsvraag, vervangingsvraag op basis van inventarisatie

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

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

Figuur 13: Schematische weergave uitbreidingsvraag en vervangingsvraag



3.1.2 Prognosemethodiek

Methodiek algemeen

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

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

Figuur 14: Schematische weergave methodiek prognose



Sectorindeling bedrijventerreinenprognose

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

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

Tabel 6: Toelichting sectoren in prognose

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

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

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

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

Ontwikkeling locatievoorkeur

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

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

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

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

Sector	Bijstelling t.o.v. 2019		Toelichting
	2019 - 2030	2031 - 2040	
Bouw, handel en reparatie	Blijft gelijk	Blijft gelijk	- Nieuwbouw/uitbreiding veelal op BT: positief effect - VAB-beleid heeft mogelijk negatief effect
Consumentendiensten	+4% tot +9%	+1% tot +6%	- Toename op basis van historische tendens - Nu beperkt op bedrijventerrein gevestigd
Zakelijke en overige dienstverlening	+4% tot +8%	+1% tot +3%	In Twente sterkere toename vanwege 'verdienstelijking' industrie en BT door high tech cluster
Industrie – Chemie	0% tot +1%	0% tot +1%	Blijft nagenoeg gelijk, nu al overwegend op BT gevestigd
Industrie – Delfstoffen, nuts & recycling	0% tot +2%	0% tot +1%	Toename op basis van historische tendens
Industrie – HTSM	0% tot +2%	0% tot +1%	- Toename op basis van historische tendens (positief effect) - Tegelijkertijd trend naar interactie-milieus (negatief effect)
Industrie – Kleding & textiel	0% tot +1%	0% tot +1%	Blijft nagenoeg gelijk, nu al overwegend op BT gevestigd
Industrie – Overig	0% tot +1%	0% tot +1%	Blijft nagenoeg gelijk, nu al overwegend op BT gevestigd
Industrie – VGM	0% tot +2%	0% tot +1%	Lichte toename op basis van historische tendens
Logistiek & groothandel	+3% tot +7%	+1% tot +3%	Toename op basis van historische tendens

Ontwikkeling terreinquotiënten

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

IMPACT VAN LEEGSTAND OP TERREINQUOTIËNTEN

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

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

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

Sector	Bijstelling t.o.v. 2019		Toelichting
	2019 - 2030	2031 - 2040	
Bouw, handel en reparatie	+10% tot +15%	geen	Verschuiving naar meer prefab werk (automatisering, robotisering) leidt tot stijging ruimtegebruik.
Consumentendiensten	geen	geen	Geen grote veranderingen
Zakelijke en overige dienstverlening	-5%	geen	Tendens naar intensiever ruimtegebruik. Vergelijkbaar met trend in kantorenmarkt (meer mensen op zelfde meters).
Industrie – Chemie	+15% tot +20%	geen	Tendens naar minder mensen per hectare. Ruimtegebruik neemt niet af.
Industrie – Delfstoffen, nuts & recycling	geen	geen	Geen grote veranderingen
Industrie – HTSM	+5% tot +10%	geen	• <i>Smart industry</i>-trend leidt enerzijds tot intensiever ruimtegebruik in met name <i>high tech</i> industrie • Overall verwachten we een lichte toename vanwege automatisering/robotisering in gehele HTSM
Industrie – Kleding & textiel	+15% tot +20%	geen	Tendens naar extensiever ruimtegebruik
Industrie – Overig	+5% tot +10%	geen	Tendens naar extensiever ruimtegebruik
Industrie – VGM	+10% tot +15%	geen	Sterke stijging door inhaalslag robotisering en automatisering
Logistiek & groothandel	+10% tot +15%	geen	Schaalvergroting leidt tot hogere terreinquotiënt

3.1.3 Interpretatie van de prognosecijfers

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Ruimtebehoefte regio Twente

3.2.1 Uitbreidingsvraag Twente

Uitbreidingsvraag naar sector tot en met 2030

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

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

Sector ▼	Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog	EIB
Bouw, handel en reparatie		-15	3	15
Consumentendiensten		9	17	14
Zakelijke en overige dienstverlening		2	17	11
Industrie - Chemie		9	14	17
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling		5	8	7
Industrie - HTSM		12	30	43
Industrie - Kleding & textiel		-1	0	1
Industrie - Overig		-15	-9	-4
Industrie - VGM		3	7	10
Logistiek & groothandel		79	108	127
Totaal		88	196	241
<i>per jaar¹⁰</i>		9,9	17,0	20,4

Uitbreidingsvraag in perspectief

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

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

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

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

Doorkijk naar 2040

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

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

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

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

3.2.2 Vervangingsvraag Twente

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

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

Tabel 11: Inventarisatie (potentiële) vervangingsvraag bedrijventerreinen Twente

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

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

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

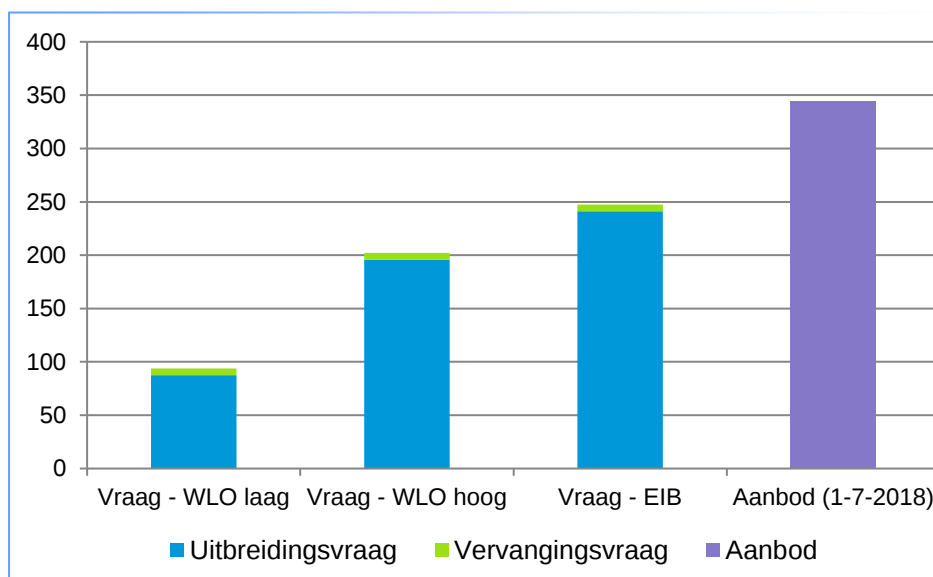
Gemeente	Locatie	Indicatie vervangingsvraag (in ha)	Status	Korte toelichting
Enschede	Rondom Cromhoffpark	10,0		Plannen voor woningbouw
Hellendoorn	PC Stamstraat	3,3		Voormalig Ten Cate, vervangingsvraag betreft deel dat nu nog door Ten Cate in gebruik is (vertaald naar kavelomvang)
Hof van Twente	TSB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

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

3.2.3 Confrontatie vraag en aanbod

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

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



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

3.3 Ruimtebehoefte regio West-Overijssel

3.3.1 Uitbreidingsvraag West-Overijssel

Uitbreidingsvraag naar sector tot en met 2030

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

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

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

Uitbreidingsvraag in perspectief

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

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

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

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

Doorkijk naar 2040

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

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

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

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

3.3.2 Vervangingsvraag West-Overijssel

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

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

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

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

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

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

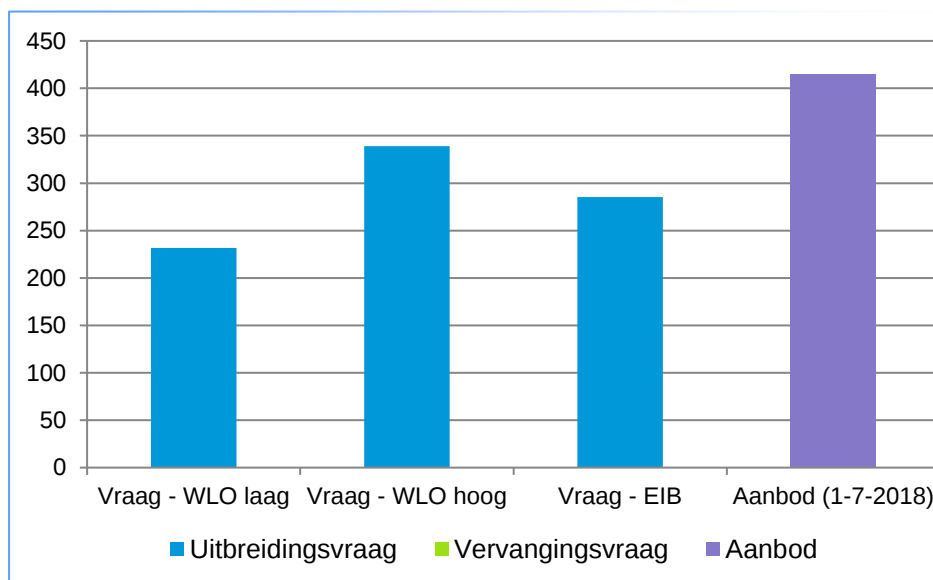
Gemeente	Locatie	Indicatie vervangings- vraag (in ha)	Status	Korte toelichting
Olst-Wijhe	Grolleman	1,0		Plannen voor woningbouw

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

3.3.3 Confrontatie vraag en aanbod

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

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



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

3.4 Wat zijn de kwalitatieve kenmerken van deze vraag?

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

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

--

Impressie (recente voorbeelden Overijssel)	
Marktgebied	• Veelal primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele grotere gevallen regionaal. • Vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte factoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente.
Verhuisdynamiek bedrijven	• Gemiddelde historische verhuissafstand (2013 t/m 2017) circa 5 kilometer. • Range van verhuissafstand varieert van grofweg 0,5 tot 7,5 kilometer, uitzonderingen daargelaten. • Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad, omdat deze doelgroep relatief weinig specifieke eisen heeft aan bedrijfspand en/of installaties.
Arbeidsmarktomvang	Kwantitatieve omvang van de beschikbare arbeidspool niet primair relevant. Opleidingsniveau, arbeidsethos en/of flexibele inzetbaarheid van groter belang
Bereikbaarheid weg	Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen suffiënt; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.
Bereikbaarheid multimodaal	Voor deze doelgroep geen relevant criterium.
Bereikbaarheid OV	Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.

Tabel 18: Programma van eisen - Diensten

Impressie (recente voorbeelden Overijssel)	
Marktgebied	• Veelal primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele grotere gevallen regionaal. • Brede doelgroep met gevarieerde oriëntaties. Kleinere consumentendiensten en zakelijke/overige dienstverlening wordt in iedere gemeente teruggevonden, terwijl grootschalige zakelijke dienstverlening en consumentendiensten als PDV/GDV selectiever is in het voordeel van (sub)regionale centra.
Verhuisdynamiek bedrijven	• Gemiddelde historische verhuissafstand (2013 t/m 2017) circa 7 kilometer • Range van verhuissafstand varieert van grofweg 1,5 tot 10 kilometer, uitzonderingen daargelaten. • Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad. Wel heeft de doelgroep vaak specifieke eisen waar het gaat om zichtbaarheid en uitstraling.
Arbeidsmarktomvang	Hoewel de sector gekenmerkt wordt door kleinschaligheid is de kwaliteit en omvang van arbeidspool zeer belangrijk, vooral vanwege de toenemende ICT-gerelateerde werkzaamheden. Ook de flexibele inzetbaarheid van arbeid is van groter belang
Bereikbaarheid weg	Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen suffiënt; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.
Bereikbaarheid multimodaal	Voor deze doelgroep geen relevant criterium.
Bereikbaarheid OV	Bereikbaarheid OV is van bovengemiddeld belang. Een aantrekkelijk en goed bereikbare vestiging voor hoogopgeleide beroepsbevolking is een eis voor deze groep bedrijven

Tabel 19: Programma van eisen - Industrie

Impressie (recente voorbeelden Overijssel)	
Marktgebied	• Vaak regionaal tot (inter)nationaal, met toeleveranciers en afnemers die wijdverspreid zijn gevestigd. In enkele gevallen primair een regionaal epicentrum van toeleveranciers en afnemers. • Mits in Nederlands eigendom, in de regel in het geval van familiebezit, vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte factoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente.
Verhuisdynamiek bedrijven	• Gemiddelde historische verhuissafstand (2013 t/m 2017) circa 5 kilometer. • Range van verhuissafstand varieert van grofweg 0,5 tot 7 kilometer. • De industrie is een zeer kapitaalintensieve sector. Er wordt bovengemiddeld vaak gekozen voor een uitbreiding op of naast de bestaande kavel, vanwege reeds gedane investeringen in vaste activa (vastgoed 'op maat') en arbeidspotentieel. Verhuisgeneigdheid mede daardoor relatief laag. • Wanneer verplaatst wordt over een grotere afstand (o.a. strategische relocatie; reshoring) of wanneer het gaat om nieuwvestiging, zijn de vestigingsmogelijkheden breed. Specifieke proposities rondom toeleveranciers, afnemers, bereikbaarheid, arbeidspotentieel en mogelijkheden voor circulaire ketens zijn dan voornamelijk relevant.
Arbeidsmarktomvang	Zowel kwantiteit als kwaliteit (opleidingsniveau, flexibiliteit) zeer relevant voor cases waar strategische relocatie, reshoring of nieuwvestiging een rol spelen. Voor de gehele industrie geldt dat het belang van een hoogwaardige (hbo+) arbeidsmarkt van relatief grotere waarde wordt. Specifieke gevallen, zoals locatie van de R&D-business units, daarbij in het bijzonder.
Bereikbaarheid weg	Bereikbaarheid aan hoogwaardige hoofdontsluitingen of N-wegen is minimaal, maar een sterke voorkeur voor locaties aan A-wegen, in het bijzonder bij buitenlandse vestigingsverzoeken.
Bereikbaarheid multimodaal	Nabijheid is een pré voor huidige of optioneel toekomstige vervoersstromen. In enkele gevallen, zoals specifieke recycling en beton/afval een noodzakelijkheid voor aanlevering van grondstoffen.
Bereikbaarheid OV	Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.

Tabel 20: Programma van eisen - Logistiek en groothandel

Impressie (recente voorbeelden Overijssel)	
Werkgebied	Vaak regionaal tot (inter)nationaal, afhankelijk van corebusiness (bijv. e-commerce, B2B en/of logistieke dienstverlening) een regionaal epicentrum van verladingscapaciteit en/of distributie.
Verhuisdynamiek bedrijven	• Het gros van de verhuisdynamiek betreft strategische relocatie (samenvoeging van meerdere locaties, of uitbreiding van bestaande locaties), veelal ingegeven door omnichanneling en/of risicoreductie. Verplaatsing van één locatie naar een andere komt relatief weinig voor en betreft veelal kleinschalige en lokale vraag, een relatief kleiner deel van de totale locatiedynamiek. • Bij verplaatsing is de gemiddelde historische verhuissafstand (2013 t/m 2017) circa 7 kilometer. • Range van verhuissafstand varieert van grofweg 1 tot 10 kilometer.

	In recente jaren wordt relatief vaak gekozen voor nieuwbouw (in plaats van verhuizing naar ander pand in bestaande voorraad). Bestaande voorraad (aanbod) voldoet vaak niet aan eisen om schaalvergroting en efficiëntieslag te realiseren.
Arbeidsmarktomvang	Zowel kwantiteit als kwaliteit (opleidingsniveau, flexibiliteit) zeer relevant. Voor de gehele logistiek geldt dat het belang van een hoogwaardige (hbo+) arbeidsmarkt van grotere waarde wordt.
Bereikbaarheid weg	Direct ontsluiting op A-weg of een vierbaans N-weg.
Bereikbaarheid multimodaal	Nabijheid is een grote pré; er is een groeiend belang van multimodale ontsluitingsmogelijkheden.
Bereikbaarheid OV	Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.

4 Gevoeligheidsanalyse

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

4.1 Impact parameters

Uitwerking in drie scenario's is onderdeel gevoeligheidsanalyse

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

Wat als de andere parameters gelijk blijven?

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

Regio Twente

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

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

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

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

Regio West-Overijssel

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

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

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

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

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

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

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

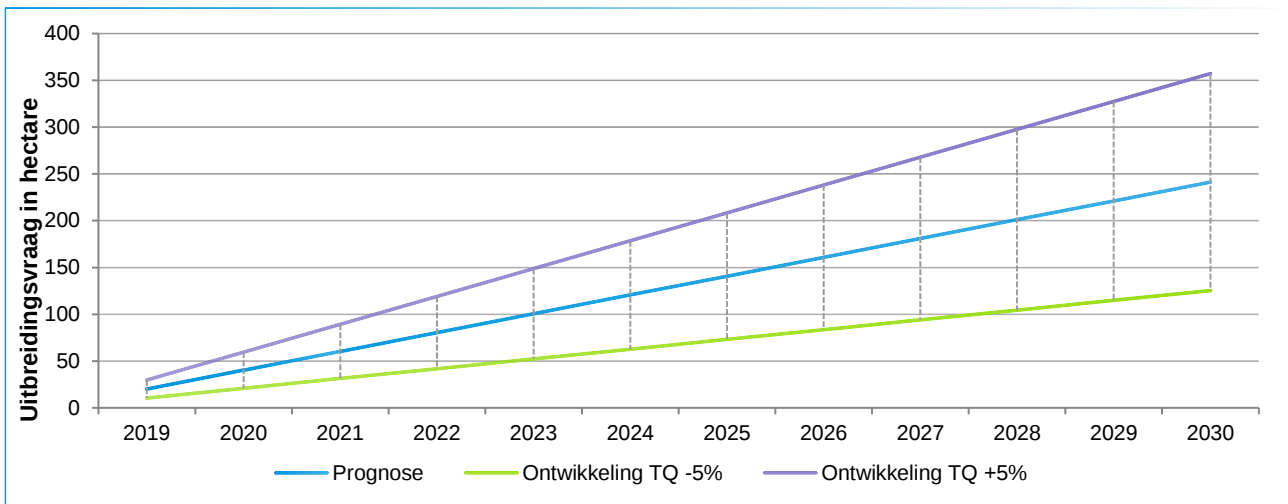
Wat als het ruimtegebruik harder of minder hard stijgt?

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

Regio Twente

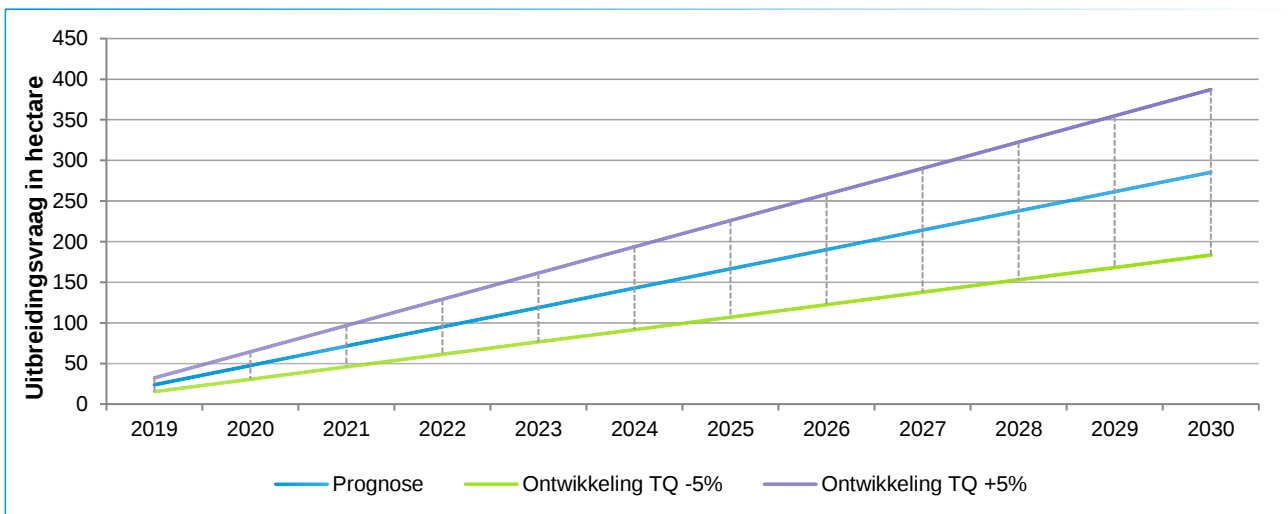
Voor regio Twente betekent een hardere stijging van het gemiddelde ruimtegebruik +5% dat de uitbreidingsvraag tot en met 2030 oploopt naar 357 hectare. Bij een minder harde stijging van -5% loopt de uitbreidingsvraag terug naar 125 hectare. Dat betekent dat de uitbreidingsvraag over de periode 2019 t/m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

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



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

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



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

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

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

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

Alle functies zijn opgenomen in de prognose

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

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

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

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

5 Aanbevelingen programmering

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

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

Infrastructurele propositie belangrijk voor grootste ruimtevragers

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

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

Aantrekken en behouden van arbeidspotentieel belangrijkste uitdaging voor de komende jaren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Taxatie van de spreiding van de vestigingsdynamiek

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

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

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

Doorlichten van het aanbod op aanwezige kwaliteiten

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

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

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

Opstellen van passende, adaptieve afspraken

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

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

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

Bijlage

Methodiek

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

ACHTERGROND WLO EN EIB-SCENARIO'S

WLO-SCENARIO'S

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

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

EIB-SCENARIO

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

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

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

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

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

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

Ontwikkeling parameters regio Twente

Ontwikkeling werkgelegenheid Twente¹⁷

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

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

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

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

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

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

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

Ontwikkeling locatievoorkeur Twente

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

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

Ontwikkeling terreinquotiënt Twente

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

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

Tabel 28: Ontwikkeling terreinquotiënt - Regio Twente - EIB scenario

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

Ontwikkeling parameters regio West-Overijssel

Ontwikkeling werkgelegenheid West-Overijssel¹⁸

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

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

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

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

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

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

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

Ontwikkeling locatievoorkeur West-Overijssel

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

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

Ontwikkeling terreinquotiënt West-Overijssel

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

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

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

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

Aandeel gemeenten per sector in werkgelegenheid

Twente

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

Bron: LISA/BIRO, 2018.

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

West-Overijssel

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

Bron: LISA/BIRO, 2018.

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

Verhuisdynamiek bedrijventerreinen

Twente

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

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

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

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

West-Overijssel

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

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

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

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