



Panteia

Research to Progress

Research voor Beleid | EIM | NEA | IOO | Stratus | IPM



Werklocaties in Overijssel

Trends, ontwikkelingen en prognoses

Wim Verhoeven, Sophie Doove, Yuko Kawabatha

Zoetermeer, 24 april 2015

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij Panteia. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Panteia aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

The responsibility for the contents of this report lies with Panteia. Quoting numbers or text in papers, essays and books is permitted only when the source is clearly mentioned. Panteia does not accept responsibility for printing errors and/or other imperfections.

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
Inleiding	5
Voornaamste trends en ontwikkelingen	5
Prognoses ruimtebehoefte langs drie scenario's	8
Confrontatie vraag en aanbod	9
Conclusies en aanbevelingen	11
1 Inleiding	13
1.1 Aanleiding	13
1.2 Methodiek	15
1.3 Het proces	15
1.4 Leeswijzer	15
2 Trends en ontwikkelingen	17
2.1 Introductie	17
2.2 Toekomstverkenning langs drie scenario's	17
2.1 Locatievoorkeur	18
2.2 Werkgelegenheid en toegevoegde waarde op bedrijventerreinen	19
2.3 Ontwikkeling terreinquotiënt	24
2.1 Special topsectoren	25
3 Prognoses van de ruimtevraag	35
3.1 Het huidige ruimtebeslag	35
3.2 De ontwikkeling 2008-2013	36
3.3 Drie scenario's voor Overijssel tot 2025	37
3.4 Drie scenario's voor Noord-Overijssel tot 2025	39
3.5 Drie scenario's Zuidwest-Overijssel tot 2025	41
3.6 Drie scenario's Twente tot 2025	42
3.7 Goederenoverslag	42
4 Confrontatie vraag en aanbod	47
4.1 Inleiding	47
4.2 Confrontatie vraag en aanbod in Overijssel	52
4.3 Confrontatie in de COROP-regio's	54
5 Conclusies en aanbevelingen	55



Bijlagen	57	
Bijlage 1	Verantwoording methodiek	58
	Gebruikte data	58
	Gebruikte prognosetechnieken	58
Bijlage 2	Definities economische begrippen	63
Bijlage 3	Trends: grafieken en tabellen	68
	Generieke ontwikkelingen	68
	Bevolking en beroepsbevolking	68
	Economische omvang en ontwikkelingen	69
	Specifieke ontwikkelingen	71
	Bedrijfsvestigingen per sector	71
	Bruto toegevoegde waarde per sector	73
	Werkgelegenheid per sector	74
	Samenstelling topsectoren en totaal bedrijventerreinen	75
	Aanbod grootschalige detailhandel	75
Bijlage 4	Prognoses grafieken en tabellen	77
	Ontwikkeling bevolking en beroepsbevolking	77
	Macro-economische ontwikkelingen	77
	Ontwikkelingen per sector	78

Samenvatting

Inleiding

Vraagstelling

De provincie Overijssel heeft Panteia opdracht gegeven een schets te maken van trends en ontwikkelingen in de periode 2008-2014 en een prognose te maken van de te verwachten behoefte aan bedrijventerreinen (inclusief economische zones en zeehaventerreinen) in de periode 2015-2025. De prognoses zijn een actualisatie van de eerder gemaakte prognoses in 2008. De trends en prognoses worden geschetst op het niveau van de drie CORP-regio's in Overijssel: Noord-Overijssel, Zuidwest-Overijssel en Twente.

Het is een technisch en beleidsarm onderzoek. Als methode voor het in kaart brengen van de vraag is de BLM-methode gebruikt. De ruimtebehoefte is resultante van drie componenten: de ontwikkeling van de werkgelegenheid per sector, het aandeel van de werkgelegenheid die is gesitueerd op bedrijventerreinen (de locatievoorkeur) en het ruimtegebruik per werkzame persoon (het terreinquotiënt). Door inbreiding als gevolg van herstructurering kan ruimtewinst worden geboekt.

Op basis van deze prognoses wil de provincie in 2015 nieuwe bestuurlijke afspraken maken over de (her)programmering van bedrijventerreinen. Een belangrijk onderdeel is te komen tot afspraken over concrete maatregelen om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Hiervoor moet de (her)programmeringsopgave voor werklocaties kwalitatief en kwantitatief in kaart worden gebracht.

Uitgangspunten prognoses

Uitgangspunt voor de prognoses vormt de studie 'Roads to Recovery' van het CPB uit 2014. Omdat de toekomst onzeker is en doorgaans niet langs één pad ontwikkelt, worden in deze studie ontwikkelingen geschetst van de economische ontwikkeling op middellange termijn voor een drietal scenario's:

- Gemiddeld herstel: gemiddelde jaarlijkse groei BBP van 1,5%
- Versneld herstel: gemiddelde jaarlijkse groei BBP van 2,5%
- Vertraagd herstel: gemiddelde jaarlijkse groei BBP van 0,75%

Op basis van deze uitgangspunten zijn met behulp van de regionale module van het Panteia-model PRISMA op COROP-niveau voor 19 sectoren prognoses gemaakt van de ontwikkeling van de werkgelegenheid en de toegevoegde waarde. Bij het in kaart brengen van de ruimtebehoefte worden, naast bedrijventerreinen, ook haventerreinen en (gemengde) economische zones meegenomen.

Voornaamste trends en ontwikkelingen

Locatievoorkeur

Niet alle economische activiteiten vinden in gelijke mate plaats op bedrijventerreinen. De belangrijkste segmenten zijn industrie (incl. energie), handel en logistiek, zakelijke dienstverlening en bouwnijverheid. Andere segmenten zijn maar mondjesmaat op bedrijventerreinen te vinden. Voor de periode 2015-2025 wordt uitgegaan van de locatievoorkeur per sector in 2013.

Ontwikkeling werkgelegenheid en arbeidsproductiviteit per sector op bedrijventerreinen

Industrie incl. energie

De industrie is met betrekking tot de werkgelegenheid de belangrijkste sector op bedrijventerreinen. De werkgelegenheid kromp in de periode 2008-2013 met 6.800



banen (-1,6% per jaar) bij een productiviteitsgroei van 0,5% per jaar. Bij **gemiddeld herstel** blijft de werkgelegenheid ook in de periode 2015-2025 krimpen (1,1% per jaar) bij een bovengemiddeld herstel van de productiviteitsgroei (3,3%). Bij **versneld herstel** komt de verbetering grotendeels ten goede aan de productiviteitsgroei (3,9%). In geval van **vertraagd herstel** neemt de werkgelegenheid verder af (-2% per jaar) bij een eveneens iets lagere productiviteitsgroei (3,1%).

Handel en logistiek

Op de tweede plaats komt qua omvang van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen de handel en vervoer. De werkgelegenheid nam in de periode 2008-2013 met 7.200 banen toe (0,8% per jaar) bij een productiviteitsgroei van slechts 0,1% per jaar. Bij **gemiddeld herstel** blijft de werkgelegenheid ook in de periode 2015-2025 toenemen (0,6% per jaar) bij een duidelijk herstel van de productiviteitsgroei (1,4%). Bij **versneld herstel** komt de verbetering nemen zowel de werkgelegenheid (0,9%) als de productiviteitsgroei meer toe (2,5%). In geval van **vertraagd herstel** blijft de werkgelegenheids-groei beperkt tot 0,2% per jaar bij een eveneens beduidend lagere productiviteitsgroei (0,7%).

Zakelijke diensten

Op de derde plaats komt qua omvang van de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen de zakelijke dienstverlening. In de periode 2008-2013 nam de werkgelegenheid met 6.325 banen toe (3,6% per jaar) bij een productiviteitsgroei van 0,6% per jaar. Bij een **gemiddeld herstel** in de periode 2015-2025 wordt uitgegaan van een werkgelegenheids-groei van 1,4% per jaar en een productiviteitsgroei met 0,4% per jaar. Ook bij het scenario van **versneld herstel** wordt uitgegaan van een werkgelegenheids-groei van 1,4% per jaar, maar nu bij een hogere groei van de arbeidsproductiviteit met 1,6% per jaar. Bij **vertraagd herstel** blijft de werkgelegenheids-groei beperkt tot 0,6% per jaar bij een minimale groei van de arbeidsproductiviteit (0,1% per jaar)

Bouwnijverheid

De bouwnijverheid komt qua omvang van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen op de vierde plaats. De werkgelegenheid nam in de periode 2008-2013 af met 4.790 banen. Dit is een krimp van 3,5% per jaar bij een afname van de arbeidsproductiviteit met 1% per jaar. Bij **gemiddeld herstel** neemt de werkgelegenheid in de periode 2015-2025 door een fors herstel van de bouw weer duidelijk toe (2,2% per jaar) bij een eveneens herstel van de productiviteitsgroei (0,9%). Bij **versneld herstel** komt de verbetering zowel ten goede aan de werkgelegenheids-groei (3% per jaar) als aan productiviteitsgroei (2,1% per jaar). In geval van **vertraagd herstel** neemt de werkgelegenheid beduidend minder toe (1,2% per jaar) bij een eveneens iets lagere productiviteitsgroei (0,8%).

Ontwikkeling terreinquotiënt

Het ruimtegebruik verschilt per sector en per regio. De ruimtebehoefte per werkende wordt uitgedrukt in het terreinquotiënt. Deze neemt trendmatig toe. De meeste groei zit bij het terreinquotiënt van de industrie en die van handel en vervoer. Met name bij de zakelijke diensten was sprake van een kleine afname in verband met het 'nieuwe werken'. Voor de komende jaren wordt uitgegaan van een verdere toename van de terreinquotiënten. Deze doet zich, als gevolg van een breed arbeidsproductiviteits-herstel, naar verwachting in alle sectoren voor, maar het meest in opnieuw de industrie en handel en vervoer. Dit hangt samen met de fysieke ruimte die nodig is voor het produceren, op- en overslaan van goederen en de extra ruimte die nodig is voor het werken met machines/robots en kranen. Bij de prognoses van de terreinquotiënten is geen onderscheid gemaakt tussen de scenario's.

Verschillen tussen COROP-regio's

Indien naar de regio's wordt gekeken, dan valt op dat de werkgelegenheidsontwikkeling van Noord-Overijssel in de periode 2008-2013 iets gunstiger is dan in heel Overijssel, terwijl deze in Zuidwest-Overijssel en Twente iets achterblijft. De productiviteitsontwikkeling is in Twente en Zuidwest-Overijssel iets beter dan gemiddeld. Dit hangt goeddeels samen met de sectorsamenstelling: een sterkere oriëntatie op de industrie.

Special topsectoren

Met het topsectorenbeleid wordt het inverdienvermogen van productieve, innovatieve internationaal opererende sectoren optimaal benut om de concurrentiekracht van Nederland te versterken. Overijssel heeft als topsectoren aangemerkt: Agro & Food, Chemie, Energie, High tech systemen en materialen (HTSM) en Life sciences & health. Daarnaast is er speciale aandacht voor Logistiek. De grootste drie topsectoren zijn in Overijssel HTSM, Agro en food en Logistiek.

Met uitzondering van Life sciences hadden alle topsectoren veel last van de crisis (conjunctuurgevoelig). Daarnaast is sprake van schaalvergroting en productiviteitsgroei. Dit uit zich in een daling van de werkgelegenheid. Bij HTSM was nog sprake van een minimale groei van de werkgelegenheid (die volledig in Twente is gerealiseerd). Bij chemie was de werkgelegenheidskrimp nog minimaal (-0,1% per jaar), maar fors bij Agro en food (-3% per jaar). Life sciences is een jonge topsector die wel een forse werkgelegenheidsgroei liet zien (6,3% per jaar). Voor de komende jaren is de onzekerheid groot. Bij life sciences neemt de werkgelegenheid in de periode 2015-2025 opnieuw het meest toe. Dit is bij alle scenario's het geval, maar het groeitempo voor de werkgelegenheid ligt wel duidelijk lager dan in het verleden (1,6%, 1,7% en 0,8%). Bij het scenario van gemiddeld herstel, maar ook versneld herstel, is voor HTSM opnieuw sprake van een kleine toename van de werkgelegenheid (0,2%, resp. 0,3%), maar bij vertraagd herstel slaat de groei hier om in krimp (0,7%). Bij Logistiek neemt bij gemiddeld en versneld herstel de werkgelegenheid nu toe (beide met 0,4%), terwijl bij vertraagd herstel de werkgelegenheid opnieuw afneemt (-0,3%). Bij Chemie en Energie neemt de werkgelegenheid in alle drie de scenario's af. In het geval van gemiddeld en versneld herstel is de afname naar verwachting gemiddeld -1,3% en bij vertraagd herstel -2,2%. Bij energie zijn de percentages -1,2% en -2%. Bij Agro en food tenslotte is ook bij alle drie de scenario's sprake van een krimp in de werkgelegenheid (-0,5%, -0,6%, resp. -1,2%).

De overslag van goederen in Overijssel

We hebben ons ook verdiept in de omvang van het laden en lossen in Overijssel. Over het algemeen geldt bij de goederenoverslag dat het wegvervoer het grootste aandeel heeft, gevolgd door de binnenvaart en een klein aandeel spoorvervoer. Lossen en laden zijn in Overijssel redelijk in evenwicht. In 2014 werd er in Overijssel in totaal 41,6 miljoen ton geladen en 42,4 miljoen ton gelost.¹ In 2025 zijn deze aantallen naar verwachting gegroeid tot 47,4 miljoen ton, resp. 48,6 miljoen ton. Bij het totale wegvervoer vindt de meeste overslag plaats in Noord-Overijssel. Bij de totale binnenvaart en het vervoer over spoor is Twente de belangrijkste regio. Bij deze vervoersmodaliteiten wordt er veel meer gelost dan geladen. Tussen 2014 en 2025 wordt een kleine verschuiving verwacht van wegvervoer naar vooral de binnenvaart.

¹ Dit is inclusief het gewicht van containers. Op dit moment zijn er geen aparte cijfers over bulkgoederen en containers.



Prognoses ruimtebehoefte langs drie scenario's

De ruimtebehoefte is afhankelijk van de locatievoorkeur, de werkgelegenheid en het ruimtequotiënt per sector.

Overijssel

Huidige situatie

In 2014 waren er in Overijssel 232 bedrijventerreinen. Deze besloegen in totaal bruto een oppervlakte van 8015 hectare. Ten opzichte van 2007 is dit een groei met circa 10%. Ongeveer 25% van de oppervlakte bestaat uit infrastructuur en parken en is dus niet uitgeefbaar. Netto resteert 6.203 hectare, waarvan 5.045 hectare is in gebruik. Ten opzichte van 2007 is de uitgifte per saldo (verrekend met teruggegeven, transitie e.d.) met een kleine 4% gegroeid (174 hectare). De uitgifte is derhalve veel minder gegroeid dan de netto oppervlakte. Er is derhalve vooral voor de voorraad aangelegd. Van de vier grootste sectoren op bedrijventerreinen lieten de industrie en de bouw-nijverheid een teruggang zien in hectares en handel en vervoer en zakelijke diensten een toename. Ook de overige kleinere sectoren lieten per saldo een toename zien.

Prognose 2014-2025

Voor de periode 2014-2025 wordt bij **gemiddeld herstel** uitgegaan van een extra vraag (= uitgifte) met 713 hectare. In het geval van **versneld herstel** is de extra uitgifte nog iets hoger (801 hectare), maar bij **vertraagd herstel** juist veel lager (311 hectare). De bandbreedte tussen de laagste en hoogste raming is dus aanzienlijk (factor 2,5!).

Als gekeken wordt naar de sectoren is in absolute zin de bandbreedte het grootst in de industrie en handel en logistiek. Bij de industrie varieert de extra uitgifte tussen de – een afname met 89 hectare bij **vertraagd herstel** tot een toename van de extra vraag met 96 hectare bij **versneld herstel**. Voor handel en vervoer ligt de vraag tussen 284 hectare en 442 hectare. Buiten de industrie is bij de overige sectoren bij alle drie de scenario's sprake van een toename van de vraag.

De topsectoren

Bij de zes topsectoren tezamen varieert de vraag tussen de 40 hectare bij vertraagd herstel tot 305 hectare bij **versneld herstel**. De grootste vraag is afkomstig van HTSM, gevolgd door Logistiek. Bij Chemie, Energie en Agro en food is de extra vraag negatief bij het scenario van **vertraagd herstel**.

Noord-Overijssel

In Noord-Overijssel was in 2014 1.818 hectare bedrijventerrein in gebruik. In de periode 2007-2014 is in totaal per saldo 189 hectare uitgegeven. Voor de periode 2014-2025 wordt bij **gemiddeld herstel** uitgegaan van een extra vraag (= uitgifte) met 332 hectare. In het geval van **versneld herstel** is de extra uitgifte nog iets hoger (363 hectare), maar bij **vertraagd herstel** juist veel lager (182 hectare). De meeste vraag is naar verwachting afkomstig van handel en vervoer, maar de bandbreedte tussen vertraagd herstel en versneld herstel is groot. Bij de industrie is de bandbreedte eveneens groot. Bij vertraagd herstel zal hier sprake zijn van een afname van de vraag.

Zuidwest-Overijssel

In Zuidwest-Overijssel was in 2014 509 hectare gebruik. In vergelijking met 2007 is dit een *afname* met 49 hectare². Voor de periode 2014-2025 wordt bij **gemiddeld herstel** uitgegaan van een extra vraag met 58 hectare. In het geval van **versneld**

² Het cijfer is afkomstig uit IBIS (opgave door gemeenten). Het is het saldo van uitgifte en terugname. De achtergrond van de afname is onduidelijk.

herstel is de extra uitgifte nog iets hoger (65 hectare), maar bij **vertraagd herstel** juist veel lager (17 hectare). De meeste vraag is naar verwachting afkomstig van handel en vervoer, maar de bandbreedte tussen vertraagd herstel en versneld herstel is groot. De industrie heeft de grootste bandbreedte op de scheidslijn van toe- of afname: de extra vraag varieert van -12 hectare tot +3 hectare.

Twente

In Twente was in 2014 in totaal 2.719 hectare bedrijventerrein in gebruik. In de periode 2007-2014 is in totaal per saldo 81 hectare uitgegeven. Voor de periode 2014-2025 wordt bij **gemiddeld herstel** uitgegaan van een extra vraag met 324 hectare. In het geval van **versneld herstel** is de extra uitgifte nog iets hoger (373 hectare), maar bij **vertraagd herstel** juist veel lager (111 hectare). De meeste vraag is naar verwachting afkomstig van handel en vervoer, maar de bandbreedte tussen vertraagd herstel en versneld herstel is groot. De industrie heeft de grootste bandbreedte, variërend van -57 hectare van vertraagd herstel tot + 49 hectare bij versneld herstel.

Confrontatie vraag en aanbod

Beleidsmatig is van belang of er in 2025 voldoende bedrijventerrein is om in de vraag te voorzien. Hiervoor moet de vraag tegen het aanbod worden geplaatst. Kwantitatief gaat het hierbij om het areaal bedrijventerrein dat momenteel direct beschikbaar is, het areaal dat niet terstond beschikbaar is en de mogelijkheden tot inbreiding. Dit is echter een rekentechnische uitvoering. Voor de praktijk zal ook naar kwalitatieve aspecten moeten worden gekeken.

Kwalitatieve aspecten match vraag en aanbod

Kwalitatieve mismatch

In de praktijk kan het zijn dat voldoende hectare bedrijventerrein beschikbaar is, maar dat vraag en aanbod toch niet bij elkaar komen door een mismatch:

- De locatievoorkeur van bedrijven (bereikbaarheid, ligging, grondprijs, e.d.).
- Vrijkomende kavels door herstructurering of leegstand zijn niet automatisch geschikt voor andere sectoren.
- Bedrijven kunnen niet uitbreiden op het terrein waar ze gevestigd zijn.
- Milieubelastende activiteiten zijn niet overal toegestaan.
- Natte terreinen zijn niet zondermeer uitwisselbaar met droge terreinen.
- Gelijksortige bedrijven willen graag bij elkaar zitten ('Silicon Valley'), of in de nabijheid van een universiteit of kennisinstelling, maar daar is niet altijd plaats.

SER-ladder

De 'SER-ladder' moet voor een goede ruimtelijke ordening zorgen in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moeten gemeenteraden steeds een aantal stappen doorlopen voordat zij stedelijke ontwikkelingen mogelijk kunnen maken door vaststelling van een bestemmingsplan. De SER-ladder heeft tot doel te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van verrommeling. Verder gaat inbreiding voor uitbreiding.

Milieuzones

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar voor milieubelastende activiteiten. De bedrijventerreinen zijn ingedeeld in drie milieuzones: licht, middelzwaar en zwaar. Ongeveer driekwart kan aangemerkt worden als middelzwaar, 14% als licht en 7% als zwaar. Noord-Overijssel telt zowel iets meer lichte als zware milieuzones. Zuidwest-Overijssel telt relatief veel middelzware en weinig zware milieuzones. Twente zit rond het gemiddelde.



Kavelgrootte

Een gemiddelde kavelgrootte van een vestiging op een bedrijventerrein in Overijssel is circa 4.400 m². Circa 60% van de bedrijventerreinen zit met een gemiddelde kavelgrootte in de range 2.000 - <8.000 m². Bij een kwart is de gemiddelde kavelgrootte minimaal 8.000 m² en bij 15% < 2.000 m². In Noord-Overijssel is de gemiddelde kavelgrootte het grootst en in Zuidwest-Overijssel het kleinst. Er is geen verband tussen de leeftijd van een bedrijventerrein en de gemiddelde kavelgrootte.

Verouderde bedrijventerreinen en herstructurering

In 2014 waren 85 bedrijventerreinen door de gemeenten aangemerkt als verouderd. Deze hadden een gezamenlijke oppervlakte van 3.816 ha. Voor 55 van deze bedrijventerreinen is ook een herstructureringsplan. Bij 35% van deze laatste groep gaat het om herprofilering, bij 32% in een facelift en bij 27% op herprofilering. Transformatie naar een andere bestemming is niet aan de orde. Hierbij ligt in Noord-Overijssel de meeste nadruk op een facelift en in Zuidwest-Overijssel en Twente op herprofilering.

Kwantitatieve confrontatie vraag en aanbod

Bij de confrontatie wordt de vraag volgens de drie scenario's geplaatst tegen het aanbod dat direct beschikbaar is, tegen het aanbod dat nog niet bouwrijp is en de ruimtewinst die met inbreiding bij herstructurering is te behalen. Bij het meerjarenprogramma Vitale bedrijvigheid 2009-2015 hebben de gemeenten indicatief aangegeven dat circa 10% van de bruto oppervlakte van de te herstructureren bedrijventerreinen gewonnen kan worden (inbreiding). Voor 2013 komt dit neer op een gemiddelde omvang van 245 ha met een bandbreedte van 210 – 280 ha.

Overijssel

In 2013 was direct beschikbaar (bouwrijp) een areaal van 493 ha. Bij het scenario van **gemiddeld herstel** is dat onvoldoende om tot en met 2025 in de vraag te voorzien. Ook rekening houdend met inbreiding is er bij 210 ha inbreiding nog een klein tekort van 10 ha en bij 280 ha inbreiding een overschot van 64 ha. Bij **versneld herstel** is het tekort groter: 308 ha. Wordt ook rekening gehouden met inbreiding dan is er ook bij maximale inbreiding nog een tekort bij zowel **gemiddeld** als **versneld herstel**. Bij **vertraagd herstel** is er op grond van het direct beschikbare aanbod al een overschot van 182 ha. Wordt er ook rekening gehouden met het nog niet-bouwrijpe aanbod, dan is er in **alle drie de scenario's** een overschot.

Noord-Overijssel

In Noord-Overijssel is er een direct beschikbaar aanbod van 183 ha. Wordt dit aanbod geplaatst tegen de vraag, dan is er alleen bij **vertraagd herstel** sprake van een overschot; bij gemiddeld en versneld herstel is er een tekort. Ook rekening houdend met inbreiding is er zowel bij **gemiddeld en versneld herstel** is er een tekort. Wordt ook het niet-bouwrijpe aandeel in de beschouwing betrokken (238 ha), dan is er ook zonder inbreiding bij **alle drie de scenario's** een overschot.

Zuidwest-Overijssel

In Zuidwest-Overijssel is er een direct beschikbaar aanbod van 13 ha. Wordt dit aanbod geconfronteerd met de vraag, dan is bij **alle drie de scenario's** een tekort. Rekening houdend met inbreiding is er alleen bij **vertraagd herstel** een overschot. Wordt ook rekening gehouden met het aanbod dat nog niet-bouwrijp is (76 ha), dan is ook zonder inbreiding bij **alle drie de scenario's** sprake van een overschot.

Twente

In Twente is er een direct beschikbaar aanbod van 297 ha. Wordt dit aanbod geplaatst tegen de vraag, dan is er alleen bij **vertraagd herstel** sprake van een overschot. Rekening houdend met inbreiding is bij **alle drie de scenario's** sprake van een overschot. Rekening houdend met het niet-bouwrijpe aanbod is ook zonder inbreiding steeds sprake van een overschot.

Conclusies en aanbevelingen

Kijkend naar het verleden (2008-2013), dan valt op dat de vraag veel lager uitviel dan werd gedacht. Er is per saldo vooral voor de voorraad uitgebreid. Wel is vanaf 2009 een afzwakking te zien in de groei van de oppervlakte bedrijventerrein. Naar de toekomst toe (2014-2025) blijven de ontwikkelingen hoogst onzeker. Dit uit zich in een grote bandbreedte tussen vertraagd herstel en versneld herstel (311 ha – 801 ha). Bij zowel gemiddeld als versneld herstel is er bij de rekentechnische confrontatie -met het aanbod direct beschikbaar bedrijventerrein een tekort. Bij vertraagd herstel is er een overschot. Dit geldt regionaal ook voor Noord-Overijssel en Twente. In Zuidwest-Overijssel is de situatie iets krappere. Hier is ook bij vertraagd herstel een tekort. Het is goed ook rekening te houden met inbreiding. Dit zou al voor een belangrijk deel het tekort bij gemiddeld en versneld herstel wegwerken. Wordt bij het aanbod ook het nog niet bouwrijpe deel meegenomen dan is er bij alle drie de scenario's ook zonder inbreiding al een overschot.

Het is echter niet voldoende om rekentechnisch de confrontatie tussen vraag en aanbod te maken. Er kan sprake zijn van een kwalitatieve mismatch: voorkeuren van de bedrijven en ongeschiktheid van het beschikbare aanbod kunnen er voor zorgen dat vraag en aanbod toch niet aansluiten en er toch extra aanbod nodig is.

Aandachtspunten en aanbevelingen

- Door de grote onzekerheid moet adaptief worden geprogrammeerd: een continue monitoring van de ontwikkelingen.
- Er is een nauwe relatie tussen economie en ruimte; dit mogen in het beleid geen gescheiden werelden zijn.
- De leegstand een punt van aandacht. Hierover ontbreekt de informatie.
- Gemeenten moeten analyse maken van de aard en omvang van de kwalitatieve mismatch en samen met de provincie zoeken naar de beste aanpak met meer aandacht voor duurzaamheid.
- In plaats van statische afspraken, zoals in de afgelopen 5 jaar, moeten er kaderafspraken komen met ruimte voor maatwerk.
- Een goede samenwerking tussen de gemeenten en de provincie en buurgemeenten onderling is cruciaal.
- Inbreiding moet worden meegenomen in het aanbod.
- Herontwikkelen kost tijd, maar in de tussentijd moet er wel voldoende aanbod beschikbaar blijven (zorgen voor 'schuifruimte').
- Er is in toenemende mate agrarische leegstand. Dit zou bij de analyse betrokken moeten worden.
- De gemaakte berekeningen zijn beleidsneutraal. Beleidsmatig kan echter worden ingezet op afremmen of juist stimuleren van bepaalde activiteiten.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 3 juli 2009 is de "Omgevingsvisie Overijssel" door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsvisie schetst de provinciale visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Overijssel. De horizon is 2030. De visie geeft aan wat de ambities en doelstellingen van de provincie zijn en hoe deze gerealiseerd kunnen worden. De fysieke leefomgeving staat in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat er ruimte wordt gemaakt voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en dat hoogwaardige woonmilieus tot stand komen. De provincie grijpt deze zaken aan om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken.

De omgevingsvisie presenteert en agendeert de provinciale beleidskeuzes en uitvoeringstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein. Meer dan voorheen worden verschillende beleidsonderwerpen op elkaar afgestemd. Hiermee zal meer maatschappelijke rendement geboekt worden. Dit gebeurt door:

- complexe maatschappelijke uitdagingen integraal en samen aan te pakken met publiek, private en maatschappelijke partners in vitale coalities,
- bestuurlijke partners op het meest geëigende schaalniveau ruimte te bieden om op eigen gezag te handelen,
- bestuurlijke en ambtelijke drukte door eenvoudige en heldere regels te beperken.

Vanuit deze bestuursfilosofie bepaalt de provincie haar keuze voor de in te zetten instrumenten.

In de Omgevingsvisie Overijssel heeft de provincie ook haar ambities op het gebied van "vitale werklocaties" geformuleerd. Het doel van de provincie is dat er in Overijssel voldoende vitale, werklocaties zijn die aansluiten bij de voortdurende veranderende wensen en eisen van het bedrijfsleven. Zij wil werklocaties die fysiek en virtueel goed bereikbaar zijn, passen bij de gevestigde bedrijvigheid en met een duurzaam gebruik van grond en energie. Dit houdt in dat het aanbod van werklocaties met de continu veranderende samenstelling van het bedrijfsleven mee zal moeten gaan. Dit houdt ook in dat verouderde werklocaties een opknopbeurt of complete herstructurering nodig zullen hebben om vitaal te blijven of zijn.

Vitale werklocaties dragen bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en hun werknemers, evenals een goed woningaanbod, een aantrekkelijk landschap, goede culturele en recreatieve voorzieningen, voldoende en goed opgeleid personeel, een goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van kennisinstellingen en andere bedrijven. Deze economische kant wil de provincie uitbouwen, samen met investeringen vanuit het bedrijfsleven. Hiertoe voert de provincie het programma "Overijssel werkt!" uit, waarbij gezet wordt op een regionale kenniseconomie en (een clustering en netwerkvorming van) de kennisintensieve maakindustrie in hightech-systemen en -materialen, nanotechnologie en ICT. Het MKB krijgt hierin een vooraanstaande rol. Grote clusterversterkende bedrijven zijn welkom, maar vormen geen doelgroep van actieve bedrijvenacquisitie.

Het meest recente provinciebrede prognoseonderzoek bedrijventerreinen dateert van 2008 ('Bedrijvigheid in Overijssel'). Sindsdien is er onder meer sprake geweest van een economische crisis en evolueert het bedrijventerreinenbeleid naar integraler beleid op het gebied van werklocaties (inclusief bijvoorbeeld kantorenlocaties en winkels in de binnensteden). Sterker dan voorheen ligt er nu een duidelijke koppeling tussen het stimuleren van economische prestaties en ruimtelijke beleid. Het (her)-



programmeren van gedifferentieerde werklocaties in de volle breedte van alle sectoren vormt daarbij beleidsmatig steeds meer één werkveld.

De provincie wil in 2015 met de gemeenten een proces doorlopen om te komen tot nieuwe afspraken over werklocaties. Een belangrijk onderdeel is te komen tot afspraken over concrete maatregelen om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen.

Ter ondersteuning van voornoemd proces met gemeenten wenste de provincie een actualisatie van het provinciebrede prognoseonderzoek bedrijventerreinen uit 2008 met dien verstande dat:

- De ruimtevraag dient te worden beschouwd vanuit brede definitie van werklocaties (bedrijven, kantoren, grootschalige detailhandel);
- Daarbij meer aandacht wordt besteed aan voor Overijssel van belang zijnde sectorspecifieke trends en ontwikkelingen, waarbij ook wordt gekeken naar de topsectoren die door Overijssel zijn benoemd;
- De prognoses worden gebaseerd op de door het CPB gepresenteerde scenario's 'roads to recovery';
- Een beschouwing per regio wordt verlangd hoe de verwachte ruimtevraag tot 2025 zich verhoudt tot de in IBIS opgenomen plancapaciteit (kwantitatief en kwalitatief).

De kwantitatieve analyse is uitgevoerd op het niveau van de COROP-regio. Overijssel onderscheidt drie COROP-regio's:

1. *Noord-Overijssel*

hieronder vallen de gemeenten: Dalfsen, Hardenberg, Kampen, Ommen, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle.

2. *Zuidwest-Overijssel*

hieronder vallen de gemeenten: Deventer, Olst-Wijhe en Raalte.

3. *Twente*

hieronder vallen de gemeenten: Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo (O), Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden.

figuur 1 De provincie Overijssel en de CORP-regio's



1.2 Methodiek

Panteia heeft gebruik gemaakt van de BLM-methode. Deze methode kent drie kernparameters en aangevuld met de invloed van inbreiding door herstructurering van bedrijventerreinen.

De drie kernparameters zijn:

1. Ontwikkeling werkgelegenheid op COROP-niveau: groei aantal banen per sector op basis van prognose uitkomsten van het PRISMA-model, waarbij uitgegaan is van de drie scenario's van 'Roads to discovery'.
2. Locatievoorkeur: het aandeel van aantal banen op bedrijventerreinen.
3. Het terreinquotiënt: het ruimtegebruik per baan in m² netto uitgegeven bedrijventerrein, gebaseerd op de CPB-studie De BLM; Opzet en recente aanpassingen (2002). Hierbij is uitgegaan van de quotiënten Noordoost Nederland. Deze zijn naar rato geactualiseerd naar 2007 en 2013.

De praktijk laat zien dat herstructurering veelal gepaard gaat met ruimtewinst, de zogenaamde inbreiding. Panteia gaat uit van 10% van de bruto oppervlakte van bedrijventerreinen die momenteel gestructureerd worden of op de nominatie staan. Voor een meer uitvoerige beschrijving zie bijlage 1.

1.3 Het proces

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de provincie Overijssel. Het betreft hier primair een technisch en beleidsarm onderzoek. Technisch wil hier zeggen dat bij de berekeningen geen rekening is gehouden met een mogelijke kwalitatieve mismatch.³ Verder is er bij de berekeningen geen rekening gehouden met mogelijke aanpassingen van het beleid ten aanzien van bedrijfslocaties.

Het provinciebrede prognoseonderzoek dient om per COROP-regio de (her)programmeringsopgave voor werklocaties kwalitatief en kwantitatief in beeld te brengen.

Het onderzoek is begeleid door een provinciale begeleidingscommissie. Hier zijn de aanpak en de (tussen)resultaten gepresenteerd en bediscussieerd. Met de begeleidingscommissie is ook de opzet van de rapportage besproken en bijgesteld. De begeleidingscommissie is inclusief de startbijeenkomst vijf keer bij elkaar geweest. In combinatie met een andere studie rond bedrijventerreinen (Evaluatie bedrijven-terreinenvisies, 2015) zijn gesprekken gevoerd met betrokkenen van de provincie, netwerksteden en enkele kleinere gemeenten.

De inzichten die uit dit onderzoek voortkomen dienen ter ondersteuning van het verdere proces als genoemd in de aanleiding.

1.4 Leeswijzer

In dit rapport worden de uitkomsten van de trends en ontwikkelingen rond werklocaties in het verleden (2008-2014) en prognoses van de ruimtebehoefte voor de komende tien jaar (2015-2025) gepresenteerd.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de CPB-scenario's, op trends en ontwikkelingen van toegevoegde waarde en werkgelegenheid per sector en het aandeel op werklocaties voor de belangrijkste segmenten. Vervolgens wordt ingegaan op de ontwikkelingen van de terreinquotiënten per segment. Speciale aandacht wordt geschonken naar de ontwikkelingen van de topsectoren. In hoofdstuk 3 worden de prognoses van de ruimtebehoefte op werklocaties gepresenteerd voor Overijssel en de drie COROP-regio's volgens drie scenario's. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de confrontatie met het aanbod. Hierbij wordt eerst ingegaan op kwalitatieve aspecten rond het matchen

³ Wel wordt in kwalitatieve zin ingegaan op aspecten die kunnen zorgen voor het niet aansluiten van vraag en aanbod.



van vraag en aanbod, de SER-ladder en de herstructurering. Bij de confrontatie wordt een kwantitatieve match gemaakt met het aanbod direct beschikbaar, als ook met niet-direct beschikbaar. De confrontatie wordt gemaakt voor Overijssel en de drie COROP-regio's. In hoofdstuk 5 tenslotte, komen de conclusies en aanbevelingen bod. Er zijn vier bijlagen: verantwoording van de methode, lijst van gehanteerde definities, aanvullende informatie rond trends en rond de prognoses.

2 Trends en ontwikkelingen

2.1 Introductie

In dit hoofdstuk staan de ontwikkelingen van de drie kerncomponenten (werkgelegenheid, locatievoorkeur en terreinquotiënt) rond de behoefte aan werklocaties per segment centraal. Het gaat hierbij om trends uit het verleden en de mogelijke ontwikkelingen in de toekomst langs de drie scenario's uit 'Roads to discovery'. Speciale aandacht gaat uit naar de topsectoren.

2.2 Toekomstverkenning langs drie scenario's

Naarmate de toekomst verder weg ligt worden de onzekerheden groter. Er wordt daarom gewerkt met scenario's. De scenario's zijn ontleend aan de recente CPB-studie 'Roads to recovery' uit 2014. Aan de hand van drie scenario's zijn prognoses gemaakt voor de ontwikkeling van het Bruto regionaal product, de werkgelegenheid en de ruimtevraag. De prognoses zijn gemaakt met de regionale module van het sectormodel PRISMA van Panteia.

De verschillen tussen de drie scenario's hangen nauw samen met verschillen in wereldhandel wat tot uitdrukking komt in de export, de consumptie van gezinnen en de investeringen door bedrijven. Deze afzetcategorieën ontwikkelen zich bij versneld herstel gunstiger en bij vertraagd hersteld juist minder gunstig. De gunstigere economische ontwikkeling vertaalt zich bij het versneld herstel niet zo zeer in meer werkgelegenheid, maar primair in een hogere arbeidsproductiviteit (in volume). Bij het vertraagd herstel gaat de lagere economische ontwikkeling vooral ten koste van de werkgelegenheid. De impact van de veranderende ontwikkeling van de afzetcategorieën verschilt per sector.

De uitgangspunten van de drie scenario's zijn in onderstaande tabel samengevat.

tabel 1 Uitgangspunten scenario's

	<i>Versneld herstel</i>	<i>Gemiddeld herstel</i>	<i>Vertraagd herstel</i>
	<i>in procenten per jaar</i>		
Wereldeconomie			
Gewogen wereldhandel	6,75	5	3
Bruto binnenlands product (BBP), eurozone	3,25	1,5	1
BBP, Verenigde Staten	6,75	3	3
Inflatie, eurozone	2,25	1,75	1
Rentevoet, eurozone	4,75	4	2,25
Nederland			
BBP	2,5	1,5	0,75
Consumptie huishoudens	1,75	1	0
Investeringen	4	2	1
Export	5,5	3,75	2,5
Arbeidsproductiviteit	1,75	0,75	0,75
Werkgelegenheid	0,75	0,75	0
Werkloosheid (% beroepsbevolking)	4,25	4,25	6,5

Bron: CPB, Roads to recovery (2014)



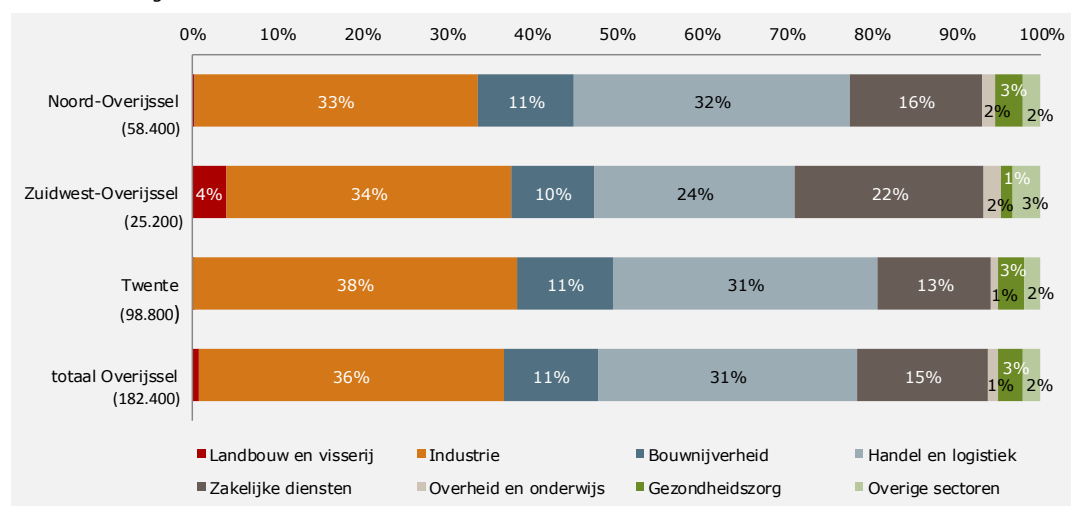
2.1 Locatievoorkeur

Door koppeling van gegevens uit LISA/BIRO met IBIS is de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen in ruimte zin⁴ in kaart gebracht. Het gaat hierbij om het aandeel van de totale werkgelegenheid dat op bedrijventerreinen is gevestigd. In 2014 was 34% van de werkgelegenheid in Overijssel te vinden op bedrijventerreinen.

De vier grootste sectoren met betrekking tot de werkgelegenheid op bedrijventerreinen zijn achtereenvolgens de industrie (incl. energie), handel en vervoer, zakelijke dienstverlening en bouwnijverheid. Ze zijn tezamen goed voor 93% van alle werkgelegenheid op bedrijventerreinen.

Tussen de COROP-regio's bestaan verschillen. In Noord-Overijssel heeft de industrie een iets kleiner aandeel en de handel en logistiek en de zakelijke dienstverlening een iets groter aandeel. In Zuidwest-Overijssel hebben de industrie en handel en logistiek een kleiner aandeel en de zakelijke diensten en de landbouw een groter aandeel. In Twente heeft de industrie een groter aandeel en de zakelijke diensten een kleiner aandeel. In vergelijking met Nederland heeft de industrie een groter aandeel en de zakelijke dienstverlening juist een kleiner aandeel.

figuur 2 Verdeling van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen naar sector in Overijssel en de COROP-regio's

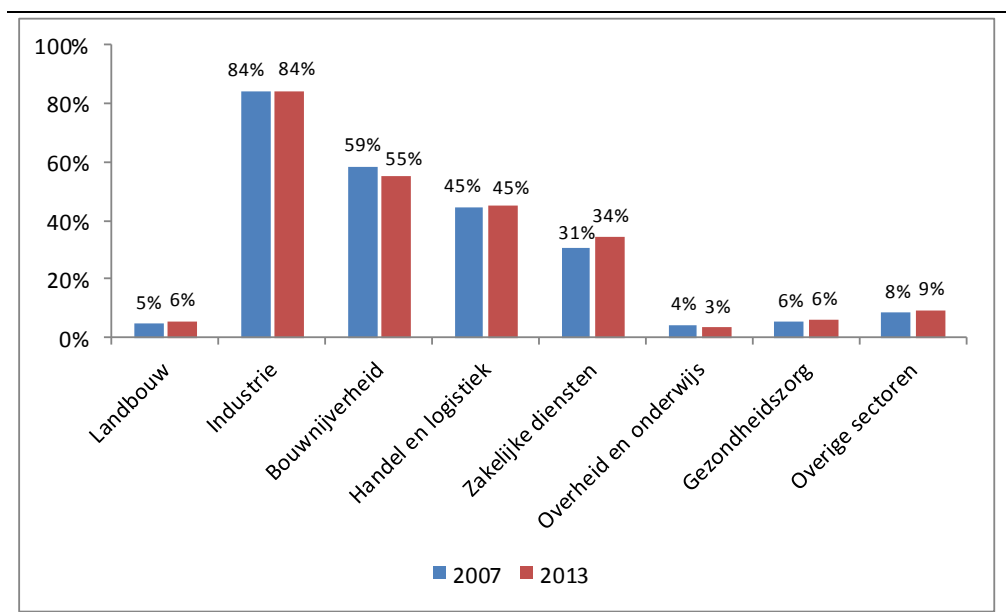


Bron: LISA/BIRO

In vergelijking met 2007 is het aandeel van de werkgelegenheid dat op bedrijfsterreinen is gesitueerd, fractioneel gedaald. Dit is primair een structureffect. De industrie die een hoog aandeel heeft, nam in werkgelegenheid af, terwijl het aandeel op bedrijventerreinen gelijk bleef. Bij de zakelijke dienstverlening daarentegen, die een benedengemiddeld aandeel heeft, was een forse toename van de werkgelegenheid te zien, terwijl het aandeel op bedrijventerreinen toenam. Alleen bij de bouwnijverheid, die een bovengemiddeld aandeel heeft, en waarbij tevens de werkgelegenheid afnam is het aandeel gedaald. figuur 3 geeft een beeld van de locatievoorkeur per sector.

⁴ Bij de bedrijventerreinen zijn in deze studie ook de haventerreinen en de (gemengde) economische zones inbegrepen.

figuur 3 Locatievoorkeur in Overijssel voor bedrijventerreinen per segment in 2007 en 2013



Bron: Panteia op basis van LISA/BIRO en IBIS

Voor de periode 2015-2025 wordt uitgegaan van de locatievoorkeur per sector in 2013.

2.2 Werkgelegenheid en toegevoegde waarde op bedrijventerreinen

Totaal beeld voor Overijssel

De ontwikkeling van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Overijssel en de drie COROP-regio's is voor de periode 2008-2013 ontleend aan de koppeling van LISA/BIRO aan IBIS. De toegevoegde waarde is voor de periode 2008-2012 afgeleid van de Regionale rekening van het CBS. Hierbij is de veronderstelling gemaakt dat de ontwikkeling van de sectorale toegevoegde waarde per werkende op bedrijventerreinen niet afwijkt van de totale sectorale ontwikkeling. Voor 2013 is door Panteia een inschatting gemaakt op basis van het PRISMA-model en de ontwikkeling van het bruto regionale product in Overijssel. Voor de periode 2015-2015 zijn sectorale prognoses gemaakt voor Overijssel en de drie COROP-regio's met het PRISMA-model van Panteia. Hierbij is verondersteld dat per sector de ontwikkeling op bedrijventerreinen niet afwijkt van de gemiddelde sectorale ontwikkeling.

De werkgelegenheidscijfers laten voor Overijssel een afname zien van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met 0,2%. Per saldo creëerden de bedrijven op bedrijventerreinen daarmee minder werkgelegenheid dan daarbuiten. Dit beeld wordt echter voor een belangrijk deel veroorzaakt door de sectorsamenstelling. Sectoren, zoals de bouwnijverheid en de industrie, die veel op bedrijventerreinen voorkomen, laten een lagere groei zien dan dienstensectoren. Als gekeken wordt naar sectorale ontwikkelingen op en buiten bedrijventerreinen, is er ook geen duidelijk patroon waarneembaar. Sommige sectoren scoren op bedrijventerreinen beter, andere juist weer slechter; het beeld wisselt per regio.

De toegevoegde waarde van bedrijven op bedrijventerreinen nam gedurende de periode 2008-2014 fractioneel toe (0,3% per jaar). De arbeidsproductiviteit nam daarbij jaarlijks met 0,5% toe.



Voor de periode 2014-2025 is een prognose gemaakt van de werkgelegenheidsontwikkeling langs de drie scenario's. In het geval van gemiddeld herstel neemt de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Overijssel naar schatting met 0,4% per jaar toe. Bij versneld herstel is de werkgelegenheidsgroei met 0,5% per jaar nog een fractie hoger, maar bij vertraagd herstel neemt de werkgelegenheid juist af met 0,3% per jaar.

Afzonderlijk wordt nu op de vier grootste sectoren op bedrijventerreinen nader ingegaan. De verschillen tussen de sectoren zijn groot.

Industrie

Trends 2008-2013

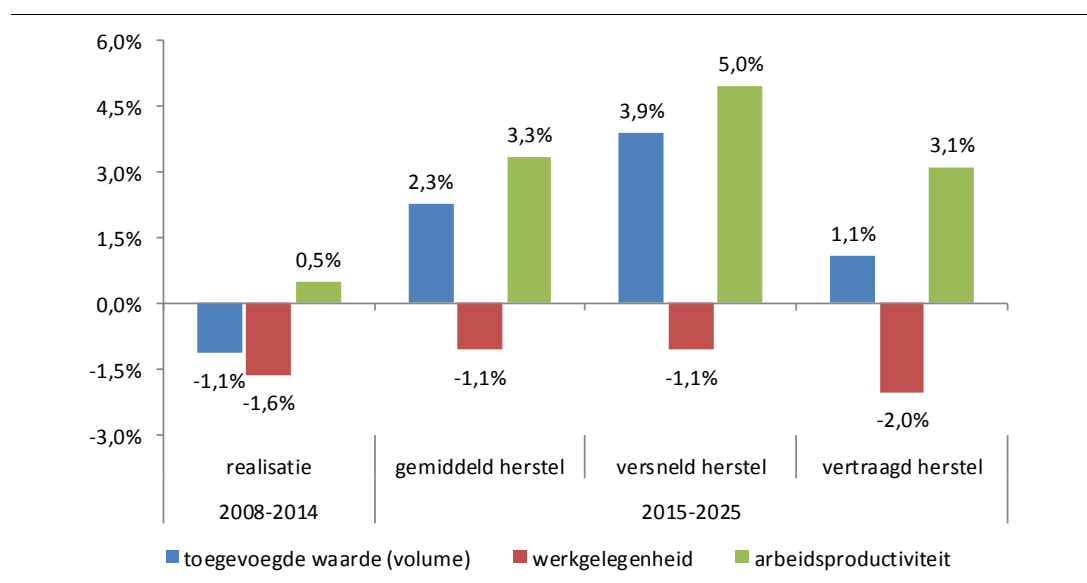
In de periode 2008-2013 nam de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de industrie in Overijssel met 6.800 banen af. Dit is een teruggang met 1,6% per jaar. De toegevoegde waarde van de industriële bedrijven op bedrijventerreinen nam in deze periode in volume gemiddeld met 1,1% toe. De arbeidsproductiviteitsgroei was slechts 0,5% per jaar. Dit is voor industriële begrippen laag.

Scenario's 2015-2025

Voor de periode 2015-2025 is gewerkt met drie scenario's. Bij het scenario van **gemiddeld herstel** neemt de werkgelegenheid jaarlijks af met 1,1%, bij een volume groei van de toegevoegde waarde met 2,3%. Dit resulteert in een productiviteitsgroei met gemiddeld 3,3%. De arbeidsproductiviteitsgroei komt hiermee weer op een meer trendmatig niveau. Indien in deze periode een **versneld herstel** optreedt, leidt dit primair tot een hogere toegevoegde waarde (3,9% per jaar) en daarmee hogere arbeidsproductiviteit (5%).

Bij **vertraagd herstel** vallen zowel werkgelegenheid (-2% per jaar) als toegevoegde waarde lager uit (1,1%) dan bij een gemiddeld herstel. De arbeidsproductiviteit komt dan fractioneel lager uit (3,1%).

figuur 4 Ontwikkeling van werkgelegenheid, toegevoegde waarde en arbeidsproductiviteit in de industrie op bedrijventerreinen, 2008-2014 en 2015-2025



Bron: Panteia, mede op basis van LISA/BIRO en CBS

Handel en logistiek

Trends 2008-2013

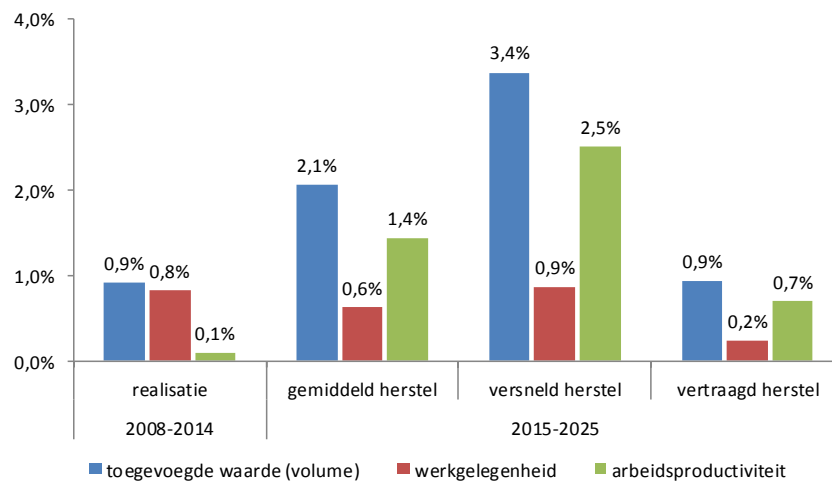
Bij handel en vervoer was in de periode 2008-2013 sprake van een toename van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met 2.700 banen, wat neerkomt op een toename met 0,8% per jaar. De toegevoegde waarde van deze bedrijven nam daarbij in volume toe met 0,9%. Dit resulteerde in een minimale arbeidsproductiviteitsstijging met 0,1%.

Scenario's 2015-2025

Voor de periode 2015-2025 is gewerkt met drie scenario's. Bij het scenario van **gemiddeld herstel** neemt de werkgelegenheid jaarlijks met 0,6% toe, bij een volume groei van de toegevoegde waarde met 2,1%. Dit resulteert in een productiviteitsgroei met gemiddeld 1,5%. De arbeidsproductiviteitsgroei komt hiermee weer op een meer trendmatig niveau. Indien in deze periode een **versneld herstel** optreedt, leidt dit tot een hogere toegevoegde waarde (3,4% per jaar), alsook meer werkgelegenheid (0,9% per jaar) en een hogere arbeidsproductiviteit (2,5%).

Bij **vertraagd herstel** vallen zowel werkgelegenheid (0,2% per jaar) als toegevoegde waarde lager uit (0,9%) dan bij een gemiddeld herstel. De arbeidsproductiviteit komt dan duidelijk lager uit (0,7%).

figuur 5 Ontwikkeling van werkgelegenheid, toegevoegde waarde en arbeidsproductiviteit in de handel en vervoer op bedrijventerreinen, 2008-2014 en 2015-2025



Bron: Panteia, mede op basis van LISA/BIRO en CBS

Zakelijke dienstverlening

Trends 2008-2013

In de periode 2008-2013 nam de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de zakelijke dienstverlening met 6.365 banen toe. Dit is een toename met 3,6% per jaar. De volumegroei van de toegevoegde waarde op bedrijventerreinen was bij de zakelijke dienstverlening gemiddeld 4,2% per jaar. De arbeidsproductiviteitsstijging kwam daarmee uit op 0,6% per jaar.

Scenario's 2015-2025

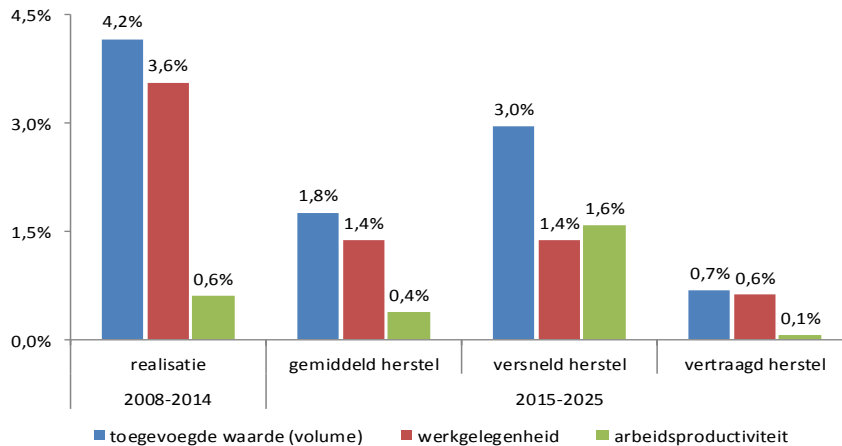
Voor de periode 2015-2025 is gewerkt met drie scenario's. Bij het scenario van **gemiddeld herstel** neemt de werkgelegenheid jaarlijks met 1,4% toe, bij een volume groei van de toegevoegde waarde met 1,8%. Dit resulteert in een productiviteitsgroei met gemiddeld 0,4%. De arbeidsproductiviteitsgroei blijft daarmee iets achter bij de trend. Indien in deze periode een **versneld herstel** optreedt, leidt dit primair tot een



hogere toegevoegde waarde (3,0% per jaar) en een hogere arbeidsproductiviteit (1,6%).

Bij **vertraagd herstel** vallen zowel werkgelegenheid (0,6% per jaar) als toegevoegde waarde lager uit (0,7%) dan bij een gemiddeld herstel. De arbeidsproductiviteit blijft dan vrijwel gelijk (0,1%).

figuur 6 Ontwikkeling van werkgelegenheid, toegevoegde waarde en arbeidsproductiviteit in de zakelijke dienstverlening op bedrijventerreinen, 2008-2014 en 2015-2025



Bron: Panteia, mede op basis van LISA/BIRO en CBS

Bouwnijverheid

Trends 2008-2013

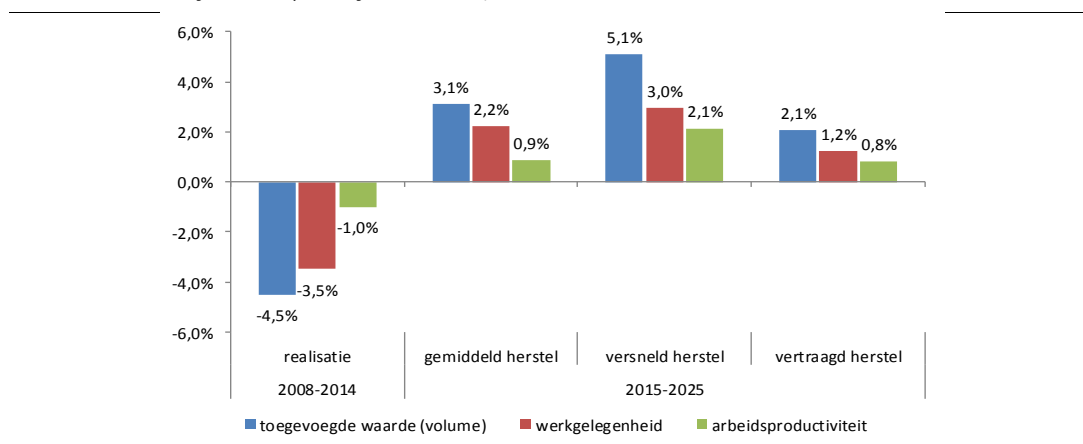
In de periode 2008-2013 nam de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met 4.790 banen af, ofwel een jaarlijkse krimp met 3,5%. De toegevoegde waarde van deze bedrijven nam gemiddeld met 4,5% per jaar af. De arbeidsproductiviteitsontwikkeling was daarmee gemiddeld -1% per jaar.

Scenario's 2015-2025

Voor de periode 2015-2025 is gewerkt met drie scenario's. Bij het scenario van **gemiddeld herstel** neemt de werkgelegenheid jaarlijks met 2,2% toe, bij een volume groei van de toegevoegde waarde met 3,1%. Dit resulteert in een productiviteitsgroei met gemiddeld 0,9%. De arbeidsproductiviteitsgroei komt hiermee weer op een meer trendmatig niveau. Indien in deze periode een **versneld herstel** optreedt, leidt dit tot een hogere toegevoegde waarde (5,1% per jaar), alsook meer werkgelegenheid (3% per jaar) en een hogere arbeidsproductiviteit (2%).

Bij **vertraagd herstel** vallen zowel werkgelegenheid (1,2% per jaar) als toegevoegde waarde lager uit (2,1%) dan bij een gemiddeld herstel. De arbeidsproductiviteit komt dan fractioneel lager uit (0,8%).

figuur 7 Ontwikkeling van werkgelegenheid, toegevoegde waarde en arbeidsproductiviteit in de bouwnijverheid op bedrijventerreinen, 2008-2014 en 2015-2025



Bron: Panteia, mede op basis van LISA/BIRO en CBS

Overige sectoren

Trends 2008-2013

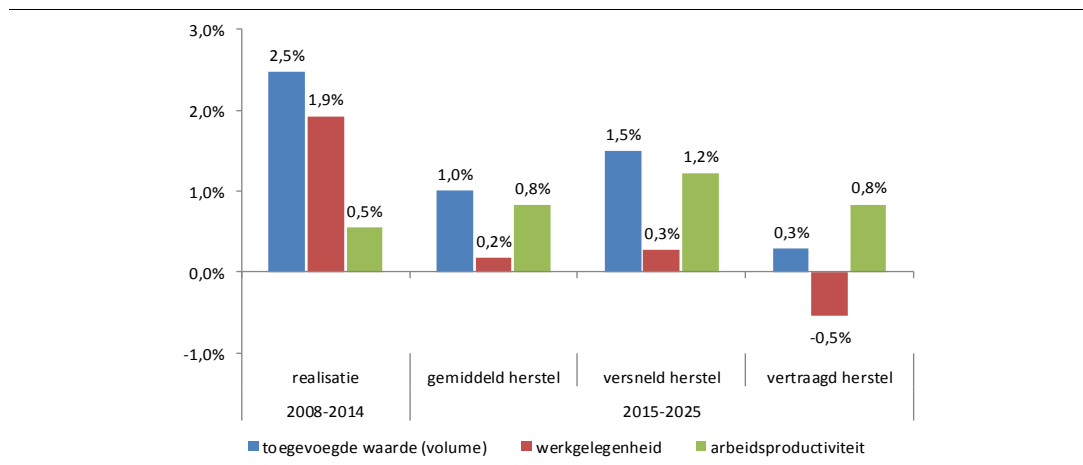
Bij de overige sectoren nam de werkgelegenheid per saldo met 1.370 banen toe. Dit is een toename met 1,9% per jaar. Het beeld was echter wisselend. Bij overheid en onderwijs nam de werkgelegenheid af, terwijl deze in de zorg en overige dienstverlening toenam. Het volumegroei van de toegevoegde waarde was gemiddeld 2,4% per jaar, bij een stijging van de arbeidsproductiviteit van 0,5% per jaar.

Scenario's 2015-2025

Voor de periode 2015-2025 is gewerkt met drie scenario's. Bij het scenario van **gemiddeld herstel** neemt de werkgelegenheid jaarlijks met 0,6% toe, bij een volume groei van de toegevoegde waarde met 2,1%. Dit resulteert in een productiviteitsgroei met gemiddeld 0,8%. In tegenstelling tot de andere sectoren komt de groei lager uit dan in de afgelopen periode. Dit hangt samen met de bezuinigingen in de zorg en bij de overheid. Indien in deze periode een **versneld herstel** optreedt, leidt dit tot een hogere toegevoegde waarde (3,4% per jaar), alsook meer werkgelegenheid (0,9% per jaar) en een hogere arbeidsproductiviteit (1,5%).

Bij **vertraagd herstel** vallen zowel werkgelegenheid (0,2% per jaar) als toegevoegde waarde lager uit (0,9%) dan bij een gemiddeld herstel. De arbeidsproductiviteitsgroei is dan min of meer gelijk aan die bij een gemiddeld herstel (0,8%).

figuur 8 Ontwikkeling van werkgelegenheid, toegevoegde waarde en arbeidsproductiviteit in de overige sectoren op bedrijventerreinen, 2008-2014 en 2015-2025



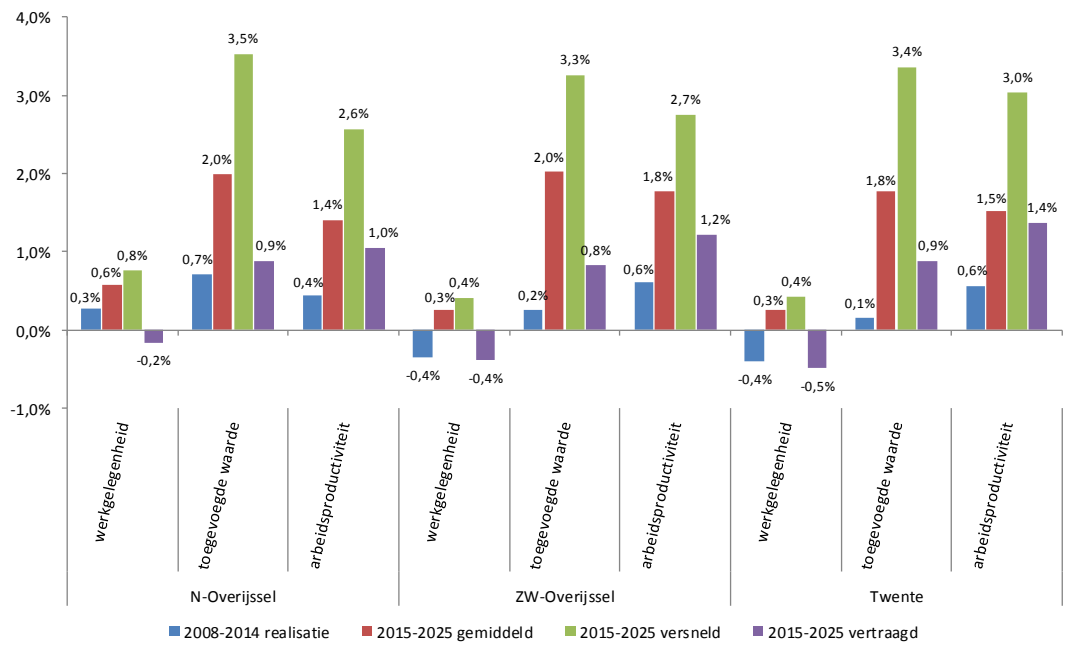
Bron: Panteia, mede op basis van LISA/BIRO, IBISA en CBS



Verschillen tussen COROP-regio's

Indien naar de COROP-regio's wordt gekeken, dan valt op dat de werkgelegenheidsontwikkeling van Noord-Overijssel in de periode 2008-2013 iets gunstiger is dan in heel Overijssel, terwijl deze in Zuidwest-Overijssel en Twente iets achterblijft. Ook bij de toegevoegde waarde is de ontwikkeling in Noord-Overijssel iets gunstiger dan in heel Overijssel, terwijl Twente en Zuidwest-Overijssel iets achterblijven. Het bedrijfsleven in Noord-Overijssel presteert bovengemiddeld. De productiviteitsontwikkeling is in Twente en Zuidwest-Overijssel iets beter dan gemiddeld. Dit hangt goeddeels samen met de sectorsamenstelling. Twente en in iets mindere mate Zuidwest-Overijssel hebben een sterkere oriëntatie op de industrie dan Noord-Overijssel. De industrie is kapitaalintensief en heeft een veel hogere arbeidsproductiviteitsstijging dan de andere sectoren.

figuur 9 De ontwikkeling van de werkgelegenheid, toegevoegde waarde en arbeidsproductiviteit op bedrijventerreinen in de drie COROP-regio's, 2008-2014 en 2015-2025



Bron: Panteia, mede op basis van LISA/BIRO, IBIS en CBS

2.3 Ontwikkeling terreinquotiënt

Het ruimtegebruik van een bedrijventerrein kan gekoppeld worden aan de omvang van de werkgelegenheid, de sectorsamenstelling en de grondprijs⁵. Dit resulteert in het ruimtequotiënt per sector per landsdeel. Een andere factor die van invloed is, vormt de prijs van de grond.⁶ De landbouw en de overige sectoren (vooral cultuur en recreatie) gebruiken per werkende de meeste ruimte, terwijl de bouwnijverheid en zorg en welzijn per werkende de minste ruimte gebruikt. De bouwbedrijven werken vooral op locatie, terwijl het verzorgende personeel in de zorg en welzijn geen vaste werkplek heeft.

In 2013 lag het gemiddelde ruimtequotiënt in Overijssel op 273 m². Naar regio bezien blijkt dat Noord-Overijssel met 305 m² het hoogste gemiddelde terreinquotiënt heeft en Zuidwest-Overijssel met 198 m² de laagste. Twente zit ongeveer op het

⁵ In West-Nederland is daarom het ruimtequotiënt lager dan in Noordoost-Nederland.

⁶ In Overijssel is de grond minder schaars dan in West-Nederland, waardoor de grondprijs er lager is en het ruimtegebruik extensiever.

gemiddelde van Overijssel. De verschillen hangen deels samen met verschillen in sectorstructuur en deels met grondprijzen.

Gedurende de periode 2007-2013 is het terreinquotiënt licht gestegen: het ruimtegebruik is iets extensiever geworden. Dit hangt onder meer mee samen dat de ontwikkeling van de werkgelegenheid geen gelijke tred houdt met de ontwikkeling van het aantal vestigingen op bedrijventerreinen. De productiviteit is eveneens van invloed. Economische ontwikkeling leidt veelal ook tot meer kapitaalgoederen, zoals machines en automatisering die extra ruimte vragen. Dit geldt vooral voor de industrie en in iets mindere mate ook voor de logistiek. Bij het vervoer speelt ook de omvang van fysieke goederen een rol. Bij de zakelijke diensten en de overheid is door o.a. het 'nieuwe werken' juist minder (kantoor)ruimte per medewerker nodig. Ook veranderen wensen ten aanzien werkruimte. Voor 2025 is de trend uit het verleden doorgetrokken.

tabel 2 geeft per sector een beeld van het ruimtegebruik per medewerker door middel van het terreinquotiënt in 2007, 2013 en 2025.

tabel 2 Ruimtegebruik per medewerker (aantal m²) op bedrijventerreinen in Overijssel naar sector in 2007 en 2013

	2007	2013	2025
landbouw en visserij	526	480	509
industrie	254	269	322
bouwnijverheid	126	125	131
handel en logistiek	345	358	401
zakelijke diensten	226	223	229
overheid en onderwijs	203	164	168
zorg en welzijn	129	128	135
overige sectoren	393	389	414
totaal Overijssel	260	272	301
Noord-Overijssel	282	304	340
Zuidwest-Overijssel	216	198	216
Twente	259	272	298

Bron: Panteia, mede op basis van CPB (2002)

2.1 Special topsectoren

Het economische programma van de provincie Overijssel sluit aan bij het nationale topsectoren-beleid. Het programma richt zich op die sectoren die voor de economische ontwikkeling van Overijssel en Nederland van belang zijn. De keuze voor de topsectoren is bepaald door vier factoren. Het zijn sectoren die:

1. kennisintensief zijn
2. export-georiënteerd, met
3. veelal specifieke wet- en regelgeving
4. die een belangrijke bijdrage (kunnen) leveren aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken.

Met investeringen wil het kabinet het verdienvermogen van deze topsectoren volop benutten en de Nederlandse concurrentiekracht en economie versterken. Om de schaarse financiële middelen zo goed mogelijk in te zetten, werken bedrijven,



onderzoekers en overheid nauw met elkaar samen in Topconsortia voor Kennis en Innovatie (TKI).

Overijssel heeft als topsectoren aangemerkt: Agro & Food, Chemie, Energie, High tech systemen en materialen (HTSM) en Life sciences & health. Daarnaast is er speciale aandacht voor Logistiek. De topsectoren zijn afgebakend op basis van de standaard bedrijfsindeling (sbi 2008) van het CBS en Kamer van Koophandel. Bij Agro en food wordt de brede definitie gehanteerd.⁷

De geselecteerde sectoren hebben gezamenlijk een aandeel van ruim 26% in de toegevoegde waarde en 23% in de werkgelegenheid van Overijssel.

In tabel 3 wordt de werkgelegenheid van de topsectoren uitgesplitst naar de sbi-sectoren, waarbinnen de werkgelegenheid valt.⁸ De omvang is gebaseerd op LISA/BIRO. De grootste topsector is HTSM, gevolgd door Agro en food. Tabel 3 laat ook zien dat de activiteiten van de topsectoren in zeer belangrijke mate plaatsvinden op bedrijventerreinen. Dit varieert van 86% bij de topsectoren Energie en Chemie tot 59% bij Agro en food.

tabel 3 Werkgelegenheid topsectoren naar onderliggende sbi en aandeel op bedrijventerreinen, 2014

Sbi code	Sbi-sectoren	Topsectoren	HTSM	Agro en food	Logistiek	Chemie	Energie	Life sciences en health
A	landbouw en visserij		0	19.675	0	0	0	0
B-E	industrie		30.951	10.826	0	9.779	7.344	2.170
F	bouwnijverheid		0	0	0	0	0	0
G-H	handel en vervoer		0	7.652	14.358	0	422	943
J-N	zakelijke diensten		11.340	1.315	0	0	0	600
O-P	overheid en onderwijs		0	0	0	0	0	0
Q	zorg en welzijn		0	0	0	0	0	353
R-S	overige sectoren		0	0	0	0	0	0
A-S	totaal topsectoren		42.291	39.468	14.358	9.779	7.766	4.066
A-S	aandeel op bedrijventerreinen		80%	59%	71%	86%	86%	74%

Bron: Panteia, op basis van LISA/BIRO en IBIS

Omvang en ontwikkelingen per topsector

High tech systemen en materialen (HTSM)

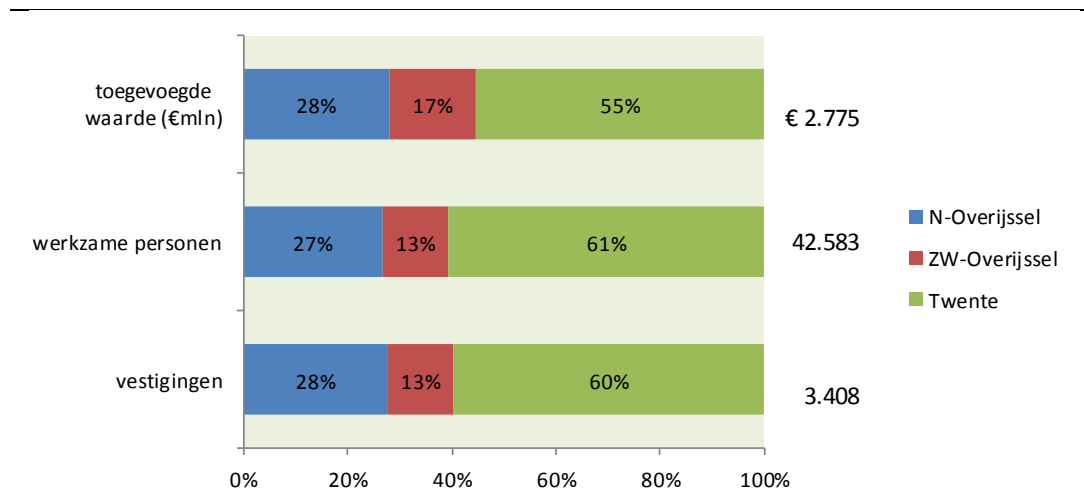
In 2013 telde de topsector HTSM in Overijssel op basis van de sbi2008-afbakening 3.308 vestigingen. Deze realiseerden een toegevoegde waarde van ongeveer € 2,8 miljard en boden werk aan ongeveer 42.600 personen. Het aandeel van deze topsector in heel Nederland is voor zowel de toegevoegde waarde als de werkgelegenheid 8%.

HTSM is sterk in Twente. Ruim 60% van de toegevoegde waarde en 70% van de werkgelegenheid wordt gerealiseerd in Twente en ruim 30% respectievelijk 23% in Noord-Overijssel.

⁷ Naast de primaire landbouw en voedingsmiddelenindustrie maken ook de handel in agrarische producten en food, en het speur- en ontwikkelingswerk deel uit van de topsector.

⁸ Het betreft hier steeds maar een deel van de sbi-sectoren dat deel uitmaakt van de topsectoren.

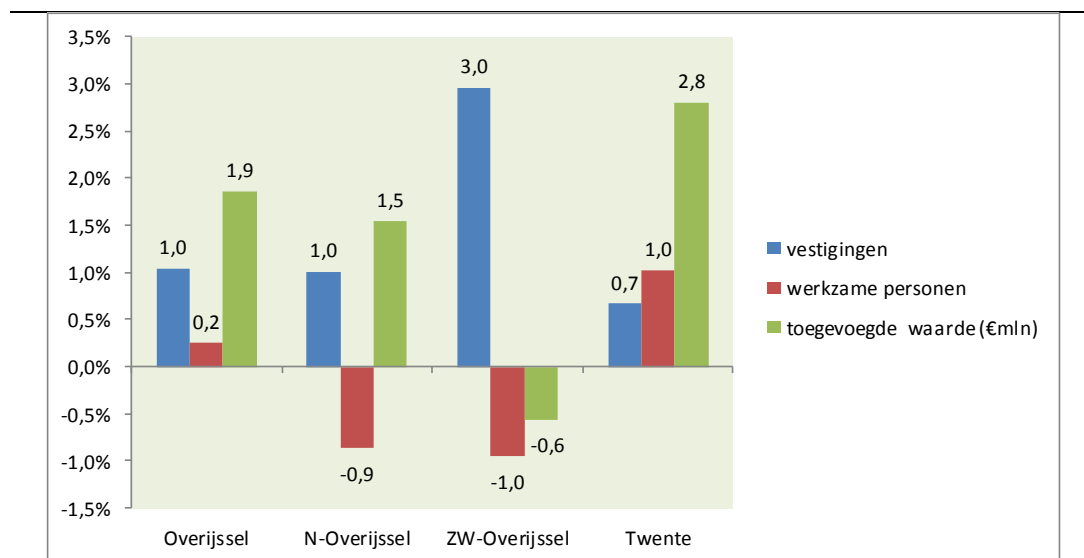
figuur 10 Omvang HTSM in Overijssel verdeeld naar COROP-regio, 2013 (x € 1 mln.)



Bron: Panteia, mede op basis van LISA en CBS

In de periode 2011-2013 laat de topsector HTSM een groei zien bij zowel het aantal vestigingen (1%), de werkgelegenheid (0,2%) als de toegevoegde waarde (1,9%). in Noord-Overijssel een sterke groei van het aantal vestigingen zien. De werkgelegenheidsontwikkeling is positief in Twente en negatief in Noord- en Zuidwest-Overijssel. De toegevoegde waarde is positief in Noord-Overijssel en Twente en negatief in Zuidwest-Overijssel. Ook hier springt Zuidwest-Overijssel eruit, vooral als gevolg van de afname van het aantal vestigingen.

figuur 11 Ontwikkelingen 2011-2013 topsector HTSM naar regio met betrekking tot de vestigingen, werkgelegenheid en toegevoegde waarde



Bron: Panteia, mede op basis van LISA en CBS

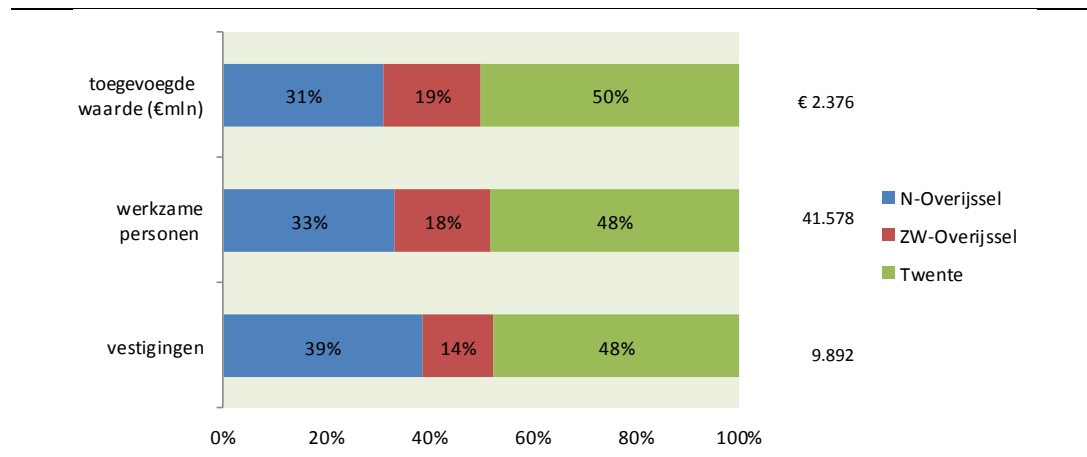
Voor de werkgelegenheid voor heel Overijssel is een prognose tot 2025 gemaakt. De werkgelegenheid neemt bij het scenario van gemiddeld herstel 0,2% per jaar toe. Bij versneld herstel is de toename van de werkgelegenheid nog een fractie hoger (0,3% per jaar), terwijl bij vertraagd herstel de werkgelegenheid gemiddeld met 0,7% per jaar afneemt.



Agro & food

In 2013 telde de topsector Agro & Food in Overijssel op basis van de sbi-afbakening 9.892 vestigingen. Deze realiseerden een toegevoegde waarde van ongeveer € 2,4 miljard en boden werk aan 41.600 personen. Het aandeel van deze topsector in heel Nederland is voor de toegevoegde waarde 7% en voor de werkgelegenheid 10%. Ongeveer de helft van de toegevoegde waarde en werkgelegenheid wordt gerealiseerd in Twente en bijna een derde in Noord-Overijssel.

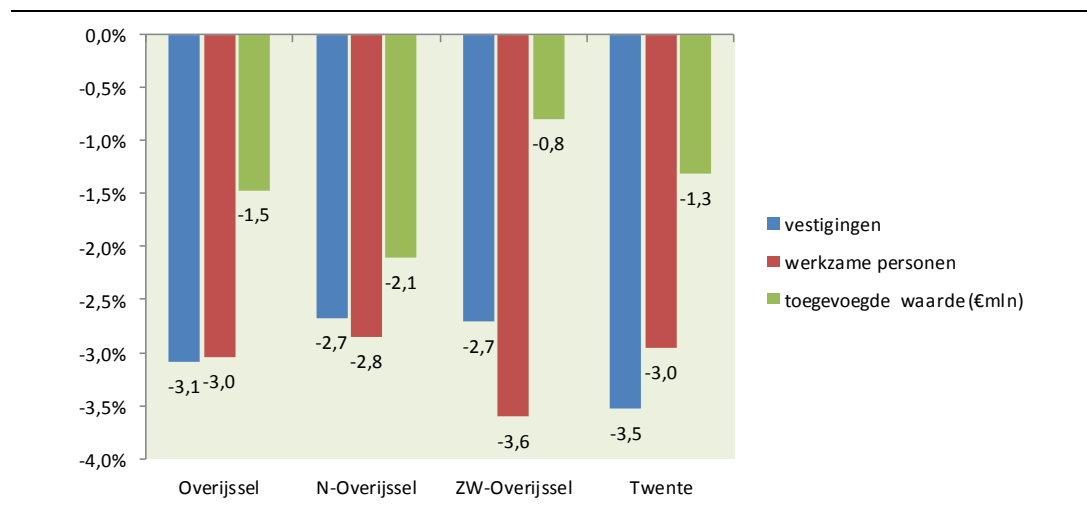
figuur 12 Omvang Agro & Food in Overijssel verdeeld naar COROP-regio, 2013 (x € 1 mln.)



Bron: Panteia, mede op basis van LISA en CBS

In de periode 2011-2013 laat de topsector Agro & food een negatieve ontwikkeling zien. Dit hangt samen met schaalvergroting en de crisis. Bij de toegevoegde waarde wordt de daling van de verkopen deels gecompenseerd door de prijzen. Deze ontwikkeling is in alle COROP-regio's te zien.

figuur 13 Ontwikkelingen 2011-2013 topsector Agro & Food naar regio met betrekking tot de vestigingen, werkgelegenheid en toegevoegde waarde



Bron: Panteia, mede op basis van LISA en CBS

Voor de werkgelegenheid voor heel Overijssel is een prognose tot 2025 gemaakt. De werkgelegenheid neemt bij het scenario van gemiddeld herstel 0,6% per jaar af. Bij versneld herstel is de afname van de werkgelegenheid iets minder (0,5% per jaar),

terwijl bij vertraagd herstel de werkgelegenheid gemiddeld met 1,2% per jaar afneemt.

Logistiek

In 2013 telde de topsector Life sciences & health in Overijssel op basis van de sbi-afbakening 1.103 vestigingen. Deze realiseerden een toegevoegde waarde van ongeveer € 1.4 miljard en boden werk aan ongeveer 18.200 personen. Het aandeel van deze topsector in heel Nederland is voor zowel de toegevoegde waarde als de werkgelegenheid 5%.

Bij deze topsector is Noord-Overijssel de grootste regio met een aandeel van 53% in de toegevoegde waarde en 47% van de werkgelegenheid.

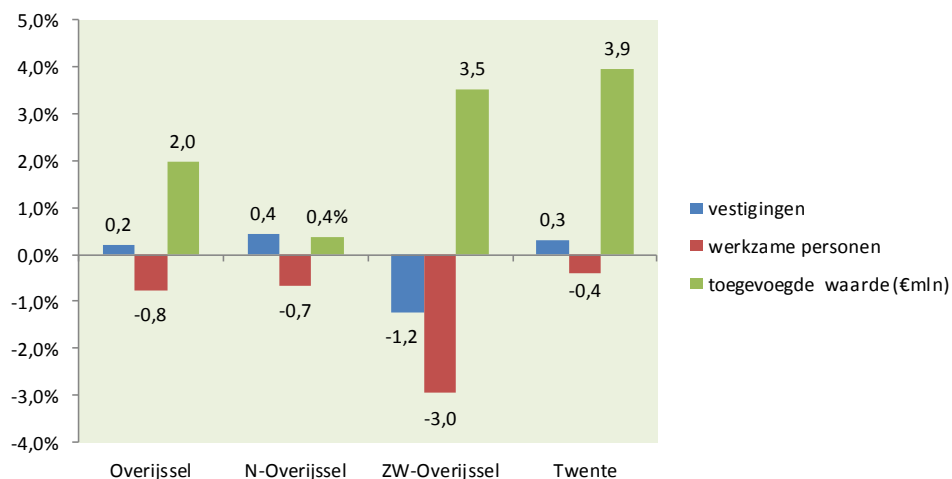
figuur 14 Omvang Logistiek in Overijssel verdeeld naar COROP-regio, 2013 (x € 1 mln.)



Bron: Panteia, mede op basis van LISA en CBS

In de periode 2011-2013 laat de topsector Logistiek in Zuidwest-Overijssel een redelijke groei van de toegevoegde waarde zien. Dit geldt met name voor Zuidwest-Overijssel en Twente. De groei is deels een gevolg van prijsontwikkelingen. De werkgelegenheidsontwikkeling is in alle COROP-regio's negatief. Deze is mede het gevolg van de positieve groei van de arbeidsproductiviteit.

figuur 15 Ontwikkelingen 2011-2013 topsector Logistiek naar regio met betrekking tot de vestigingen, werkgelegenheid en toegevoegde waarde



Bron: Panteia, mede op basis va LISA en CBS

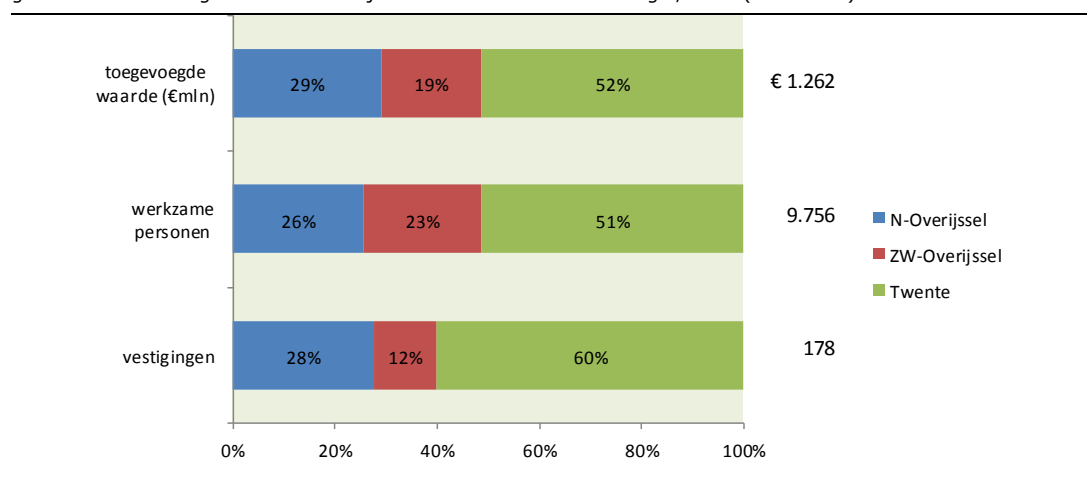


Voor de werkgelegenheid voor heel Overijssel is een prognose tot 2025 gemaakt. De werkgelegenheid neemt bij het scenario van gemiddeld herstel 0,4% per jaar toe. Bij versneld herstel is de toename van de werkgelegenheid vergelijkbaar, terwijl bij vertraagd herstel de werkgelegenheid gemiddeld met 0,3% per jaar afneemt.

Chemie

In 2013 telde de topsector Chemie in Overijssel op basis van de sbi-afbakening 178 vestigingen. Deze realiseerden een toegevoegde waarde van ongeveer € 1,3 miljard en boden werk aan ongeveer 5.800 personen. Het aandeel van deze topsector in heel Nederland is voor de toegevoegde waarde 8% en voor de werkgelegenheid 11%. Ruim de helft van de toegevoegde waarde en werkgelegenheid wordt gerealiseerd in Twente en ongeveer 30% in Noord-Overijssel.

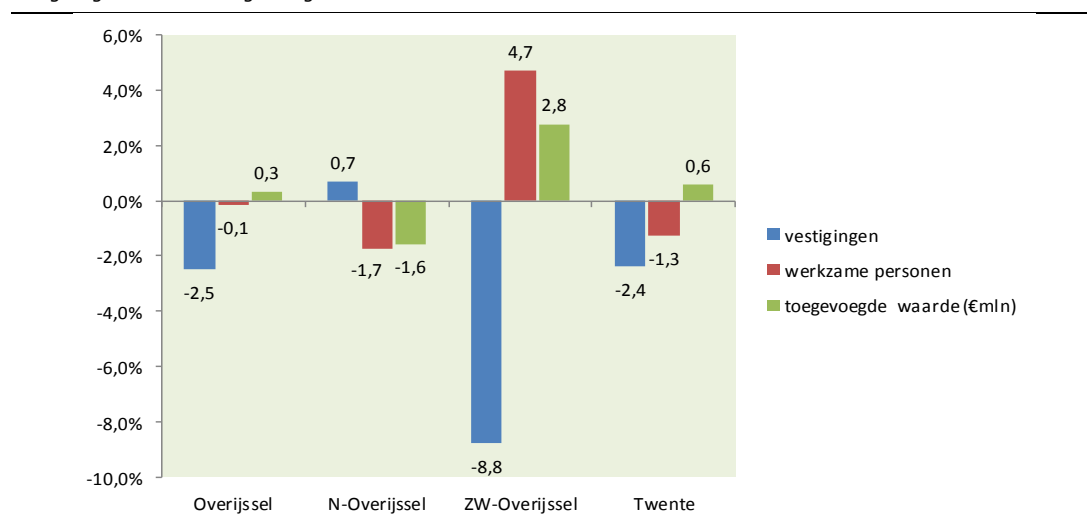
figuur 16 Omvang Chemie in Overijssel verdeeld naar COROP-regio, 2013 (x € 1 mln.)



Bron: Panteia, mede op basis van LISA en CBS

In de periode 2011-2013 laat de topsector Chemie door schaalvergroting een negatieve ontwikkeling bij het aantal vestigingen zien. De werkgelegenheidsontwikkeling is negatief in Noord-Overijssel en Twente en positief in Zuidwest-Overijssel. De toegevoegde waarde is positief in Zuidwest-Overijssel en Twente en negatief in Noord-Overijssel.

figuur 17 Ontwikkelingen 2011-2013 topsector Chemie naar regio met betrekking tot de vestigingen, werkgelegenheid en toegevoegde waarde



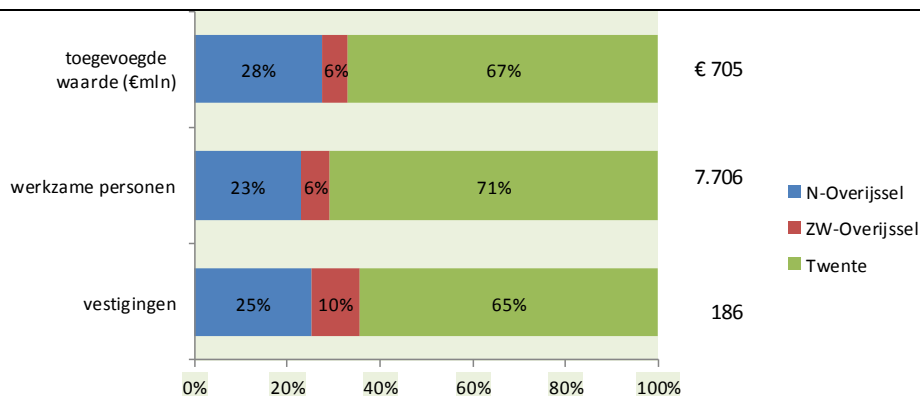
Bron: Panteia, mede op basis van LISA en CBS

Voor de werkgelegenheid voor heel Overijssel is een prognose tot 2025 gemaakt. De werkgelegenheid neemt bij het scenario van gemiddeld herstel 1,3% per jaar af. Bij versneld herstel is de ontwikkeling van de werkgelegenheid vergelijkbaar, terwijl bij vertraagd herstel de werkgelegenheid gemiddeld met 2,2% per jaar afneemt.

Energie

In 2013 telde de topsector Energie in Overijssel op basis van de sbi-afbakening 182 vestigingen. Deze realiseerden een toegevoegde waarde van ongeveer € 618 miljoen en boden werk aan ongeveer 7.700 personen. Het aandeel van deze topsector in heel Nederland is voor de toegevoegde waarde 3% en voor de werkgelegenheid 10%. Ruim 60% van de toegevoegde waarde en 70% van de werkgelegenheid wordt gerealiseerd in Twente en ruim 30% respectievelijk 23% in Noord-Overijssel.

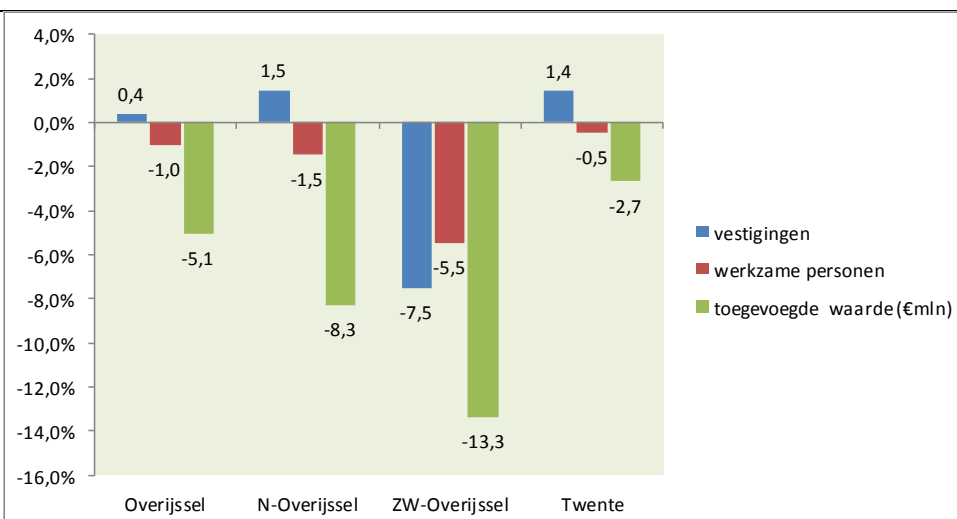
figuur 18 Omvang Energie in Overijssel verdeeld naar COROP-regio, 2013 (x € 1 mln.)



Bron: Panteia, mede op basis van LISA en CBS

In de periode 2011-2013 laat de topsector Energie door schaalvergroting in Zuidwest-Overijssel een negatieve ontwikkeling bij het aantal vestigingen zien. De werkgelegenheidsontwikkeling is negatief in alle CORP-regio's, maar met name in Zuidwest-Overijssel. De toegevoegde waarde is positief in Noord-Overijssel en Twente en negatief in Zuidwest-Overijssel. Ook hier springt Zuidwest-Overijssel eruit, vooral als gevolg van de afname van het aantal vestigingen.

figuur 19 Ontwikkelingen 2011-2013 topsector Energie naar regio met betrekking tot de vestigingen, werkgelegenheid en toegevoegde waarde



Bron: Panteia, mede op basis van LISA en CBS



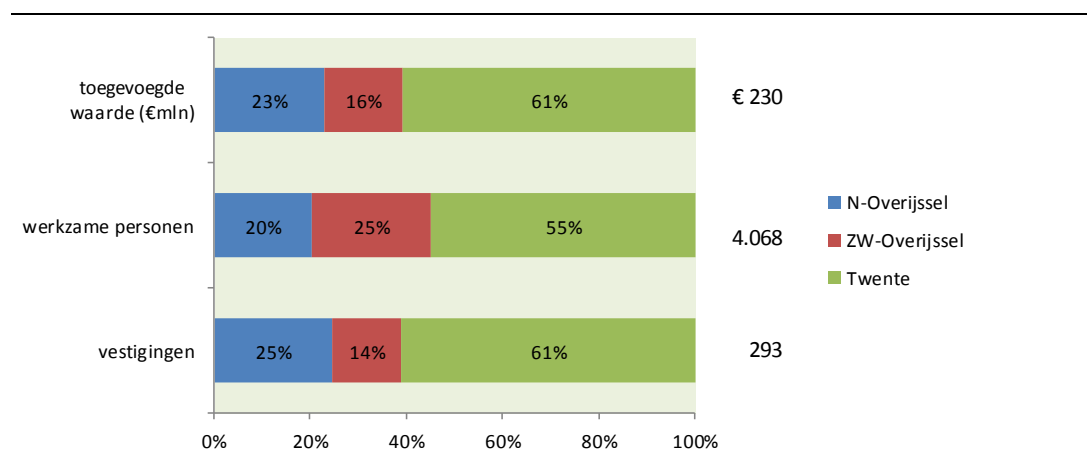
Voor de werkgelegenheid voor heel Overijssel is een prognose tot 2025 gemaakt. De werkgelegenheid neemt bij het scenario van gemiddeld herstel 1,2% per jaar af. Bij versneld herstel is de toename van de werkgelegenheid vergelijkbaar, terwijl bij vertraagd herstel de werkgelegenheid gemiddeld met 2% per jaar afneemt.

Life sciences & health

De topsector Life sciences & health is de kleinste van de in Overijssel geselecteerde topsectoren. In 2013 telde de topsector Life sciences & health in Overijssel op basis van de sbi-afbakening 293 vestigingen. Deze realiseerden een toegevoegde waarde van ongeveer € 230 miljoen en boden werk aan ongeveer 4.100 personen. Het aandeel van deze topsector in heel Nederland is voor zowel de toegevoegde waarde als de werkgelegenheid 4%.

Ondanks de kleine omvang is Life sciences & health is sterk vertegenwoordigd in Twente. Ruim 61% van de toegevoegde waarde en 55% van de werkgelegenheid wordt gerealiseerd in Twente en ruim 23%, respectievelijk 20% in Noord-Overijssel.

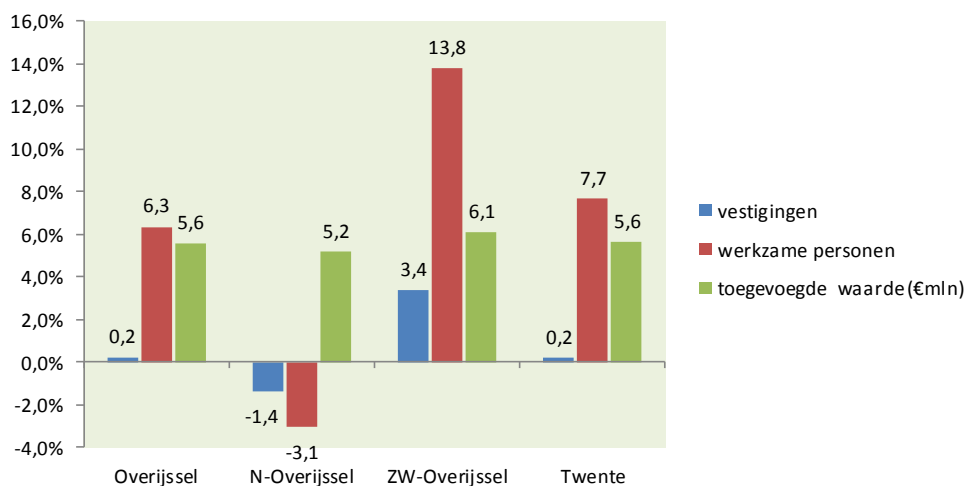
figuur 20 Omvang Life sciences & health in Overijssel verdeeld naar COROP-regio, 2013 (x € 1mln.)



Bron: Panteia, mede op basis van LISA en CBS

In de periode 2011-2013 laat de topsector life sciences & health in Zuidwest-Overijssel een sterke groei van het aantal vestigingen zien. In Noord-Overijssel was sprake van een afname. De werkgelegenheidsontwikkeling is positief in Twente en negatief in Noord- en Zuidwest-Overijssel. De toegevoegde waarde is in alle COROP-regio's sterk positief, met name in Zuidwest-Overijssel. Dit zal vermoedelijk samenhangen met de forse toename van het aantal vestigingen.

figuur 21 Ontwikkelingen 2011-2013 topsector Life sciences & health naar regio met betrekking tot de vestigingen, werkgelegenheid en toegevoegde waarde



Bron: Panteia, mede op basis van LISA en CBS

Voor de werkgelegenheid voor heel Overijssel is een prognose tot 2025 gemaakt. De werkgelegenheid neemt bij het scenario van gemiddeld herstel 1,6% per jaar toe. Bij versneld herstel is de toename van de werkgelegenheid nog fractioneel hoger (1,7%), terwijl bij vertraagd herstel de werkgelegenheid gemiddeld met 0,8% per jaar toeneemt.



3 Prognoses van de ruimtevraag

3.1 Het huidige ruimtebeslag

IBIS geeft een beeld van het aantal, de omvang en ontwikkeling van de omvang van bedrijventerreinen.⁹ Het betreft hier opgaven van de gemeenten. In 2014 waren er in Overijssel 332 bedrijventerreinen. Deze bedrijventerreinen in Overijssel besloegen een bruto oppervlakte van 8.015 hectare. Ten opzichte van 2007 is dit een groei met ongeveer 10%. Ongeveer een kwart van de oppervlakte gaat op aan infrastructuur en parken (niet-uitgeefbaar). Er resteert daardoor een netto oppervlakte van 6.203 hectare. Hiervan is 5.045 hectare uitgegeven (in gebruik). De uitgifte weerspiegelt de vraag. Het deel dat is uitgegeven, nam sinds 2007 toe met 4%. Het verschil tussen de netto oppervlakte en de oppervlakte uitgegeven (1.124 ha) is nog uitgeefbaar. Op dit moment is 540 ha direct uitgeefbaar, terwijl 626 ha niet direct uitgeefbaar is.¹⁰ De groei zit vooral in het deel dat niet direct uitgeefbaar is.

De uitgifte bleef ver achter bij de eerdere prognoses die in het kader van het project Vitale Bedrijventerreinen in 2008 zijn gemaakt.¹¹ Ook de prognoses die gemeenten hebben gemaakt ten behoeve van hun bedrijventerreinvisies in 2010/2011 waren aanmerkelijk optimistischer.¹²

Als wat beter naar de ontwikkeling wordt gekeken, valt op dat in 2009 sprake is van een omslag. Dit valt samen met de verschijning van de Omgevingsvisie van Overijssel.¹³ Desalniettemin ligt de netto uitgifte voor de periode 2008-2014 met 33 hectare gemiddeld per jaar fors lager dan de groei van de netto oppervlakte bedrijventerreinen.

De conclusie is dat de afgelopen jaren, ondanks de groeivertraging, toch vooral voor de voorraad is ontwikkeld. Dit hangt nauw samen met de aanhoudende crisis.

figuur 22 geeft een beeld van de ontwikkeling van de omvang van de bedrijven- terreinen (exclusief economische zones en haventerreinen). Van de totale bruto- oppervlakte van de werklocaties heeft 97% betrekking op bedrijventerreinen, 1,5% op zeehaventerrein (Kampen) en eveneens 1,5% op economische zones. De economische zones zijn vrijwel alleen in Twente te vinden.

⁹ Inclusief economische zones en zeehaventerreinen.

¹⁰ De categorie 'niet direct uitgeefbaar' betreft werklocaties die zijn opgenomen in het bestemmingsplan, dan wel in de structuurvisie (planfase 1 t/m 4). Ze zijn nog niet bouwrijp. Zachte plannen, zoals ruimtelijke plannen (planfase 5), zijn hierin niet meegenomen. De groei zit vooral in de categorie niet direct uitgeefbaar (47%).

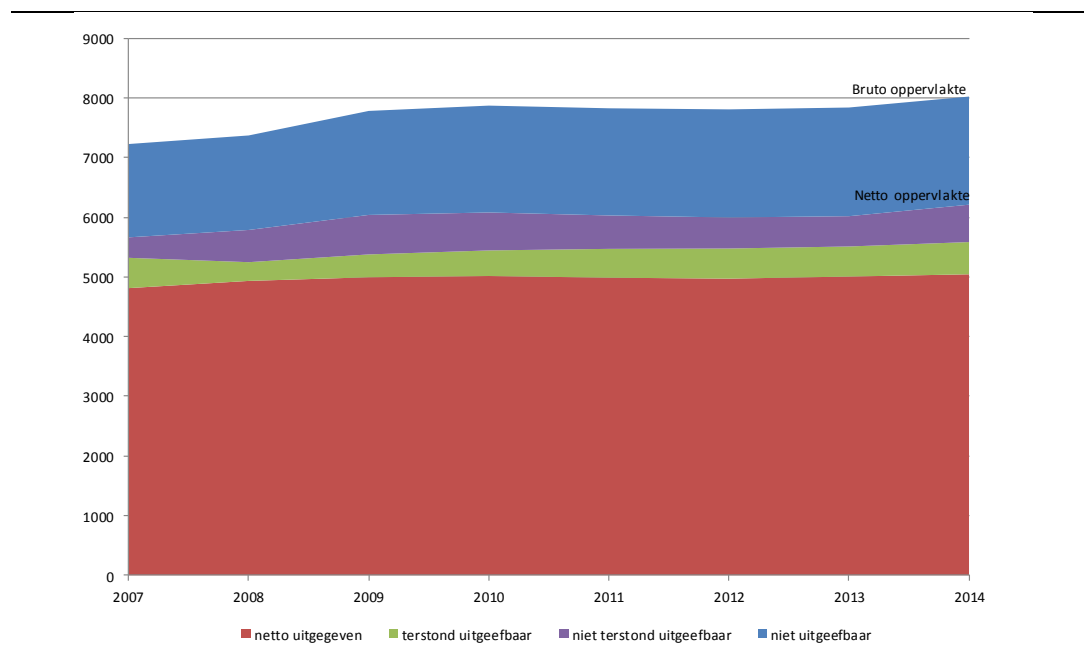
¹¹ Zie: *Bedrijvigheid in Overijssel; Trends, ontwikkelingen en prognoses* (2008).

¹² Panteia, *Evaluatie bedrijventerreinvisies; Instrument voor werklocatieplanning* (2015).

¹³ De provincie Overijssel wilde met de Omgevingsvisie Overijssel 2009 nadrukkelijker sturen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Wat betreft bedrijventerreinen zet de provincie in deze Visie in op vitale werklocaties die aansluiten bij de vraag van ondernemers in plaats van m2. Voor de periode 2010 - 2020 werd in de Omgevingsvisie uitgegaan van een behoefte aan circa 1.315 ha netto nieuw bedrijfsterrein. Een deel van die behoefte kan worden gevonden via de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. De ruimtewinst die daarmee kan worden behaald is geraamd op ca. 195 ha. De netto behoefte aan nieuwe terreinen komt daardoor uit op ongeveer 1.120 ha wat neerkomt op een verwachte uitgifte van 112 ha. per jaar. Desalniettemin ligt de netto uitgifte voor de periode 2008-2014, mede door de crisis, veel lager, op slechts 33 hectare per jaar.



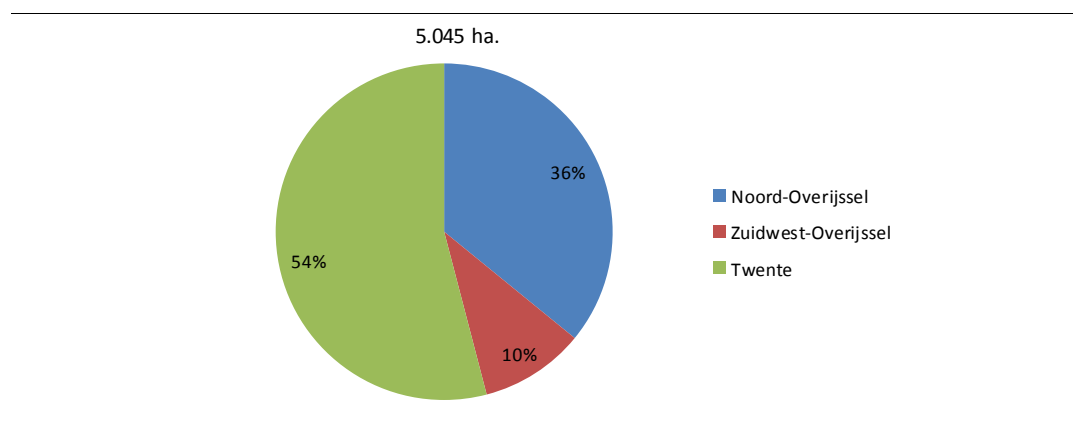
figuur 22 Ontwikkeling oppervlakte bedrijventerreinen Overijssel 2008-2014 naar categorie



Bron: Panteia op basis van IBIS

Voor een inschatting van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen is primair het netto areaal dat netto in gebruik is, relevant. figuur 23 geeft het huidige areaal netto uitgegeven bedrijventerrein per COROP-regio. Ruim de helft van het totale areaal netto uitgegeven bedrijventerrein ligt in Twente.

figuur 23 Verdeling netto uitgegeven areaal bedrijventerrein naar COROP-regio, 2014



Bron: IBIS

3.2 De ontwikkeling 2008-2013¹⁴

De ontwikkeling van het uitgegeven areaal in de periode 2008-2013 betreft de extra vraag. Deze wordt, zoals eerder aangegeven door de werkgelegenheid, de locatievoorkeur en het terreinquotiënt. Per saldo kwam het uitgegeven areaal in deze periode uit op 198 ha. De extra vraag was afkomstig van de handel en transport, de zakelijke diensten en per saldo van de overige sectoren. In beide sectoren nam de werkgelegenheid toe, terwijl bij handel en logistiek het terreinquotiënt nog iets

¹⁴ Omdat voor 2014 nog enkele realisatiegegevens ontbreken zijn de realisaties per sector berekend voor de periode 2008-2013 en de prognoses voor 2014-2025.

toenam. Bij de bouwnijverheid en de industrie nam de vraag af. In beide sectoren nam de werkgelegenheid sterk af, waarbij dit in de industrie deels nog werd gecompenseerd door een toename van het terreinquotiënt. De ontwikkeling is weergegeven in figuur 24.

figuur 24 Ontwikkeling extra vraag per sector naar bedrijventerreinen Overijssel in 2008-2013 in ha



Bron: Panteia, op basis van IBIS en LISA/BIRO

3.3 Drie scenario's voor Overijssel tot 2025

Zoals in hoofdstuk 2 aan de orde kwam, hangt de toekomstige ruimtevraag hangt af van de werkgelegenheidsontwikkeling en het terreinquotiënt per sector op de bedrijventerreinen. Deze vraag is voor Overijssel berekend bij gemiddeld, versneld en vertraagd herstel. De resultaten zijn weergegeven in tabel 4.

Hierbij is uitgegaan van het volgende:

- een werkgelegenheidsontwikkeling zoals geschetst in paragraaf 2.2;
- een trendmatige ontwikkeling van het terreinquotiënt.

De totale vraag naar bedrijventerreinen

In de periode 2008-2013 is 198 hectare aan bedrijventerrein uitgegeven in Overijssel. De totale ruimtevraag in 2025 is het areaal bedrijventerrein dat naar verwachting in gebruik is in 2025. Het saldo met wat in 2013 reeds in gebruik was, geeft de extra vraag in de periode 2014-2025.

Uit de tabel komt naar voren dat als gevolg van de werkgelegenheidsontwikkeling in de periode 2014-2025 en de trendmatige ontwikkeling van het terreinquotiënt er in Overijssel in het geval van **gemiddeld herstel** een extra vraag is van 713 hectare. Bij **versneld herstel** is de netto extra uitgifte groter, namelijk 801 hectare en bij **vertraagd herstel** juist veel lager: 311 hectare. De bandbreedte tussen de laagste en hoogste extra vraag heeft dus een factor van ruim 2!

tabel 4 Ruimtevraag 2013 en prognose ruimtevraag 2025 in ha bij gemiddeld, versneld en vertraagd herstel voor Overijssel en de COROP-regio's.

	Noord-Overijssel	Zuidwest-Overijssel	Twente	Overijssel
1 vraag in 2013 (terrein in gebruik door bedrijven)	1.803	503	2.717	5.024
2 extra vraag in de periode 2008-2013 (realisatie)	174	-55	79	198
3a extra vraag bij gemiddeld herstel 2014-2025	332	58	324	713
3b extra vraag bij versneld herstel 2014-2025	363	65	373	801
3c extra vraag bij vertraagd herstel 2014-2025	182	17	111	311

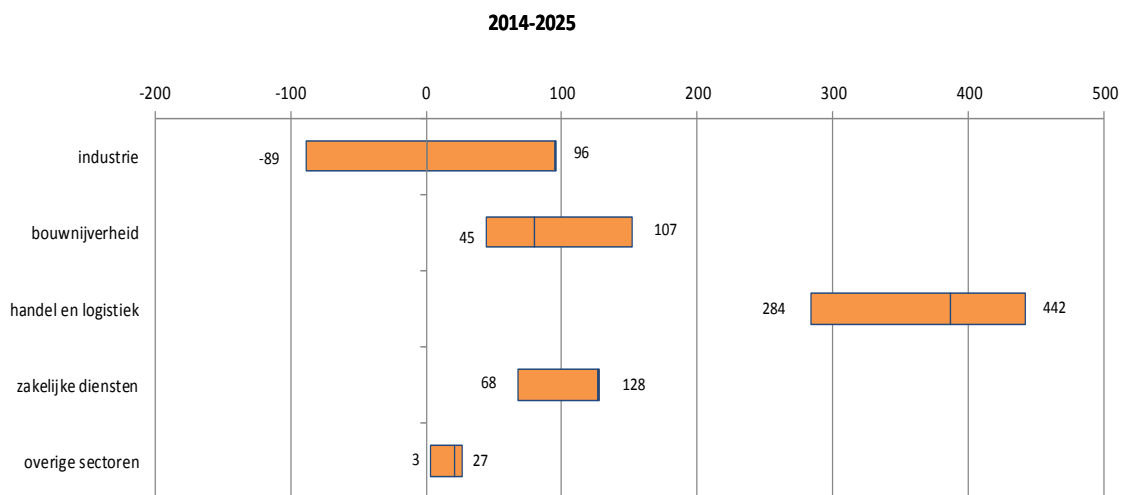
Bron: Panteia, mede op basis van IBIS en LISA/BIRO



De vraag per sector naar bedrijventerreinen

De extra vraag is afhankelijk van de ontwikkeling van de werkgelegenheid en het niveau van het terreinquotiënt van de sector in een bepaald jaar en de locatievoorkeur. Omdat de toekomst onzeker is, is de werkgelegenheidsontwikkeling afhankelijk van het economische scenario dat dan van toepassing is. De uitkomsten voor het versnelde en het vertraagde groeiscenario geven in feite de bandbreedte weer. De resultaten zijn vooral indicatief. Er is verondersteld dat het terreinquotiënt niet afhankelijk is van het groeiscenario. Verder is verondersteld dat de locatievoorkeur niet verandert. In de periode 2008-2013 nam de vraag naar bedrijventerreinen af in de industrie, de bouw en overheid, onderwijs en landbouw. De vraag nam toe bij handel en transport, zakelijke dienstverlening, zorg en overige dienstverlening. Voor de periode 2014-2025 wordt in het geval van gemiddeld herstel en versneld herstel alleen voor de landbouw nog een kleine daling van de vraag voorzien. Bij alle andere sectoren neemt de vraag toe, het meest in handel en transport, zakelijke diensten en bouwnijverheid. In het scenario van vertraagd herstel is ook bij de industrie en overheid en onderwijs sprake van een afname van de vraag. In figuur 25 wordt de situatie geschetst voor de periode 2014-2025 bij de drie scenario's. Voor het versneld en vertraagd scenario (de bandbreedte) zijn de waarden van de extra vraag voor de belangrijkste sectoren aangegeven. De streep in de balkjes geeft de omvang van de extra vraag bij gemiddeld herstel weer. Met name bij de industrie en bij handel en vervoer zijn de bandbreedtes tussen de scenario's van versneld en vertraagd herstel groot. Bij de industrie neemt de vraag bij een versneld hersteld toe met 95 hectare, terwijl deze bij een vertraagd herstel juist afneemt met 89 hectare. Bij handel en vervoer ligt de extra vraag tussen de 284 en de 442 hectare.

figuur 25 Ontwikkeling extra vraag per sector naar bedrijventerreinen Overijssel in 2014-2025 in ha



Bron: Panteia, mede op basis van IBIS en LISA/BIRO

De vraag naar bedrijventerreinen door de topsectoren

Voor heel Overijssel is zijn er ook gegevens over de werkgelegenheid van topsectoren op bedrijventerreinen.¹⁵ In 2013 was naar schatting 47% van het totale areaal uitgegeven bedrijventerrein in gebruik door de topsectoren. Dit komt neer op 2.360 hectare. Het ruimtegebruik per werkende (320 m²) is bij de topsectoren daarbij wat hoger dan voor het gemiddelde van de bedrijventerreinen (272 m²). In het geval van

¹⁵ Helaas ontbreken gegevens over topsectoren op bedrijventerreinen op het niveau van de COROP-regio's.

het **gemiddelde groeiscenario** zal het totale areaal uitgegeven bedrijventerrein in 2025 zijn toegenomen tot 2.646 hectare bij een ruimtegebruik per werkende van 367 m². Dit impliceert een extra vraag van 265 hectare. Het aandeel van het areaal bedrijventerrein in gebruik door de topsectoren neemt hierbij iets af tot 46%. De grootste extra vraag is afkomstig van HTSM (162 ha) en logistiek (59 ha). Bij het scenario van **versneld herstel** is de extra vraag iets hoger: 305 hectare. Het aandeel areaal in gebruik door de topsectoren is ook hier 46%. De grootste extra vraag is wederom (167 ha) afkomstig van HTSM (162 ha) en logistiek (62 ha). Als sprake is van het scenario van **vertraagd herstel** is de extra vraag slechts 40 hectare. Het aandeel van het areaal in gebruik door de topsectoren neemt hierbij af tot 45%. Alleen bij HTSM, Logistiek en Life sciences neemt de vraag nog toe. Bij de overige topsectoren neemt de vraag in vergelijking met 2013 af. tabel 5 geeft een beeld van de vraag van de topsectoren.

tabel 5 Areaal bedrijventerrein in gebruik door de topsectoren in 2013 en extra vraag tot 2025 (in ha)

Topsector	omvang	extra vraag tot 2025		
	2013	gemiddeld herstel	versneld herstel	vertraagd herstel
HTSM	830	162	167	62
Agro en food	432	25	31	-10
Chemie	422	8	11	-37
Logistiek	355	59	62	28
Energie	250	4	5	-22
Life sciences	70	27	28	19
Totaal topsectoren	2.360	286	305	40

Bron: Panteia, mede op basis van LISA/BIRO en IBIS

3.4 Drie scenario's voor Noord-Overijssel tot 2025

De totale vraag naar bedrijventerreinen

In de periode 2008-2013 nam de vraag naar bedrijventerreinen in Noord-Overijssel toe met 174 hectare. Op basis van de prognose van de werkgelegenheid bij gemiddeld herstel en het niveau en de trendmatige ontwikkeling van de terreinquotiënten komt de extra vraag voor Noord-Overijssel voor de periode 2014-2025 uit op 332 hectare. Bij versneld herstel is de extra vraag iets groter, namelijk 363 hectare en bij vertraagd herstel beduidend lager, 182 hectare.

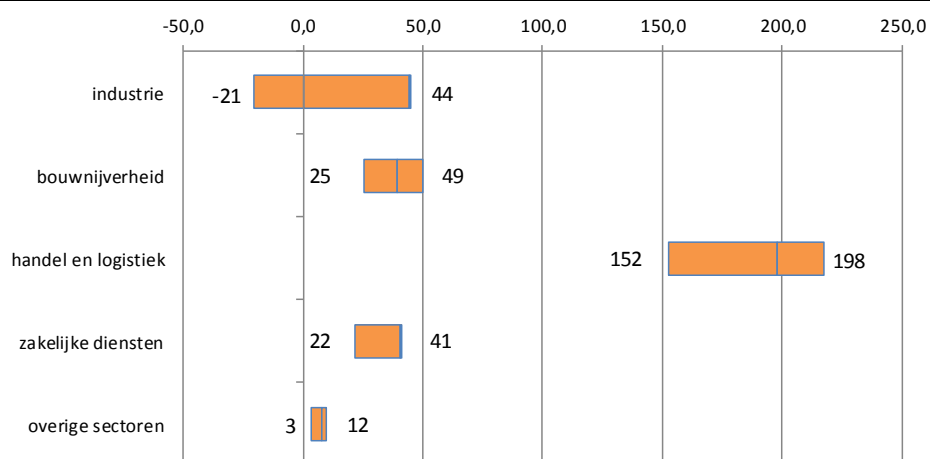
De vraag per sector naar bedrijventerreinen

In



figuur 26 wordt een beeld geschetst van de vraag naar bedrijventerrein per sector in Noord-Overijssel. De blokjes geven de bandbreedte aan tussen het scenario van vertraagd herstel en versneld herstel. De streep in het blokje de extra vraag bij gemiddeld herstel. De grootste vraag komt van handel en vervoer, gevolgd door de bouwnijverheid. Bij de industrie is de extra vraag negatief bij vertraagd herstel, maar positief bij gemiddeld herstel en versneld herstel.

figuur 26 Ontwikkeling extra vraag per sector naar bedrijventerreinen Noord-Overijssel in 2008-2013 in ha



Bron: Panteia, op basis van IBIS en LISA/BIRO

3.5 Drie scenario's Zuidwest-Overijssel tot 2025

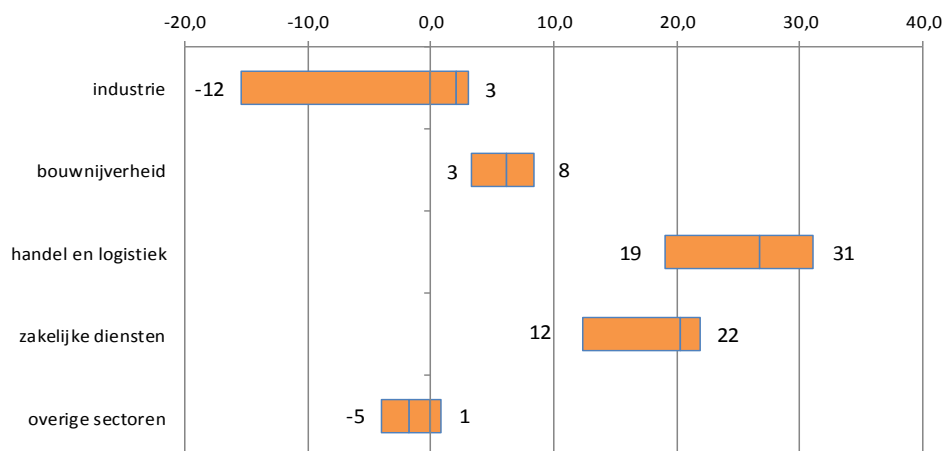
De totale vraag naar bedrijventerreinen

In de periode 2008-2013 nam de vraag naar bedrijventerreinen in Zuidwest-Overijssel af met 55 hectare.¹⁶ Op basis van de prognose van de werkgelegenheid bij gemiddeld herstel en het niveau en de trendmatige ontwikkeling van de terreinquotiënten komt de extra vraag voor Zuidwest-Overijssel voor de periode 2014-2025 uit op 58 hectare. Bij versneld herstel is de extra vraag iets groter, namelijk 65 hectare en bij vertraagd herstel beduidend lager, 17 hectare.

De vraag per sector naar bedrijventerreinen

In figuur 27 wordt een beeld geschetst van de vraag naar bedrijventerrein per sector in Zuidwest-Overijssel. De blokjes geven de bandbreedte aan tussen het scenario van vertraagd herstel en versneld herstel. De streep in het blokje de extra vraag bij gemiddeld herstel. De grootste vraag komt van handel en vervoer, gevolgd door de zakelijke diensten. Bij de industrie is de extra vraag negatief bij vertraagd herstel, maar licht positief bij gemiddeld herstel en versneld herstel.

figuur 27 Ontwikkeling extra vraag per sector naar bedrijventerreinen Zuidwest-Overijssel in 2008-2013 in ha



Bron: Panteia, op basis van IBIS en LISA/BIRO

¹⁶ Van jaar-op-jaar is volgens IBIS wel steeds grond uitgegeven. Het betreft hier een saldo: weer ingenomen grond is in mindering gebracht. De achtergrond van de per saldo afname is niet geheel duidelijk.



3.6 Drie scenario's Twente tot 2025

De totale vraag naar bedrijventerreinen

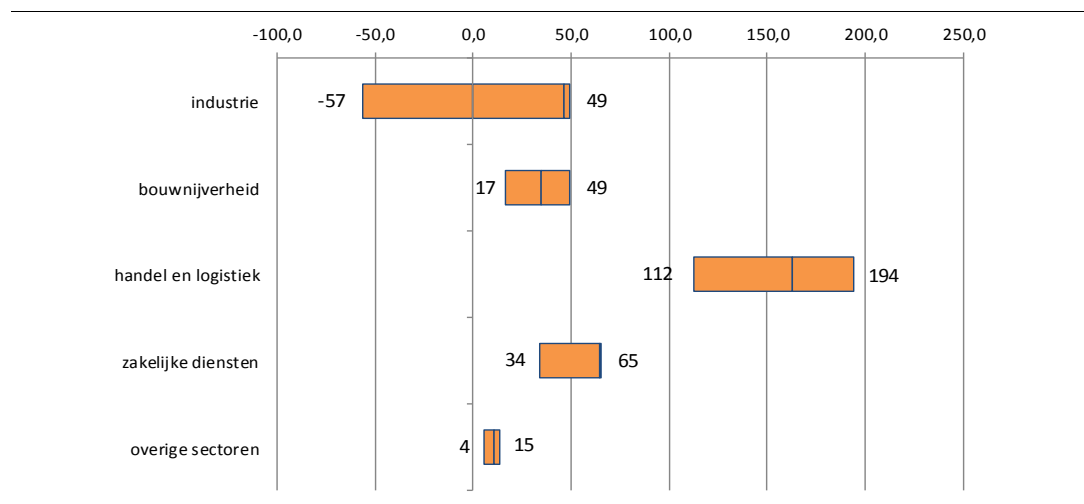
In de periode 2008-2013 nam de vraag naar bedrijventerreinen in Twente toe met 79 hectare. Op basis van de prognose van de werkgelegenheid bij gemiddeld herstel en het niveau en de trendmatige ontwikkeling van de terreinquotiënten komt de extra vraag voor Twente in de periode 2014-2025 uit op 324 hectare.

Bij versneld herstel is de extra vraag iets groter, namelijk 373 hectare en bij vertraagd herstel duidelijk lager, 111 hectare.

De vraag per sector naar bedrijventerreinen

In figuur 28 wordt een beeld geschetst van de vraag naar bedrijventerrein per sector in Twente. De blokjes geven de bandbreedte aan tussen het scenario van vertraagd herstel en versneld herstel. De streep in het blokje de extra vraag bij gemiddeld herstel. De grootste vraag komt van handel en vervoer, gevolgd door de zakelijke diensten. Bij de industrie is de extra vraag negatief bij vertraagd herstel, maar licht positief bij gemiddeld herstel en versneld herstel. In deze sector is de bandbreedte ook het grootst.

figuur 28 Ontwikkeling extra vraag per sector naar bedrijventerreinen Twente in 2008-2013 in ha



Bron: Panteia, op basis van IBIS en LISA/BIRO

3.7 Goederenoverslag

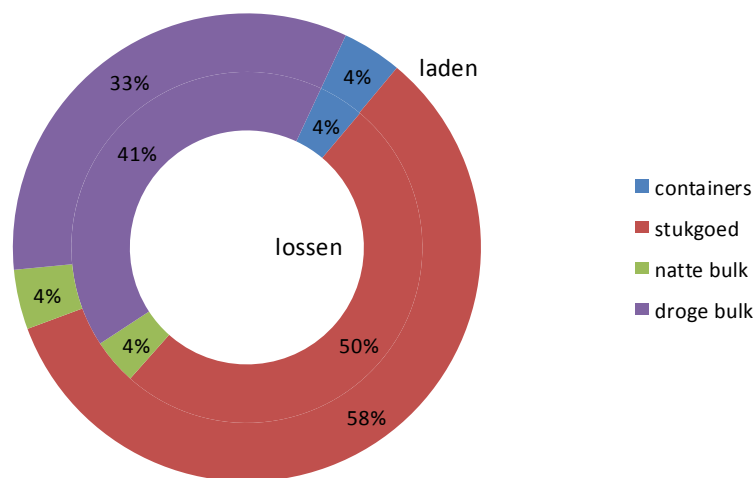
De mainports werken in toenemende mate samen met inland ports in het achterland om de groeiende intercontinentale goederenstromen snel, efficiënt en op duurzame wijze te verwerken. Schaalvergroting aan de zeezijde (bijv. 2e Maasvlakte) gaat gepaard met verschuiving van afhandeling, overslag en bewerking van de goederenstromen naar de inland ports. Dit biedt voor de Overijssels logistieke regio's Zwolle-Kampen-Meppel, Twente en Deventer/Stedendriehoek kansen op het realiseren van toegevoegde waarde en werkgelegenheid in de logistiek. Congestie en ruimteproblemen die zich in de dichtbevolkte omgeving van de mainports voordoen, worden door de verschuiving naar het achterland vermeden. Een kansrijke ontwikkeling is de sterke groei die wordt voorzien in de goederenstromen in oostelijke richting en zuid-oostelijke richting (Hannover-Berlijn-Polen-Oost-Europa) tussen 2010 en 2030. De goederenoverslag over land en water in Overijssel wordt sterk beïnvloed door deze grote fysieke goederenstromen. Ook de internationale ontwikkelingen zoals de investering in de TEN-T corridors, met name de oostelijke corridor North Sea – Baltic hebben een invloed. Tijdens de studie Quick Scan Bottlenecks Internationale Corridors

is een inventarisatie gemaakt van de voor Nederlandse zeehavens belangrijke regio's buiten Nederland. Voor de prognose van de goederenoverslag is onder andere gebruik gemaakt van het NEAC transportmodel van Panteia. Op basis van de nu beschikbare gegevens is geen onderscheid te maken tussen bulkgoederen en containers.¹⁷

Voor heel Overijssel zijn laden en lossen redelijk in evenwicht. In 2014 werd er in Overijssel in totaal 41,6 miljoen ton geladen en 42,4 miljoen ton gelost. In 2025 zijn deze aantallen gegroeid tot 47,4 miljoen ton, resp. 48,6 miljoen ton.

Bij de geloste en geladen goederen in Overijssel hebben het stukgoed het grootste aandeel, gevolgd door droge bulk.¹⁸ Onderstaande figuur geeft hiervan een beeld.

figuur 29 Laden en lossen in Overijssel naar verschijningsvorm in 2010



Bron: Panteia en TNO (2012)

De groei in de goederenoverslag leidt niet automatisch tot een extra vraag naar bedrijfsruimte. Dit wel in het geval van nieuwe containeroverslagpunten. Dit is nu niet bekend.

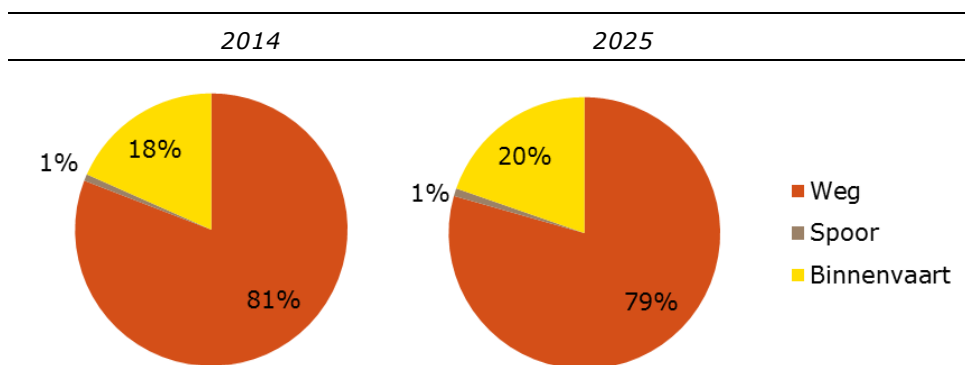
In de volgende figuren worden de goederenstromen voor 2014 en prognose 2025 per vervoerswijze gepresenteerd voor de drie COROP-regio's van Overijssel: Noord-Overijssel, Zuidwest-Overijssel en Twente. Over het algemeen geldt dat het wegvervoer het grootste aandeel heeft, gevolgd door de binnenvaart en een klein aandeel spoorvervoer. Hierbij is op te merken dat een kleine mode-shift zichtbaar is van wegvervoer naar binnenvaart en ook naar spoorvervoer, waarbij het aandeel groeit van 0,8% naar 0,9%.

¹⁷ Bij het laad- en losgewicht is het gewicht van de containers zelf meegenomen.

¹⁸ Deze cijfers hebben betrekking op 2010. Zie hiervoor: Gier, M. de, J. Harmsen, T. Groen (2012), *Goederenstromen Overijssel*; Panteia en TNO.



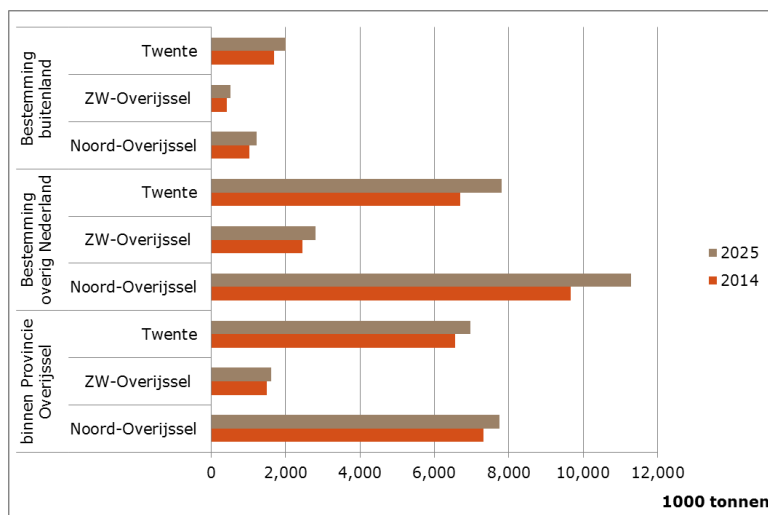
figuur 30 Verdeling naar vervoerd volume in provincie Overijssel per vervoersmodaliteit



Bron: Panteia, mede op basis op basis van CBS

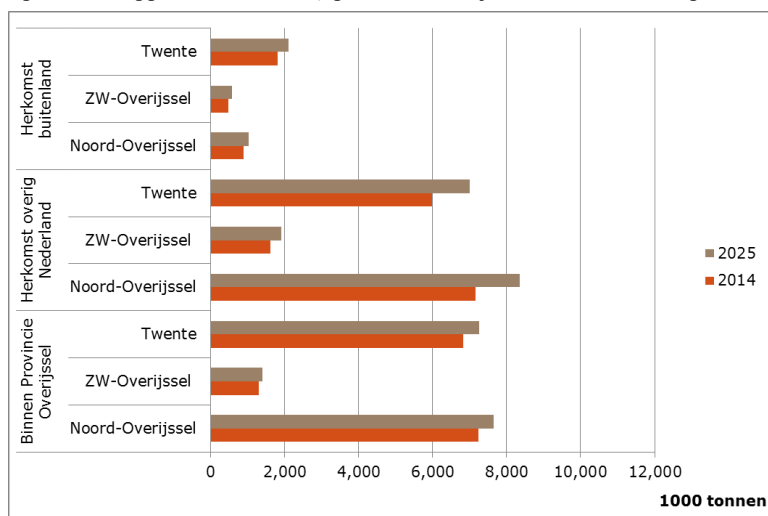
Voor het totaal wegvervoer is Noord-Overijssel het belangrijkste COROP gebied. Als er strikt wordt gekeken naar de internationale stromen is Twente de belangrijkste. Dit geldt voor zowel voor de uitgaande als voor de inkomende stromen voor Overijssel.

figuur 31 Weggoederenvervoer, geladen in Overijssel naar COROP-regio



Bron: Panteia, mede op basis op basis van CBS

figuur 32 Weggoederenvervoer, gelost in Overijssel naar COROP-regio

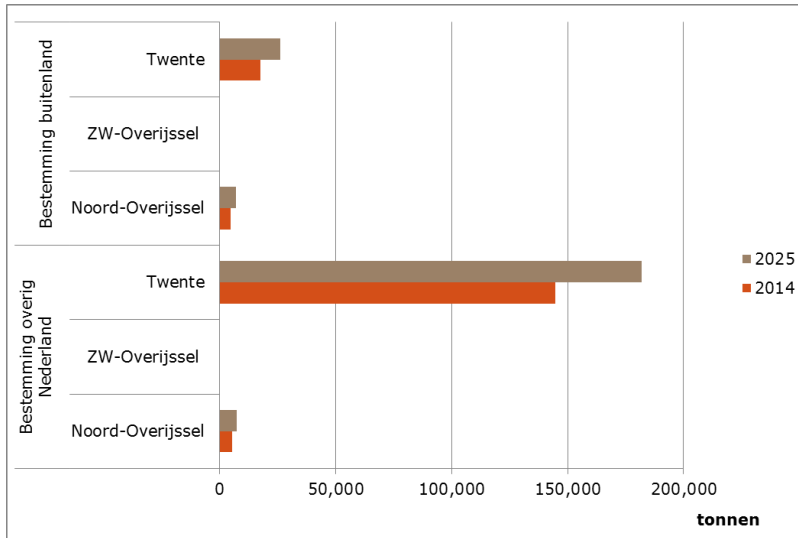


Bron: Panteia, mede op basis op basis van CBS



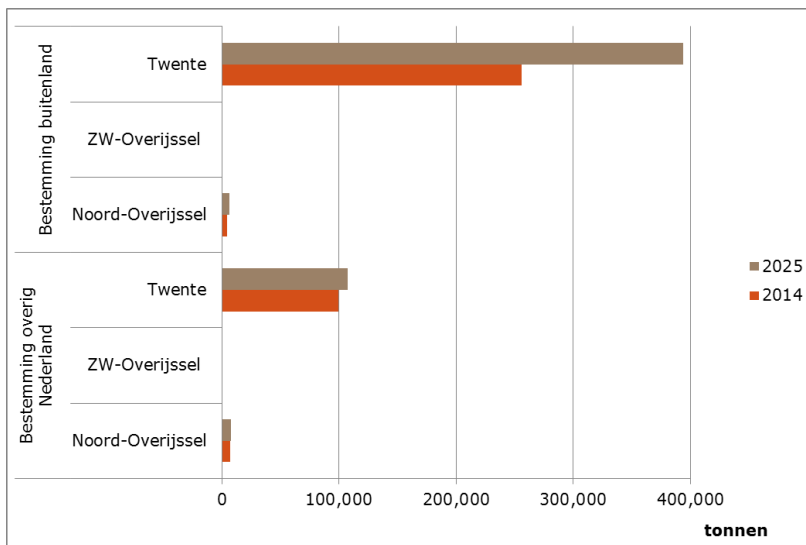
Voor spoorgoederenvervoer is Twente is verreweg de meest belangrijke COROP-regio met 96% van het totaal volume. Vooralnog is geen tonnage waargenomen voor vervoer binnen Overijssel. Dit lijkt het resultaat te zijn van de relatief korte afstanden binnen de provincie, waardoor spoorvervoer minder aantrekkelijk is. Verder is er een onbalans waar te nemen in het spoorvervoer naar richting. De inkomende stromen zijn bijna twee keer zo groot als uitgaande stromen.

figuur 33 Spoorgoederenvervoer, geladen in Overijssel naar COROP-regio



Bron: Panteia, mede op basis van CBS

figuur 34 Spoorgoederenvervoer, gelost in Overijssel naar COROP-regio

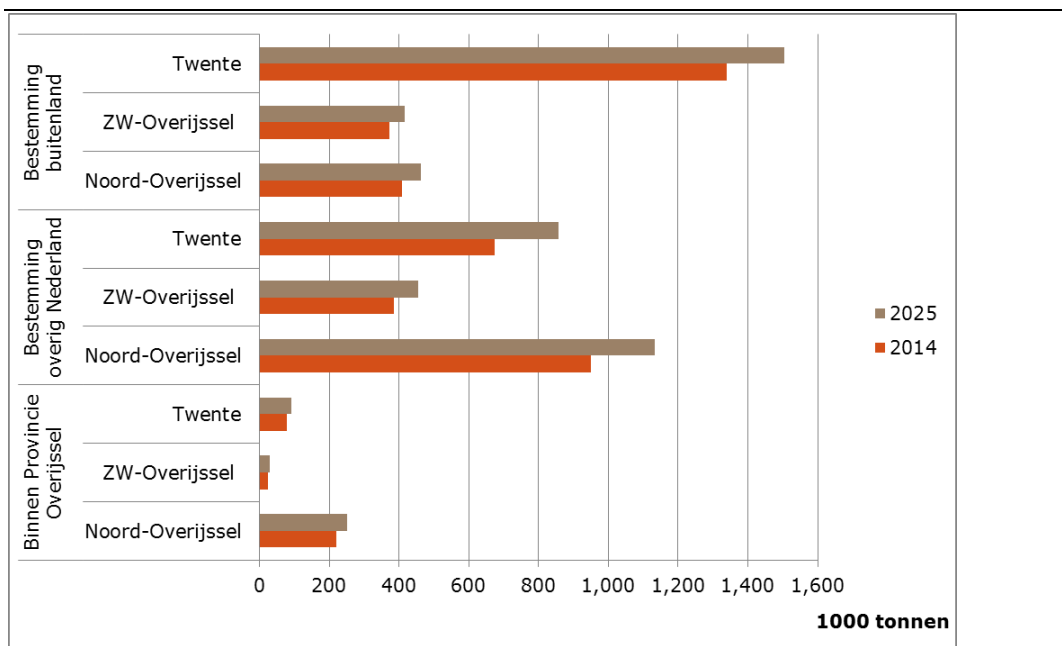


Bron: Panteia, mede op basis van CBS

Tenslotte is voor de binnenvaart te zien dat Twente het belangrijkste COROP gebied betreft, alhoewel minder extreem dan in het geval van spoorvervoer. Net als bij het spoorvervoer is een onbalans naar richting: de inkomende stromen zijn ook bij de binnenvaart bijna twee keer zo groot als de uitgaande stromen.

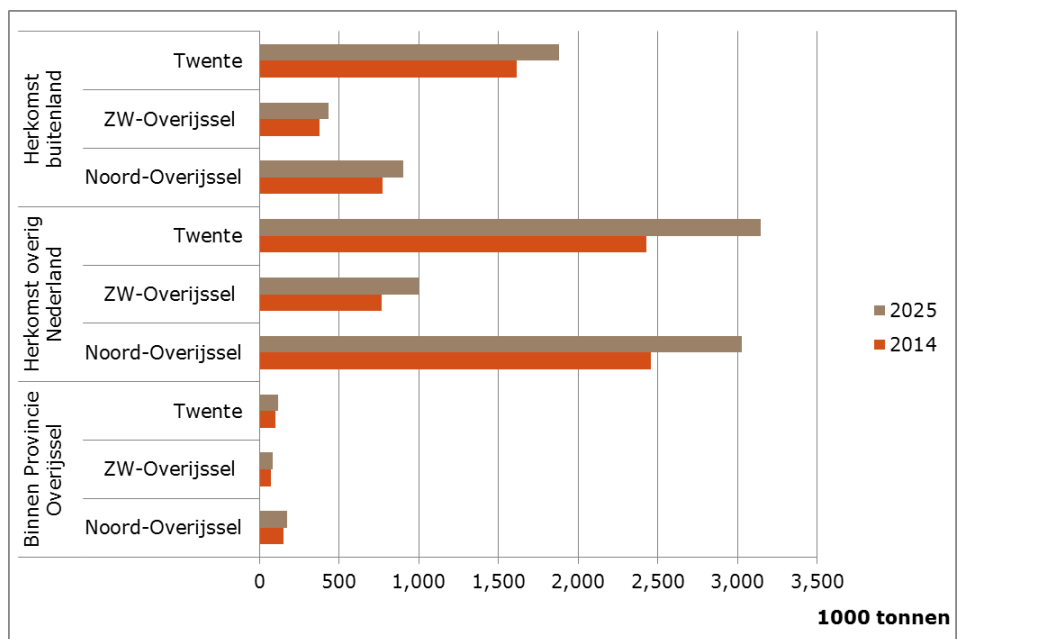


figuur 35 Binnenvaart, geladen in Overijssel naar COROP-regio



Bron: Panteia, mede op basis op basis van CBS

figuur 36 Binnenvaart, gelost in Overijssel naar COROP-regio



Bron: Panteia, mede op basis op basis van CBS



4 Confrontatie vraag en aanbod

4.1 Inleiding

Beleidsmatig is van belang of er in 2025 voldoende bedrijventerrein beschikbaar is. In dit hoofdstuk wordt de vraag geplaatst tegen het aanbod. Kwantitatief gaat het hierbij om het areaal bedrijventerrein dat momenteel direct beschikbaar is, het areaal dat niet terstond beschikbaar is en de mogelijkheden tot inbreiding. Dit is echter een rekentechnische uitvoering. Er is hierbij geen rekening gehouden met leegstand. Hierover ontbreken de gegevens. Daarnaast zal in de praktijk ook naar kwalitatieve aspecten moeten worden gekeken. Deze kunnen ondanks voldoende hectare toch voor een mismatch zorgen. Hierbij dient ook aandacht te worden besteed aan de SER-ladder en herstructurering.

Kwalitatieve aspecten

In de praktijk kan het zijn dat voldoende hectare bedrijventerrein beschikbaar is, maar dat vraag en aanbod toch niet bij elkaar komen door een mismatch.

- De locatievoorkeur speelt een rol bij de vraag. Deze hangt samen met ligging, bereikbaarheid, kwaliteit en samenstelling op terreinen en de aanwezigheid van overslag in de nabijheid van het betreffende bedrijventerrein. Ook de grondprijs is van belang.
- Vrijkomende terreinen door herstructurering of leegstand zijn niet automatisch geschikt voor andere sectoren (kwalitatieve mismatch).
- Veelal willen bedrijven graag uitbreiden op het terrein waar ze gevestigd zijn. Echter, uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande vestigingen zijn niet automatisch ter plekke voorhanden.
- Sommige (industriële) activiteiten zijn zwaar belastend. Deze milieubelastende activiteiten zijn niet overal toegestaan. Deze bedrijven worden verwezen naar daartoe geëigende bedrijventerreinen. Deze zijn beperkt beschikbaar. Veel gemeenten hebben ook liever geen milieubelastende activiteiten binnen hun grenzen.
- Sommige activiteiten zijn watergebonden. Ze moeten aan het water zijn gelegen. Natte (kadegebonden) terreinen zijn niet zondermeer uitwisselbaar met droge terreinen.
- Sommige bedrijven met hoogwaardige activiteiten willen graag bij elkaar zitten ('Silicon Valley'), of in de nabijheid van een universiteit of kennisinstelling. Hier is niet altijd plaats.

Ladder van verstedelijking

In de Structuurvisie *Infrastructuur en Ruimte* wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Het is een nieuwe toetssteen in de ruimtelijke ordening. Deze ladder staat bekend onder de naam 'SER-ladder' en moet voor een goede ruimtelijke ordening zorgen in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Concreet betekent dit, dat gemeenteraden bij de vaststelling van en bestemmingsplan steeds een aantal stappen moeten doorlopen voordat zij stedelijke ontwikkelingen - zoals woningbouw, detailhandel en uitbreiding bedrijventerrein- mogelijk kunnen maken door vaststelling van een bestemmingsplan. De afwegingsprocedure heeft tot doel te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van verrommeling. Verder wordt "inbreiding voor uitbreiding" gesteld, waarmee onnodige verstedelijking wordt voorkomen. Meervoudig ruimtegebruik en

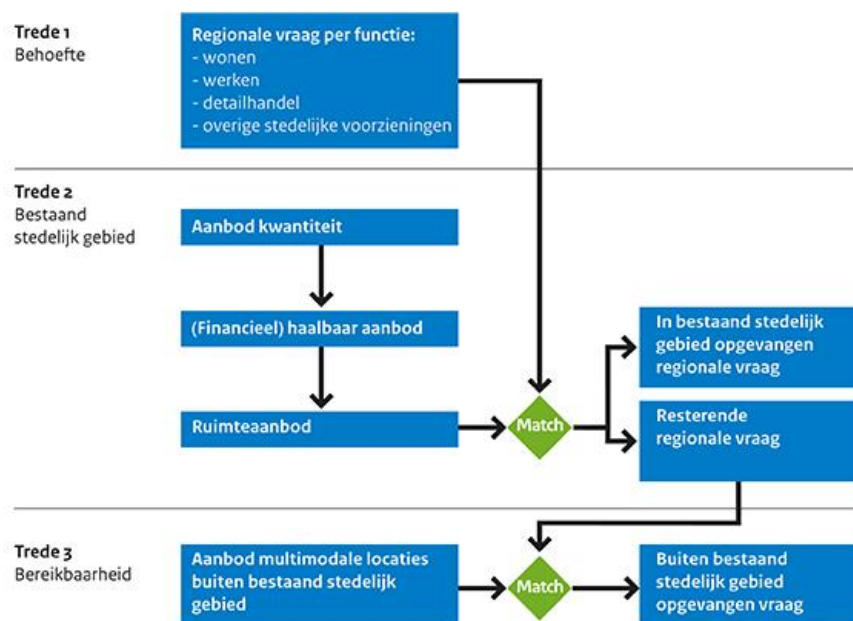


intensivering moeten leiden tot zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Punt van aandacht is dat vraag en aanbod moeten matchen. Dit is niet automatisch het geval.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. De Toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. Indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie, inbreiding of anderszins;
- c. Indien uit de beschrijving, bedoeld onder b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Schematisch ziet de ladder er als volgt uit:



Bron: Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie van IenM

Milieuzones

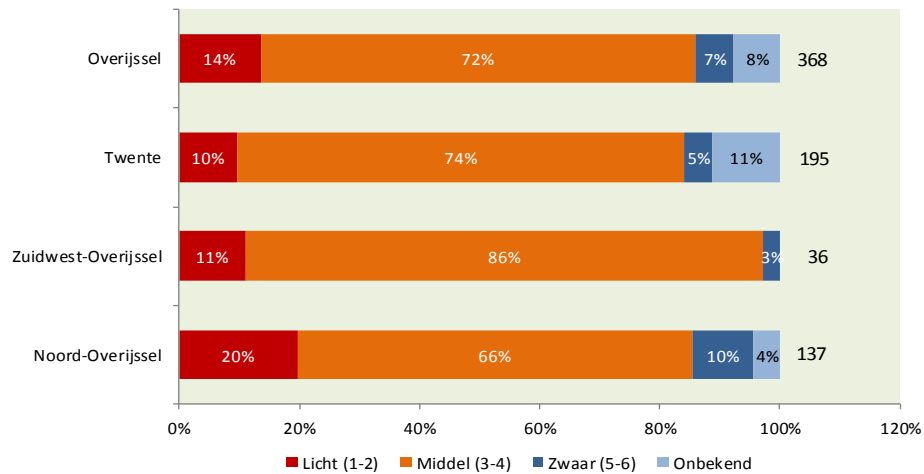
Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Deze milieuzonering dient twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

De bedrijventerreinen kunnen ingedeeld worden naar een zestal milieuzones, waarbij de categorieën 1 en 2 kunnen worden aangemerkt als licht, 3 en 4 als middelzwaar en 5 en 6 als zwaar. Van een deel, m.n. in Twente, is de categorie in IBIS onbekend.

figuur 37 Milieuzonering in Overijssel, 2013



Bron: Panteia op basis van IBIS

Kavelgrootte

De gemiddelde kavelgrootte van een vestiging op een bedrijventerrein in Overijssel was in 2012 bijna 4.400 m² bij een gemiddelde bedrijfsgrootte van 16 personen per vestiging. De verschillen per bedrijventerrein zijn aanzienlijk. Circa 60% van de bedrijventerreinen zit met de gemiddelde kavelgrootte in de range 2.000 - <8.000 m², terwijl de kavels bij een kwart gemiddeld minimaal 8.000 m² is. Bij 15% is de gemiddelde kavelgrootte minder dan 2.000 m².

Als we naar de COROP-regio's kijken, dan is een gemiddelde kavel het grootst in Noord-Overijssel en het kleinst in Zuidwest-Overijssel. Naar grootteklasse valt op dat Noord-Overijssel relatief weinig bedrijventerreinen heeft met gemiddeld kleine kavels (gemiddelde < 2.000 m²), terwijl de grootteklasse 4.000 - <8.000 m² is oververtegenwoordigd. Zuidwest-Overijssel heeft minder bedrijventerreinen met gemiddeld kleine kavels en ook weinig kavels in de range 4.000 - <8.000 m², maar weer wel veel bedrijventerreinen met kavels van gemiddeld 2.000 - <4.000 m² en gemiddeld grote kavels (gemiddeld ≥ 32.000 m²). Twente heeft veel bedrijventerreinen met gemiddeld kleine kavels en weinig met gemiddeld grote kavels. In tabel 6 zijn de bedrijventerreinen verdeeld naar gemiddelde kavelgrootte.

tabel 6 Bedrijventerreinen verdeeld naar gemiddelde kavelgrootte (m²)

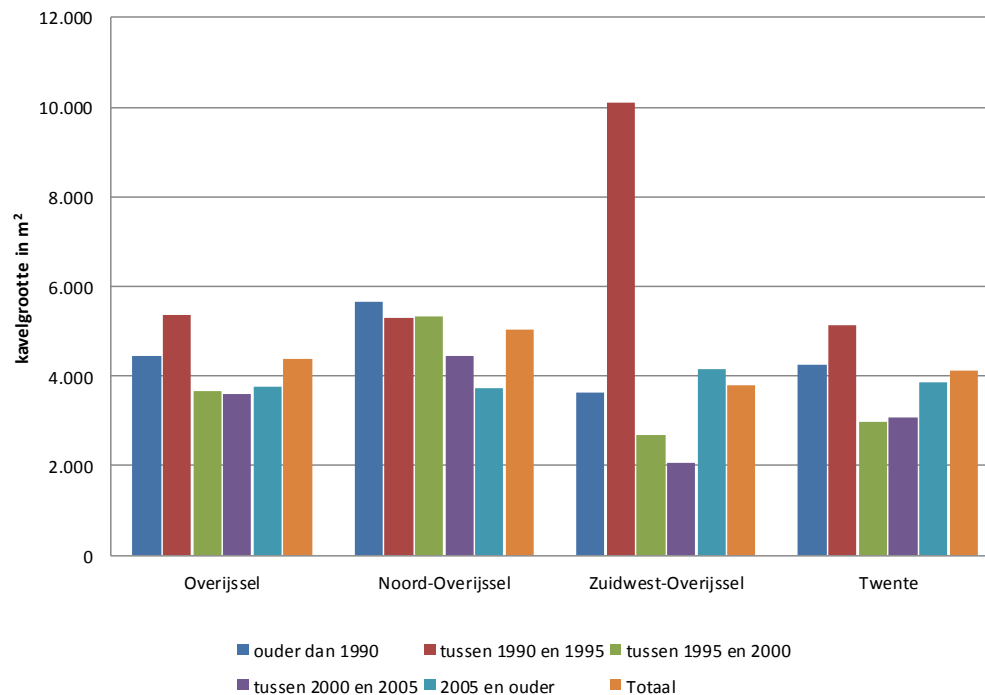
gemiddelde kavelgrootte	Overijssel	Noord-Overijssel	Zuidwest-Overijssel	Twente
<2.000 m ²	15%	11%	12%	18%
2.000 - <4.000 m ²	33%	27%	45%	34%
4000 - < 8000 m ²	28%	34%	9%	28%
8.000 - < 32.000 m ²	19%	22%	21%	17%
≥ 32.000 m ²	5%	6%	12%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%
totaal aantal bedrijventerreinen	332	125	33	174
gemiddelde kavelgrootte (m ²)	4.384	5.042	3.780	4.136

Bron: Panteia, op basis van IBIS en LISA/BIRO



Naast de verdeling naar grootteklasse is tevens gekeken naar de gemiddelde kavelgrootte verdeeld naar leeftijd van de bedrijventerreinen. De gemiddelde leeftijd van een bedrijventerrein is in Overijssel 21 jaar (in 2012). In Twente zijn de bedrijventerreinen gemiddeld iets ouder (23 jaar) en in Noord-Overijssel iets jonger (16 jaar). Zuidwest-Overijssel zit op het gemiddelde van de provincie. Wordt gekeken naar de gemiddelde kavelgrootte en de leeftijd van de bedrijventerreinen, dan is er geen verband.

figuur 38 Kavelgrootte naar leeftijd bedrijventerreinen (in m²)



Bron: Panteia op basis van IBIS en LISA/BIRO

Verouderde bedrijventerreinen en herstructurering

In 2014 waren er volgens opgaven van de gemeenten 85 bedrijventerreinen aangemerkt als verouderd. Deze hadden een gezamenlijke netto oppervlakte van 2.990 ha (bruto 3.816 ha). Voor 55 verouderde bedrijventerreinen is een herstructureringsplan opgesteld; voor 30 nog niet.

In het Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid 2009-2015 (2009) van de provincie Overijssel werden 49 bedrijventerreinen aangemerkt voor herstructurering. Deze terreinen besloegen een netto oppervlakte van 1291 ha. Vanaf 2007 waren er al 9 herstructureringsprojecten in gang gezet. Deze terreinen besloegen een oppervlakte van 498 hectare. Het areaal verouderde bedrijventerrein is derhalve sinds 2009 toegenomen. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat de invulling van 'verouderd' sinds 2009 veranderd is: in 2009 betrof veroudering technische veroudering, maar nu naast technische ook economische veroudering.

Type herstructurering

Er zijn vijf typen van herstructurering:

- A Facelift
- B Revitalisering
- C Zware revitalisering
- D Herprofilering

E Transformatie

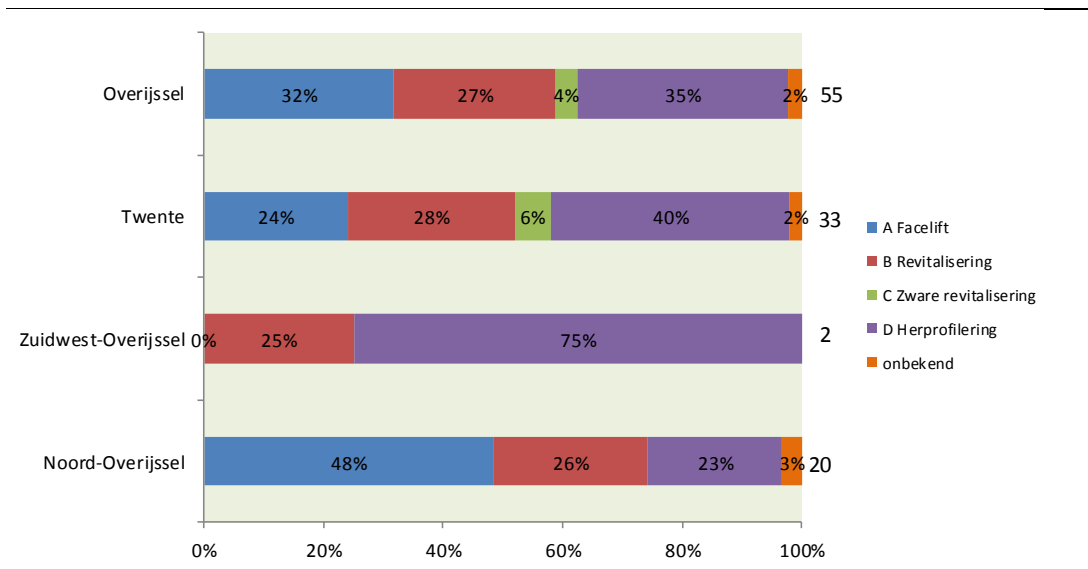
De kenmerken van de verschillende typen van herstructurering zijn weergegeven in onderstaande matrix

	A Facelift	B Revitalisering	C Zware revitalisering	D Herprofilering	E Transformatie
Ingreep in openbare ruimte / gebouwen	x	x	x	x	x
Ingreep in infrastructuur		x	x	x	x
Ingreep in private ruimte		x	x	x	x
Bodemsanering, sloop van opstallen etc.			x	x	x
Functieverandering (wel werkfunctie)				x	
Functieverandering (echt andere functies)					x
(deel) bedrijven onttrokken aan voorraad					x

Bron: ontleend aan IBIS

In Noord-Overijssel ligt de nadruk op een facelift van het terrein, terwijl in Zuidwest-Overijssel en Twente de nadruk ligt op herprofilering. Het soort herstructurering is weergegeven in figuur 39.

figuur 39 Soort herstructurering per deelregio



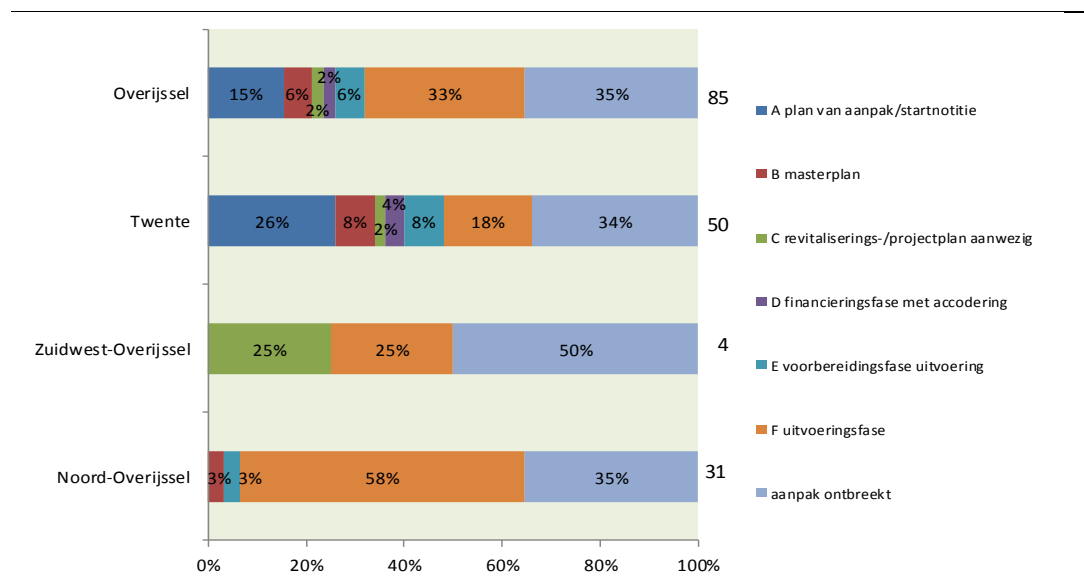
Bron: Panteia op basis van IBIS

Fase waarin de herstructurering zich bevindt

Van de 85 bedrijventerreinen die in 2014 als verouderd zijn aangemerkt, bevindt 33% zich in de uitvoeringsfase. Ongeveer 15% zit nog in de planfase, waarin de knelpunten zijn benoemd met daarbij de oplossingsrichtingen. Van 35% van de verouderde bedrijventerreinen is nog geen plan van aanpak beschikbaar. Zoals figuur 39 laat zien, zijn de verschillen tussen de COROP-regio's groot. Vooral in Twente zitten volgens IBIS veel herstructureringsterreinen nog in de planfase. In Noord-Overijssel zitten veel terreinen in de uitvoeringsfase. In Zuidwest-Overijssel ontbreekt relatief vaak nog een aanpak. In figuur 39 wordt de verdeling naar de fase van herstructurering weergegeven.



figuur 40 Fase van herstructurering 2014, aandelen in procenten



Bron: Panteia op basis van IBIS

4.2 Confrontatie vraag en aanbod in Overijssel

Bij de confrontatie van vraag en aanbod wordt de vraag (volgens drie scenario's) die in het vorige hoofdstuk aan de orde kwam, geplaatst tegen de ruimtewinst die met herstructurering is te behalen, het aanbod dat direct beschikbaar is en het aanbod dat nog niet bouwrijp is. Benadrukt moet worden dat het hier om een technische confrontatie gaat. Door een kwalitatieve mismatch (zie paragraaf 4.1) kan de feitelijke situatie een andere zijn. Dit zal gezamenlijk met de gemeenten moeten worden bekeken. Op basis van de beschikbare IBIS-data is er geen zicht op de omvang van de leegstand. Deze is echter wel van belang bij de confrontatie tussen vraag en aanbod.

Aanname ruimtewinst door inbreiding

Een van de doelstellingen van herstructurering is het efficiënter benutten van de ruimte. Dit is mogelijk door aanpassing van de infrastructuur, slimme herverkaveling/opknippen van terreinen, sloop oude gebouwen, waardoor nieuwe bouwkavels ontstaan. Daarnaast kan er door intensivering van de bouwhoogtes, de aanpassing van de bebouwingsgrenzen/oppervlakten, het stimuleren van meerlaags-bouwen eveneens ruimtewinst worden geboekt. Inbreiding ontstaat echter niet vanzelf: herstructurering vergt investeringen. Hierbij moet bedacht worden dat Inbreiding niet zondermeer evenredig toepasbaar is op elke activiteit en elk type bedrijventerrein.

In het kader van het 'Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid 2009-2015' is netto 1291 ha te herstructureren bedrijventerrein aangemerkt. De gemeenten hebben daarbij indicatief aangegeven dat door een gerichte aanpak van de herstructurering van bestaande terreinen een ruimtewinst kan worden geboekt die ligt tussen de 200 en 270 hectare netto.¹⁹ De door gemeenten aangegeven ruimtewinst komt neer op ca. 15-20% van het netto areaal. Als dit percentage is bij de berekening van het aanbod in 2025 wordt aangehouden, komt dit op basis van de totale oppervlakte van de te herstructureren bedrijventerreinen (situatie 2013) neer op een gemiddelde omvang

¹⁹ Zie hiervoor het *Provinciaal Herstructureringsprogramma Overijssel; Vertaling van het 'Meerjarenprogramma Vitale Bedrijvigheid' conform 'Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020'*, afgesloten tussen Rijk/IPO/VNG.

van 245 ha met een bandbreedte van 210-280 ha. Bij Noord-Overijssel gaat het gemiddeld om 108 ha, voor Zuidwest-Overijssel om 21 ha en voor Twente om 116 ha.

Kwantitatieve match tussen extra vraag en direct beschikbaar aanbod

In 2013 was direct beschikbaar aan bedrijventerreinen, dat wil zeggen bouwrijp, een oppervlakte van in totaal 493 hectare. Uitgaande van het scenario van **gemiddeld herstel** is het aanbod dat direct beschikbaar is onvoldoende om in de vraag te voorzien. Er is in deze situatie een tekort van 220 hectare. Als het mogelijk zou zijn de minimale inbreiding bij herstructurering daadwerkelijk te realiseren, ligt de vraag binnen de bandbreedte van inbreiding. Is de inbreiding minimaal dan resteert nog een klein tekort zijn van 10 hectare. Bij de maximale inbreiding van 210 hectare is er een overschot van 64 hectare. Bij het scenario van **versneld herstel** is het tekort groter. Het is dan opgelopen tot 308 hectare. Ook als de maximale inbreiding erbij wordt betrokken, is er nog steeds een tekort van 28 hectare. Als het scenario van **vertraagd herstel** zich voordoet, dan is het aanbod dat direct beschikbaar is al ruimschoots voldoende om in de vraag te voorzien. Er is dan bij het huidige direct beschikbare aanbod al een overschot van 182 hectare.

Kwantitatieve match met inachtneming niet-direct beschikbaar aanbod

Naast het aanbod van 493 direct beschikbaar aanbod is er nog 561 hectare niet direct beschikbaar aanbod in de pijplijn. Wordt dit deel ook bouwrijp gemaakt, is er bij alle drie de scenario's sprake van een overschot, ook als geen rekening wordt gehouden met inbreiding. tabel 7 geeft de rekentechnische match tussen vraag en aanbod.

tabel 7 Match tussen prognose ruimtevraag een aanbod in 2025 bij gemiddeld, versneld en vertraagd herstel in hectare voor de COROP-regio's en Overijssel.

	Noord-Overijssel	Zuidwest-Overijssel	Twente	Overijssel
1 vraag in 2013 (uitgegeven terrein)	1.803	503	2.717	5.024
2a extra vraag bij gemiddeld herstel	332	58	324	713
2b extra vraag bij versneld herstel	363	65	373	801
2c extra vraag bij vertraagd herstel	182	17	111	311
3 ruimtewinst geherstructureerde terreinen	92 - 124	18 - 24	99 - 133	210 - 280
4a direct beschikbaar voor uitgifte in 2013	183	13	297	493
4b niet direct beschikbaar voor uitgifte in 2013	238	76	247	561
5a direct overschot bij gemiddeld herstel (2a-4a)	-149	-45	-27	-220
5b direct overschot bij versneld herstel (2a-4b)	-180	-52	-76	-308
5c direct overschot bij vertraagd herstel (2a-4c)	1	-4	186	182
6a overschot rekening gemiddeld herstel incl. inbreiding (5a-3)	-57 - -25	-27 - -21	72 - 106	-10 - 60
6b overschot rekening versneld herstel incl. inbreiding (5a-3)	-88 - -56	-34 - -28	23 - 57	-98 - -28
6c overschot rekening vertraagd herstel incl. inbreiding (5a-3)	93 - 125	14 - 20	285 - 319	392 - 462
7a totaal overschot bij gemiddeld herstel excl. inbreiding (2a-4a-4b)	89	31	220	341
7b totaal overschot bij versneld herstel excl. inbreiding(2b-4a-4b)	58	24	171	253
7c totaal overschot bij vertraagd herstel excl. inbreiding (2c-4a-4b)	239	72	433	743

Bron: Panteia, mede op basis van LISA/BIRO, IBIS en CPB (2002)



4.3 Confrontatie in de COROP-regio's

Kwantitatieve match tussen extra vraag en direct beschikbaar aanbod

Van 493 hectare direct beschikbaar areaal is 183 hectare gelegen in Noord-Overijssel, 13 hectare in Zuidwest-Overijssel en 297 hectare in Twente.

Wordt dit aanbod geplaatst tegenover de vraag bij de drie scenario's, dan blijkt dat naar verwachting in Noord-Overijssel alleen bij het scenario van vertraagd herstel sprake is van een overschot. Wordt ook rekening gehouden met de mogelijke inbreiding bij de te herstructureren bedrijventerreinen, dan is nog steeds bij zowel versneld herstel als bij gemiddeld herstel sprake van een tekort.

In Zuidwest-Overijssel wordt bij confrontatie van aanbod met direct beschikbaar areaal bij alle drie de scenario's een tekort verwacht. Rekening houdend met inbreiding is er alleen bij vertraagd herstel volgens deze prognose een overschot. Voor Twente wordt bij de directe confrontatie van het aanbod met het direct beschikbare areaal alleen bij het scenario van vertraagd herstel een overschot verwacht. Wordt ook rekening gehouden met inbreiding, dan is bij alle drie de scenario's naar verwachting een overschot.

Kwantitatieve match met inachtneming niet-direct beschikbaar aanbod

Van de 561 hectare die na het bouwrijp maken beschikbaar is, ligt 238 hectare in Noord-Overijssel, 76 hectare in Zuidwest-Overijssel en 247 hectare in Twente.

Bij confrontatie van het totaal beschikbare areaal (direct + niet-direct, exclusief inbreiding) blijkt dat er bij alle scenario's in alle drie de COROP-regio's sprake is van een overschot.

5 Conclusies en aanbevelingen

De vraag naar bedrijventerrein wordt bepaald door drie kerncomponenten: de locatievoorkeur, de werkgelegenheidsontwikkeling en het terreinquotiënt. Er is daarmee een nauwe relatie tussen economie en ruimte.

Locatievoorkeur

Vooraf bedrijven in de industrie, de bouw en handel en vervoer zijn op bedrijventerreinen te vinden, op grotere afstand gevolgd door de zakelijke diensten. Gemiddeld genomen is in 2013 34% van de werkgelegenheid in Overijssel op bedrijventerreinen te vinden (locatievoorkeur). Ten opzichte van 2007 is het aandeel fractioneel gedaald. Voor de periode 2014-2025 wordt (per sector) uitgegaan van een gelijkblijvende locatievoorkeur.

Werkgelegenheid

In de periode 2008-2013 nam de werkgelegenheid in Overijssel op bedrijventerreinen af met gemiddeld 0,2% per jaar. De werkgelegenheidsdaling is geconcentreerd in de bouwnijverheid en industrie. In de handel en vervoerssector en de zakelijke diensten nam de werkgelegenheid wel toe.

De toekomst is onzeker. Om enig houvast te hebben, wordt uitgegaan van de middellange termijnvisie *Roads to recovery* van het CPB (2014). De CPB-gaat uit van drie scenario's: 1. Gemiddeld herstel, 2. Versneld herstel en 3. Vertraagd herstel.

In het geval van gemiddeld herstel neemt de werkgelegenheid op bedrijventerreinen toe in Overijssel toe met 0,4% per jaar. Bij versneld herstel is de werkgelegenheids-groei fractioneel hoger (0,5% per jaar), maar in het geval van vertraagd herstel neemt de werkgelegenheid juist af (0,3% per jaar).

Terreinquotiënt

Het terreinquotiënt is in de periode 2008-2013 naar schatting toegenomen van 260 m² per medewerker tot 272 m². Voor de periode 2014-2025 wordt uitgegaan van een verdere toename tot 301m². De toename verschilt per sector en is het hoogst bij de industrie, gevolgd door handel en vervoer. Voor de toekomst is bij de ontwikkeling van het terreinquotiënt geen onderscheid gemaakt tussen de scenario's.

Vraag naar bedrijventerreinen

In de periode 2008-2013 nam de vraag naar bedrijventerreinen per saldo toe met 198 ha. Dit is veel minder dan in 2008 werd gedacht. Vanaf 2009 valt weliswaar op dat, mede door het beleid van de provincie (*Omgevingsvisie Overijssel, 2009*) de groei van de uitbreiding duidelijk afvlakte ten opzichte van de jaren er voor, maar dat er desalniettemin per saldo toch vooral voor de voorraad is uitgebreid: de netto uitgifte bleef sterk achter bij de uitbreiding van de netto oppervlakte.

Ook naar de toekomst kijkend (2014-2025) is de ontwikkeling van de vraag hoogst onzeker. Dit kan worden afgemeten aan de grote bandbreedte die bestaat tussen de vraag naar bedrijventerreinen (scenario van versneld herstel versus vertraagd herstel): de vraag jaar bedrijventerreinen ligt tussen voor de periode 2014-2025 naar verwachting tussen de 311 ha en de 801 ha. Wordt de vraag rekentechnisch²⁰ geplaatst tegenover het direct beschikbare aanbod dan is er in Noord-Overijssel bij gemiddeld en versneld herstel een tekort en bij vertraagd herstel een minimaal overschot. In Zuidwest-Overijssel is er dan in alle drie de scenario's een tekort. In Twente in er net als in Noord-Overijssel bij gemiddeld en versneld herstel een duidelijk tekort en bij vertraagd herstel een ruim overschot. Inbreiding zou al voor

²⁰ Rekentechnisch betekent dat alleen gekeken wordt naar de beschikbare m², zonder te kijken naar de kwaliteit, de wensen van de bedrijven en de sectoren.



een belangrijk deel een oplossing zijn voor de tekorten. Rekening houdend met het nog niet-bouwrijpe aanbod, kan in alle drie de scenario's ruimschoots in de vraag worden voorzien. Op grond van deze becijfering is er dus geen noodzaak om 'zachte' plannen verder uit te werken.

Prognoses met onzekerheid omgeven

Niet alleen over de economische ontwikkeling bestaat naar de toekomst toe onzekerheid. In de praktijk kunnen ook veranderingen in de locatievoorkeur optreden, terwijl ook het ruimtegebruik (het ruimtequotiënt) zich anders kan ontwikkelen dan verondersteld. Beide hebben een duidelijke invloed op de uitkomst.

Verder moet rekening worden gehouden met een mogelijke kwalitatieve mismatch. Afwijkende voorkeuren en wensen van de bedrijven en de sectoren waarin ze opereren, en ongeschiktheid van het beschikbare aanbod kunnen er voor zorgen dat vraag en aanbod toch niet aansluiten en er toch extra aanbod nodig is. Ook is de leegstand een punt van aandacht. Op basis van de IBIS-data kan hierover geen uitspraak worden gedaan.

Aandachtspunten en aanbevelingen

- Gezien de grote onzekerheden rond de toekomst is het zaak continu de vinger aan de pols te houden: adaptief programmeren. Hiervoor is monitoring het geëigende instrument. Zelfs bij een korte tijdshorizon zijn de onzekerheden al groot.
- Bovenstaande pleit er verder voor dat de gemeenten de analyse maken wat de aard en omvang van de kwalitatieve mismatch is en samen met de provincie bekijken wat de beste aanpak, c.q. oplossing is. Dit zal vaak per terrein moeten worden bekeken. Hierbij moet ook (meer) worden gelet op duurzaamheid.
- Zoals de BLM-analyse van dit onderzoek laat zien, is er een nauwe relatie tussen economie en ruimte. In het gemeentelijke beleid moeten dit derhalve geen gescheiden werelden zijn. Doortrekken van trends is naar de toekomst toe geen optie (meer).
- Er is nu te weinig zicht op de leegstand. Deze zou daarom beter in kaart moeten worden gebracht.
- Van statische afspraken voor 5 jaar, zoals in de afgelopen 5 jaar, zou het goed zijn te komen tot meer kaderafspraken met ruimte voor maatwerk.
- Een goede samenwerking en wederzijds vertrouwen tussen gemeenten en provincie, maar ook tussen buurgemeenten onderling is cruciaal. De provincie moet transparant zijn bij haar beleidsagenda. Indien nodig moet de provincie de regie nemen.
- Inbreiding als gevolg van herstructurering moet ook worden aangemerkt als aanbod en moet derhalve worden meegenomen bij de confrontatie. Bij de confrontatie in het voorgaande hoofdstuk zijn hiervoor ook indicatieve berekeningen gemaakt.
- Met de herontwikkeling bij herstructurering gaat de nodige tijd overheen. Dit pleit ervoor om in de programmering voor de komende jaren wel rekening te houden met schuifruimte. Er moet voldoende aanbod zijn om in de behoefte te kunnen voorzien, terwijl ondertussen de vrijgevallen ruimte die door inbreiding ontstaat kan worden herontwikkeld.
- In toenemende mate is sprake van agrarische leegstand. Deze locaties kunnen een alternatief zijn voor bedrijventerreinen en benutting hiervan heeft gevolgen voor de vraag naar bedrijventerreinen. Deze leegstand, en de mogelijke invulling hiervan, zou bij de gemeentelijke analyses moeten worden meegenomen.
- De gemaakte berekeningen zijn beleidsneutraal. Beleidsmatig zou echter ingezet kunnen worden op het terugdringen of juist stimuleren van bepaalde activiteiten. Hiermee is nu geen rekening gehouden.

Bijlagen



Verantwoording methodiek

Gebruikte data

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van meerdere bronnen:

1. LISA/BIRO
De aantallen vestigingen in de Overijsselse COROP-regio's en Nederland in de periode 2007/2013. Dit betreft zowel de standaard sectoren (op basis van de sbi), als de topsectoren. Ook de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen is afkomstig van deze bron.
2. CBS
De toegevoegde waarde in de Overijsselse COROP-regio's en Nederland in de periode 2007-2012 in zowel lopende prijzen als constante prijzen (volume). Deze cijfers zijn te vinden op <http://statline.cbs.nl/Statweb/> onder Nederland regionaal en thema regionale rekeningen.
3. IBIS
De gegevens over de bruto en netto omvang van de bedrijventerreinen, uitgifte, nog direct en niet-direct beschikbare terreinen, de typen, milieu-indicatie, veroudering van de terreinen en (plannen tot) herstructurering. Deze data zijn voor de jaren 2007-2013 te vinden <http://overijssel.databank.nl> onder het thema economie; 2014 is te vinden op <http://www.bedrijvenlocaties.nl/default.aspx> onder resultaten.²¹
4. CPB
De terreinquotiënten per sector zijn ontleend aan de 'Bedrijfslocatiemonitor' van het CPB (2002). Deze zijn wel geactualiseerd (zie hierna).
De macro-economische uitgangspunten voor de prognose tot 2025 zijn ontleend aan de lange termijnverkenning 'Roads to Recovery' van het CPB (2014).
5. ABF/PRIMOS
De bevolkingsprognoses tot en met 2025.
6. Locatus
De aantallen en oppervlakte van de grootschalige detailhandel. Het betreft hier warenhuizen, bouwmarkten, autobedrijven en tuincentra.

Gebruikte prognosetechnieken

Prognose van toegevoegde waarde en werkgelegenheid

Bij de prognoses ligt de nadruk op de toegevoegde waarde (in volume en waarde) en de werkgelegenheid. Panteia/EIM maakt al meer dan 25 jaar landelijke sectorale prognoses van productie en werkgelegenheid. Deze prognoses worden gemaakt binnen het programma MKB en ondernemerschap dat Panteia in opdracht van het Ministerie van EZ uitvoert.

Panteia beschikt hiervoor over een eigen economisch sectormodel, PRISMA. Het model beschikt over een versie voor de korte termijn (PRISMA-K), voor de middellange termijn (PRISMA-M) en een aanvullende module voor de regio (PRISMA-R). Met het model worden voor het ministerie van Economische Zaken landelijke sectorprognoses gemaakt, die twee keer per jaar worden geactualiseerd.²² Dit model wordt ook ingezet voor de het maken van de Arbeidsmarktprognoses UWV, die ook door Panteia worden verzorgd, zowel landelijk als regionaal. Voor de regionale prognoses beschikt Panteia over een aanvullende regionale module.

²¹ Hiervoor moet wel worden ingelogd.

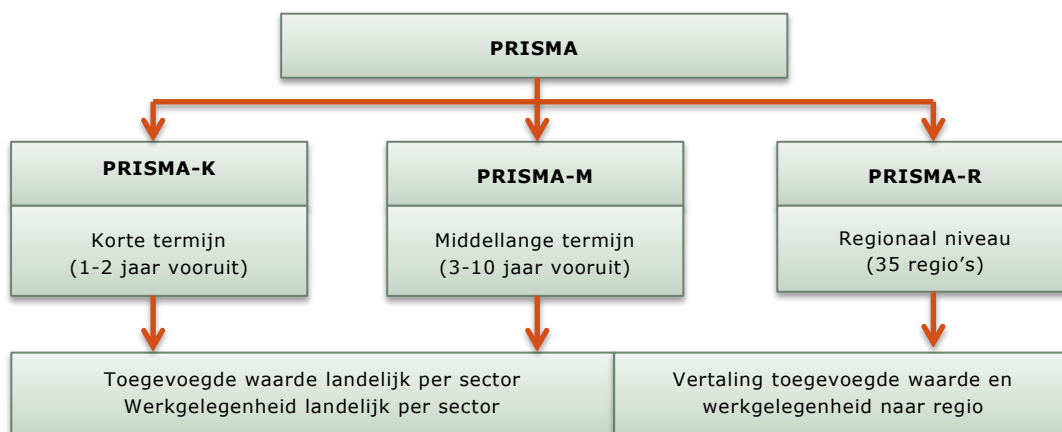
²² Omdat de prognoses met publiek geld zijn gemaakt, zijn ze voor iedereen vrij toegankelijk. Zie hiervoor de site www.ondernemerschap.nl.

Landelijke prognose

Startpunt van de prognoses zijn de landelijke sectorprognoses. PRISMA kent gedragsvergelijkingen, maar is primair een verdeelmodel. Een Input-Outputtabel maakt deel uit van het model, zodat consistentie tussen sectoren (via de onderlinge leveringen) en binnen de verbruiksstructuur gegarandeerd is. De cruciale variabelen uit het model zijn de toegevoegde waarde en de werkgelegenheid. De toegevoegde waarde wordt daarbij gesplitst in een volume- en prijscomponent. De werkgelegenheid wordt becijferd in personen en arbeidsjaren. Het model onderscheidt standaard 20 sectoren.

Voor dit onderzoek zijn voor de korte termijn (2013-2015) de meest actuele prognoses als uitgangspunt gebruikt (januari 2015). Aanvullend op de prognoses voor de korte termijn zijn voor dit onderzoek met PRISMA-M prognoses voor de middellange termijn gemaakt (2016-2025) volgens de drie scenario's van Roads to discovery (CPB, 2014). Deze prognoses zijn met PRISMA-R doorvertaald naar COROP-regio's.

Figuur 41 Schematisch overzicht standaard PRISMA-model (20 sectoren)



Bron: Panteia, 2014

Voor dit project zijn op basis van de CPB-studie 'Roads to recovery' voor een drietal scenario's prognoses gemaakt:

- Versneld herstel
- Gemiddeld herstel
- Vertraagd herstel.

Er worden voor dit onderzoek de standaard 19 hoofdsectoren onderscheiden conform de aanvraag.

Regionale prognose

Uitgangspunt vormen de landelijke prognoses. Binnen de huidige versie van het door Panteia ontwikkelde model PRISMA-regio wordt de regionale ontwikkeling door drie ontwikkelingen bepaald:

1. De landelijke sectorontwikkeling: Panteia maakt in eerste instantie een prognose op basis van ca. 20 sectoren en aggregeert deze op basis van regionale sectoraandelen tot 19 sectoren. Verschillen in sectorstructuur leiden daarmee direct tot verschillen in regionale (sector)ontwikkelingen.
2. Bevolkingsgroei is direct van invloed op de regionale ontwikkeling. In regio's met een krimpende bevolking hebben de op de regionale consument gerichte sectoren te maken met een achterblijvende tot mogelijk zelfs afnemende afzetmarkt. Dit



geldt in het bijzonder voor de detailhandel en de persoonlijke dienstverlening. Ook de bouwsector wordt er door beïnvloed (nieuwbouw van woningen). Naast de afzetmarkt is er ook een capaciteitsaspect: de omvang van het beschikbare personeel. Bron voor de bevolkingsprognose is de meest recente prognose van CBS en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL).

3. Autonome groei, vooral als gevolg van een verschil in investeringsintensiteit. Verschillen in investeringsintensiteit leiden tot verschillen in capaciteitsontwikkeling. Een andere onderliggend aspect is een verschil in internationale oriëntatie. Het verleden laat zien dat de exportafzet de afgelopen jaren structureel harder groeide dan de binnenlandse afzet.
4. Een spreader draagt er zorg voor dat de regionale cijfers optellen tot het landelijke totaal.

Bij de regionale prognoses is rekening gehouden met specifieke economische structuren die sterk het stempel drukken op de regionale ontwikkeling, zoals toerisme en de samenstelling van sectoren, zoals de afwezigheid van grote havens en vliegvelden in de transportsector. Ook de aanwezigheid, of juist afwezigheid van enkele (zeer) grote bedrijven die een sterke stempel op de regionale ontwikkeling kunnen drukken is meegewogen.

De vertaling van de economische ontwikkeling naar de vraag naar werklocaties

Diverse onderzoeken²³ laten een direct verband zien tussen het toekomstig ruimtegebruik van bedrijven en het aantal mensen dat in deze bedrijven zal werken. Dit verband wordt gekenmerkt door het terreinquotiënt, de parameter die per bedrijfstak, per regio en/of per periode aangeeft hoeveel vierkante meter kaveloppervlakte een werkzame persoon gemiddeld in beslag neemt. Deze methode wordt hier toegepast. Uitgangspunt vormen de sectorale terreinquotiënten voor de regio Noordoost uit de CPB-studie uit 2002 te hanteren. Deze zijn vervolgens geactualiseerd. Op basis van de feitelijke werkgelegenheidsverdeling op bedrijventerreinen kan de theoretische gemiddelde terreincoëfficiënt voor de bedrijven worden vastgesteld. Als tweede stap is op basis van de netto uitgegeven hectaren en de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in 2013 de feitelijke gemiddelde terreinquotiënt voor 2013 berekend. Met de verhouding feitelijke terreinquotiënt_2013 ten opzichte van de theoretische terreinquotiënt_2013 zijn als volgende stap de sectorale terreinquotiënten uit 2002 geactualiseerd. Vervolgens is gekeken naar de historische ontwikkeling van de terreinquotiënten 2000-2013. Voor de sectoren industrie en de handel is gerekend met een verhoging van het terreinquotiënt met 1% per jaar en voor handel en vervoer met 0,6% per jaar. Bij de zakelijke diensten en de overheid is als gevolg van het nieuwe werken uitgegaan van een afname van het terreinquotiënt met 0,25% per jaar. Vervolgens zorgt een spreader ervoor dat het gemiddelde terreinquotiënt (per regio) conform de feitelijke uitkomst is. Deze trend is doorgetrokken naar 2025. Bij de prognoseperiode is daarbij uitgegaan van een iets grotere stijging van het terreinquotiënt in verband met een herstel van de productiviteitsontwikkeling, die naar verwachting uitgaat boven de ruimteproductiviteit.

Uitgaande van de samenstelling van bedrijventerreinen is vervolgens per scenario een inschatting gemaakt van de extra hectaren die in 2025 nodig zijn, om in de behoefte van bedrijven te voorzien.

²³ Zie o.a. Bak, L. (1961), Het industriële terreingebruik in Nederland, een planologische facetstudie; Beckers, P. & J. Schuur (2012, te verschijnen), The long-term relationship between land use and employment on industrial sites in the Netherlands. PBL Working Paper; CPB (1997), Bedrijfslocatiemonitor: een terreinverkenning en CPB (2002), De BLM: Opzet en recente aanpassingen, Den Haag, Centraal Planbureau.

In formule:

$$(1) \text{ theor_terreinquot}_{2013} = \Sigma(\text{terreinquotiënt}_{i2002} \times \text{werkgelegenheid}_{i2013}) / \text{ha_ingebruik}_{2013}$$

$$(2) \text{ feit_terreinquotiënt}_{2013} = \text{ha_ingebruik}_{2013} / \text{werkgelegenheid}_{2013}$$

$$(3) \text{ verhouding} = (1) / (2)$$

$$(4) \text{ terreinquotiënt}_{2013} = \text{terreinquotiënt}_{i2002} \times \text{verhouding} (3)$$

$$(5) \text{ terreinquotiënt}_{2025} = \text{terreinquotiënt}_{i2013} \times \text{trend terreinquotiënt}$$

$$(6) \text{ ruimtevraag}_{2025} = \Sigma \text{ terreinquotiënt}_{i2025} \times \text{werkgelegenheid}_{i2025}$$

waarbij i staat voor de sectoren op bedrijventerreinen en Σ staat voor de sommatie over de sectoren op bedrijventerreinen

Terreinquotiënten

Uitgangspunten vormen de terreinquotiënten van tabel E9 uit de BLM-studie voor Noordoost-Nederland van het CPB (2002). Wel zijn de quotiënten overgezet van sbi'93 naar sbi-2008. Er is uitgegaan van de volgende waarden:

Landbouw, bosbouw en visserij	A	623
Winning van delfstoffen	B	191
Industrie	C	257
- voedings- en genotmiddelen	10, 11	191
- chemische basisproducten en aardolie	19, 20.1	315
- overige chemische producten	20.2-20.6, 21	318
- metaalproducten en machines	24.5, 25, 28	210
- elektrotechniek	26, 27	142
- transportmiddelen	29, 30	272
- overige industrie	12-18, 22, 23, 31, 32	344
Productie/Distributie/Handel in elektriciteit, aardgas, stoom en lucht	D	445
Winning/Distributie van water; afval-/afvalwaterbeheer en sanering	E	445
Bouwnijverheid	F	124
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	G	350
- groothandel	46	346
- detailhandel en autobedrijven	45, 47	357
Vervoer en opslag	H	322
- vervoer over weg, water en lucht	49, 50, 51	275
- dienstverlening vervoer	52, 53	533
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	I	600
Informatie en communicatie	J	152
Financiële instellingen	K	60
Verhuur van en handel in onroerend goed	L	75
Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke diensten	M	364
Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke diensten	N	189
Openbaar bestuur, overheidsdiensten en sociale verzekering	O	226
Onderwijs	P	226
Gezondheids- en welzijnszorg	Q	226
Cultuur, sport en recreatie	R	124
Overige dienstverlening	S	364

Confrontatie van aanbod en vraag

Het aanbod bestaat uit de huidige daadwerkelijke uitgifte in hectaren, de nog uitgeefbare ruimte in 2013, de harde plannen rondom (nieuwe) bedrijventerreinen in hectaren die gepland staan tot en met 2025 De gegevens zijn ontleend aan IBIS. Bij



de geplande projecten gaat het om harde plannen. De plannen moeten zich in fase 1 tot en met 4 bevinden.

De fasen betreffen:

1. (Vastgesteld en) Onherroepelijk bestemmingsplan: een vastgesteld bestemmingsplan voor een werklocatie dat onherroepelijk is geworden.
2. Vastgesteld bestemmingsplan: is een bestemmingsplan voor een werklocatie dat door de gemeenteraad is vastgesteld waartegen nog beroepsmogelijkheden openstaan of waartegen beroep is ingesteld.
3. Ontwerp bestemmingsplan: is een ontwerp voor een bestemmingplan voor een werklocatie dat door burgemeester en wethouders ter inzage is gelegd.
4. Plan in structuurvisie: werklocatie is opgenomen in een provinciale of gemeentelijke structuurvisie, maar waarvoor nog geen bestemmingsplanprocedure gestart is.

Zachte plannen, zoals ruimtelijke plannen (fase 5) zijn niet meegenomen.

Tevens is gekeken naar de mogelijke terreinwinst door inbreiding bij herstructurering. Hierbij is uitgegaan van een ervaringscijfer van 10% (bandbreedte 8,5% - 11,5%) van de bruto oppervlakte van herstructureringssterreinen.

Dit aanbod wordt geconfronteerd met de prognose van de ruimtevraag in 2025 volgens de drie scenario's. Hiermee wordt een beeld gekregen van toekomstige overschotten of tekorten aan bedrijventerreinen in 2025.

Ruimte vraag per sector

Beleidsmatig is het relevant te weten welke sectoren op bedrijventerreinen actief zijn en vanuit welke sectoren de ruimtebehoefte voortkomt. Hiervoor is indicatief een becijfering gemaakt voor 2025 op basis van het scenario gemiddeld herstel. Om de berekening te kunnen maken is de trendmatige aanpassing van de terreinquotiënten en de inbreiding alsnog verdeeld over de sectoren. De verdeling is gemaakt op basis van de gewichten van de sectoren in 2013. Verder is rekening gehouden met de ontwikkeling van het aantal vestigingen.

Topsectoren

De werkgelegenheid en het aantal vestigingen zijn rechtstreeks ontleend aan LISA/BIRO. De toegevoegde waarde voor 2010 is ontleend aan het CBS.²⁴ Voor 2013 is een inschatting gemaakt. Hiervoor is gekeken naar de ontwikkeling van het aantal vestigingen en gemiddelde bedrijfsgrootte per onderliggende branche en de toegevoegde waarde per werkzame persoon in 2011-2013. Voor de vertaling naar bedrijventerrein is voor de onderliggende sectoropbouw van de werkgelegenheid gekeken. Per onderliggende sector is de locatievoorkeur gebruikt. Voor het terreinquotiënt is bij de industrie, handel en vervoer een laag dieper gekeken.

Prognose overslag

Voor de prognose van de goederenoverslag is het NEAC-model van Panteia gebruikt. Het NEAC model is een Europawijd transportmodel dat gebruik maakt van de goederenvervoerdata van 2010²⁵ en Reference scenario²⁶ (2030/2050) van EC voor de toekomstscenario. Dit NEAC model is tevens toegepast tijdens enkele TEN-T corridor studies²⁷ in 2014. Herkomst-bestemmingsinformatie voor Overijssel zijn uit deze modelresultaten gedestilleerd en toegepast op de laatste CBS statistieken om een inzicht te geven van de situatie in 2014 en 2025 voor Overijssel.

²⁴ CBS, Economische gegevens topsectoren per provincie, 2010

²⁵ EC, 7^e kader programma ETISplus, <http://www.etisplus.eu/default.aspx>

²⁶ http://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/trends_to_2050_update_2013.pdf

²⁷ http://ec.europa.eu/transport/themes/infrastructure/ten-t-guidelines/corridors/corridor-studies_en.htm

Arbeidsproductiviteit

De productie, gemeten als toegevoegde waarde, per werkende. Indien beschikbaar, wordt het aantal werkenden uitgedrukt in fte's of uren. Bij de ontwikkeling van de arbeidsproductiviteit wordt gekeken naar de volumeontwikkeling van de toegevoegde waarde.

Arbeidsjaar

Arbeidsjaren is een rekeneenheid waarmee het aantal banen wordt omgerekend in voltijdbanen. Een arbeidsjaar komt overeen met de gemiddelde contractuele arbeidsduur van een voltijdwerknemer, of de gemiddelde werktijd van een zelfstandige in een sector op jaarbasis. De omrekening per sector vindt plaats door het aantal banen te vermenigvuldigen met de verhouding van de gemiddelde arbeidsduur van alle banen (in diezelfde sector) en de gemiddelde arbeidsduur (in de betreffende sector) die behoort bij voltijdbanen. Voor uitzendkrachten wordt bij uitgegaan van de gemiddelde arbeidsduur van alle voltijdbanen in de economie. Bij zelfstandigen en meewerkende gezinsleden wordt voor de gemiddelde arbeidsduur van een voltijdbaan uitgegaan van de gemiddelde wekelijkse arbeidsduur van de zelfstandigen en meewerkende gezinsleden die 37 uur of meer per week werken. De arbeidsjaren worden ook wel aangeduid als fte's.

Arbeidsmarktregio

De arbeidsmarktregio's (35) voor het arbeidsmarktbeleid die vanaf 1-1-2013 door gemeenten en UWV worden gehanteerd.

Arbeidsvolume

Werkgelegenheid gemeten in arbeidsjaren.

Bedrijventerrein (werklocatie)

Een werklocatie binnen of buiten de bebouwde kom van een stad of dorp dat in eerste instantie bedoeld is voor de vestiging van commerciële bedrijven. Binnen IBIS worden een drietal typen onderscheiden:

1. *Zeehaventerrein*: een werklocatie van minimaal 1 ha bruto waarvan een deel van de kavels een laad- en/of loskade heeft en langs diep vaarwater ligt dat toegankelijk is voor grote zeeschepen.
2. *Bedrijventerrein*: een werklocatie van minimaal 1 ha bruto bestemd en geschikt voor gebruik door handel, nijverheid en industrie. Op deze terreinen kan ook enige commerciële en niet-commerciële dienstverlening (zoals kantoorgebouwen, detailhandel) aanwezig zijn, maar deze hebben samen een minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte. Hiertoe behoren niet een zeehaventerrein, een economische zone, een kantorenlocatie, een terrein voor grondstoffenwinning, een terrein voor olie- en gaswinning, een terrein voor waterwinning, een terrein voor agrarische doeleinden en een terrein voor afvalstort.
3. *Economische zone*: een werklocatie van minimaal 1 ha bruto bestemd en geschikt voor commerciële en niet-commerciële dienstverlening. Op deze terreinen kan ook enige handel, nijverheid en industrie aanwezig zijn, maar deze hebben samen een duidelijk minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte. Onder economische zones vallen terreinen met een van de volgende (of combinaties van) functies zoals retail, zoals meubelboulevards, onderwijslocaties, zorglocaties en agribusinesscomplexen. Hierbij worden onderscheiden:



- Bruto oppervlakte: De totale oppervlakte van de werklocatie met bedrijfsbestemming, inclusief infrastructuur en groen (open ruimte).
- Netto oppervlakte: De som van alle uitgeefbare kavels in hectares, zowel niet-uitgegeven als uitgegeven kavels.
- Reeds uitgegeven oppervlak: De oppervlakte van de werklocaties (in netto ha) die uitgegeven is aan de (toekomstige) gebruikers van het terrein.
- Nog uitgeefbaar: nog beschikbaar aantal hectares dat uitgegeven kan worden. Deze kan direct beschikbaar zijn (kan direct in gebruik worden genomen), of niet direct beschikbaar (harde plannen: in ontwerp met minimaal planfase 1 tot en met 4, of in uitvoering²⁸)

Beroepsbevolking (ILO definitie)²⁹

Volgens deze definitie worden tot de beroepsbevolking gerekend:

- alle personen die werken, of personen die werk hebben aanvaard waardoor ze minstens één uur per week aan werken,
- personen die te kennen hebben gegeven te willen werken, daarvoor beschikbaar zijn en activiteiten ontplooiën om werk te vinden (al dan niet bij UWV ingeschreven als werkzoekende).

Personen van de beroepsbevolking die minstens één uur per week werken, worden tot de werkzame beroepsbevolking gerekend. Personen van de beroepsbevolking die niet werken tot de werkloze beroepsbevolking. Als leeftijdscriterium voor de beroepsbevolking geldt de leeftijdsgroep 15 t/m 70 jaar, dit mede in verband met het oplopen van de AOW-leeftijd tot 67 jaar in 2013 en een mogelijk verdere verhoging ná 2023.

Bruto binnenlands product (BBP)

Het bruto binnenlands product is de toegevoegde waarde (basisprijzen) van alle goederen en diensten die in het binnenland zijn geproduceerd. De prognoses zijn gebaseerd op de cijfers van het CBS van het BBP tegen zogenaamde basisprijzen. De ontwikkeling is in volume, dat wil zeggen dat gecorrigeerd is voor prijsmutaties.

COROP-regio

Afbakening van een regio binnen Nederland als optelsom van gemeenten. De indeling dateert uit 1971 en komt van de Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeksprogramma. Elke COROP-regio heeft een centrale kern met een omliggend verzorgingsgebied.

Binnen Overijssel worden onderscheiden:

1. Noord-Overijssel

Hiertoe behoren de gemeenten:

- Dalfsen
- Hardenberg
- Kampen
- Ommen
- Staphorst
- Steenwijkerland
- Zwartewaterland
- Zwolle



²⁸ Zachte plannen zijn niet meegenomen. Dit zijn plannen die nog niet verder zijn dan planfase 5 (ruimtelijke plannen die nog niet zijn opgenomen in een structuurvisie).

²⁹ Het CBS hanteert veelal het 12-urencriterium voor het hebben van een baan. Internationaal is het criterium meestal vanaf 1 uur per week.

2. Zuidwest-Overijssel

Hiertoe behoren de gemeenten:

- Deventer
- Olst-Wijhe
- Raalte



3. Twente

Hiertoe behoren de gemeenten:

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



Economische groei

De volumegroei van het BBP.

Herstructureringssterrein

Verouderd terrein, waarvoor plannen bestaan voor modernisering en verbetering van de kwaliteit. Herstructurering kan betrekking hebben op het geven van een facelift, revitalisering, zware revitalisering, herprofilering en transformatie naar een andere functie.

Hierbij worden 6 fasen onderscheiden:

1. Plan van aanpak/startnotitie aanwezig
2. Masterplan aanwezig
3. Een revitaliseringsplan/projectplan aanwezig
4. Financieringsfase met accordering plannen
5. Voorbereidingsfase m.b.t. uitvoering
6. Uitvoeringsfase

Milieuzonering

Indeling werklocaties naar milieubelasting. In deze studie worden onderscheiden

- licht: type 1 en 2
- middelzwaar: type 3 en 4
- zwaar: type 5 en 6

Participatiegraad

De *bruto participatiegraad* omvat de werkzame en werkloze beroepsbevolking (15 t/m 70 jaar in 2013 in procenten van de bevolking).

De *netto participatiegraad* omvat de werkzame beroepsbevolking (15 t/m 70 jaar) in procenten van de bevolking (15 t/m 70 jaar).



Potentiële beroepsbevolking

De totale bevolking in de leeftijd tussen 15 en 70 jaar.

Productie

Een andere benaming voor toegevoegde waarde. Macro-economisch is de productie gelijk aan het BBP.

Terreinquotiënt

De ruimtebehoefte per werknemer in een bepaalde sector per hectare of m².

Toegevoegde waarde

De toegevoegde waarde is de waarde die een bedrijf creëert door de vervaardiging van goederen, of het verlenen van diensten. De toegevoegde waarde is de optelsom van verdiende inkomens van loontrekkers, kapitaalverschaffers, ondernemers en verpachters (voor belasting). Ze kan ook worden vastgesteld door op de opbrengsten (omzet) het verbruik (de inkoopkosten en overige bedrijfskosten) in mindering te brengen (bruto toegevoegde waarde). Bij de netto toegevoegde waarde worden ook de afschrijvingen in mindering gebracht. De ontwikkeling wordt gemeten in waarde of in volume (de waarde gecorrigeerd voor de prijsstijging).

Topsector

De topsectoren zijn de 9 sectoren waar Nederland op wil excelleren. De geselecteerde topsectoren zijn productief, innovatief en internationaal georiënteerd. Samen met het kabinet streven zij naar het behalen van de gestelde ambities. Het bedrijfsleven, universiteiten, onderzoekscentra en de overheid werken samen aan kennis en innovatie om deze positie nog sterker te maken.

De 9 nationale topsectoren zijn:

1. Agri & food
2. Chemie
3. Energie
4. High tech systems en materialen (HTSM)
5. Life sciences & health
6. Logistiek
7. Creatieve industrie
8. Tuinbouw & uitgangsmaterialen
9. Water

Het economische programma van de provincie Overijssel sluit aan bij het nationale topsectorenbeleid en richt zich op die sectoren die voor de economische ontwikkeling van Overijssel en daarmee ook Nederland van groot belang zijn. De provincie Overijssel richt zich op de topsectoren 1 tot en met 5, waarbij ook extra aandacht is voor logistiek (6).

Vestiging

Locatie van een onderneming, instelling of zelfstandige beroepsbeoefenaar (dat wil zeggen elke fabriek, werkplaats, kantoor, winkel of andere bedrijfsruimte, dan wel elk complex daarvan) waarin of van waaruit een economische activiteit of zelfstandig (vrij) beroep wordt uitgeoefend door minimaal 1 werkzaam persoon.

Vraag naar bedrijventerreinen

Toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen (werklocaties). Deze wordt afgeleid van de ontwikkeling van de werkgelegenheid, de locatievoorkeur en de terreinquotiënten.

Werklocatie

Een werklocatie is een terrein dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Onder deze definitie vallen tevens (delen van) werklocaties die gedeeltelijk bestemd en geschikt zijn voor kantoren.

Werkloosheid

Alle personen die te kennen hebben gegeven te willen werken, daarvoor beschikbaar zijn en activiteiten ontplooiën om werk te vinden (al dan niet bij UWV ingeschreven als werkzoekende).

Werknemers

Werknemers zijn personen die arbeid verrichten in loondienst.

Zelfstandigen

Zelfstandigen zijn personen die een inkomen verdienen door arbeid te verrichten in het eigen bedrijf of het beroep dat zij zelfstandig uitoefenen. Hiertoe worden ook de meewerkende gezinsleden van zelfstandigen gerekend die niet op de loonlijst zijn. Er zijn zelfstandigen met personeel in loondienst, maar ook zelfstandigen zonder personeel. Voor deze laatste groep heeft de Belastingdienst daarvoor een verklaring arbeidsrelatie (VAR) opgesteld.

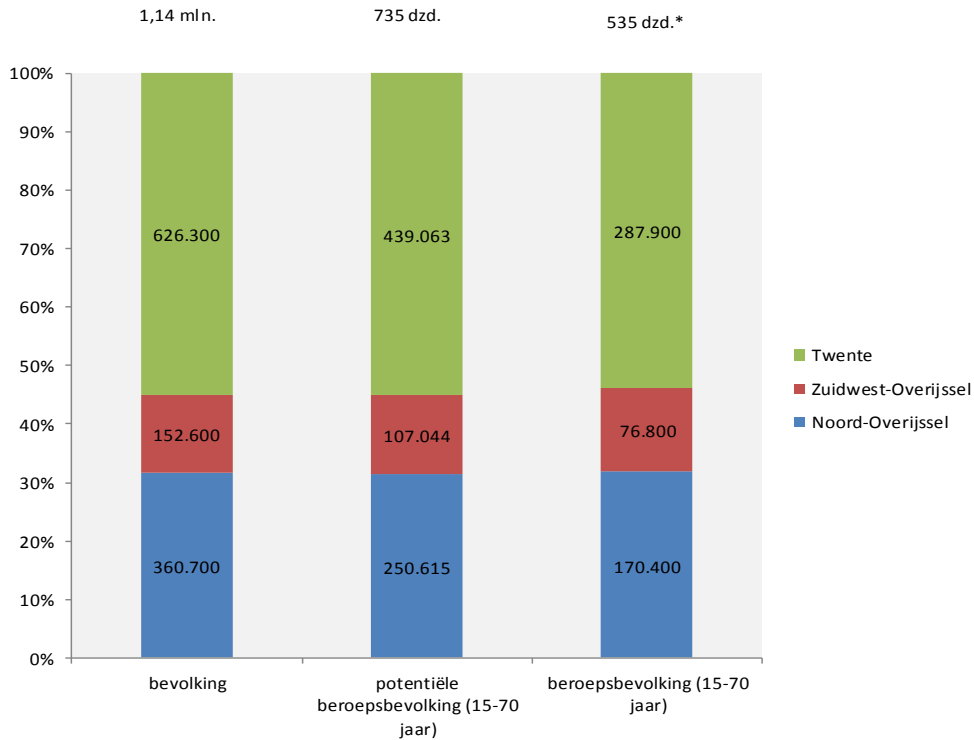


Bijlage 3 Trends: grafieken en tabellen

Generieke ontwikkelingen

Bevolking en beroepsbevolking

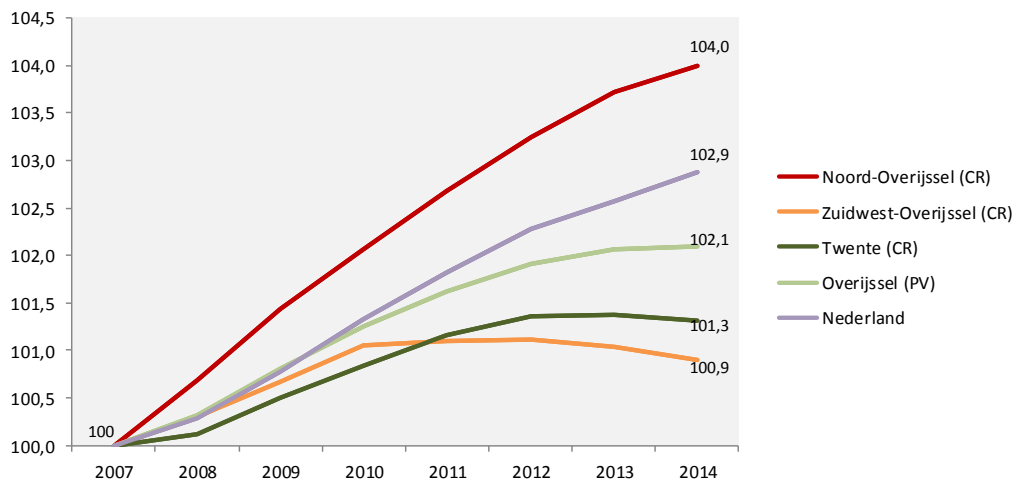
figuur 42 Omvang bevolking, potentiële beroepsbevolking en feitelijke beroepsbevolking, 1-1-2014



*Personen die minimaal 12 uur per week willen werken (bij de grens van 1 uur ligt het aantal op ca. 594.000)

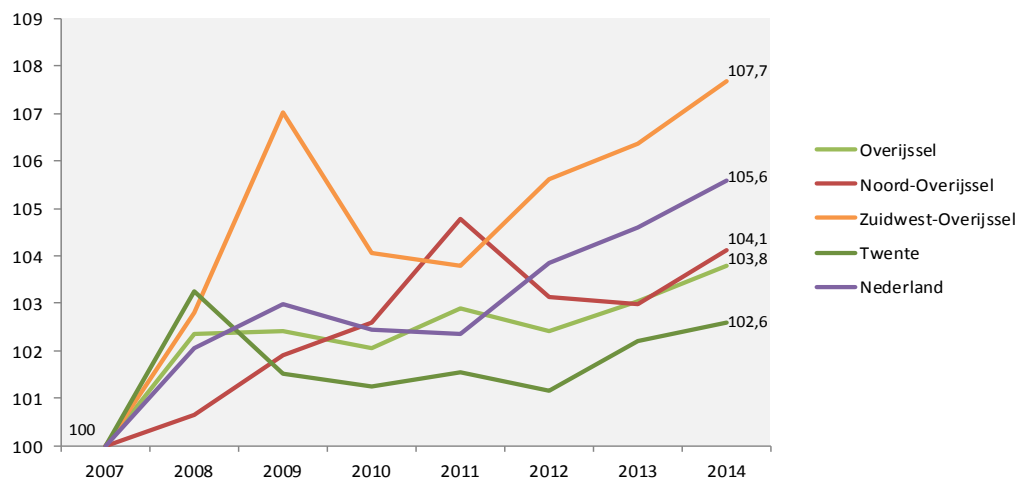
Bron: Panteia op basis van CBS

figuur 43 Ontwikkeling van de bevolking 2008-2014 in Noord-Overijssel, Zuidwest-Overijssel, Twente, Overijssel en Nederland



Bron: Panteia, op basis van CBS

figuur 44 Ontwikkeling van de beroepsbevolking 2008-2014 in Noord-Overijssel, Zuidwest-Overijssel, Twente, Overijssel en Nederland

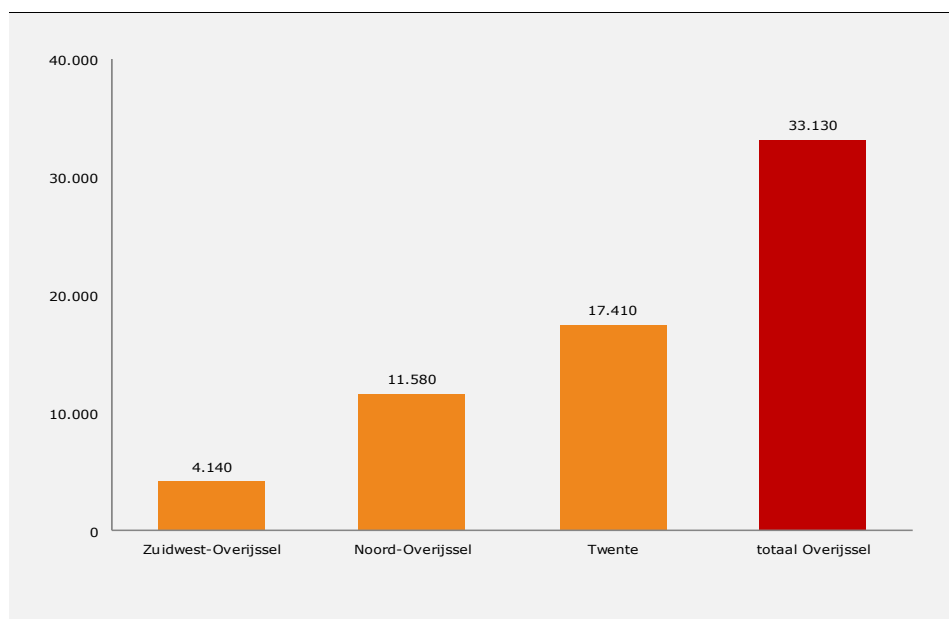


Bron: Panteia op basis van CBS

Economische omvang en ontwikkelingen

Bruto regionaal product

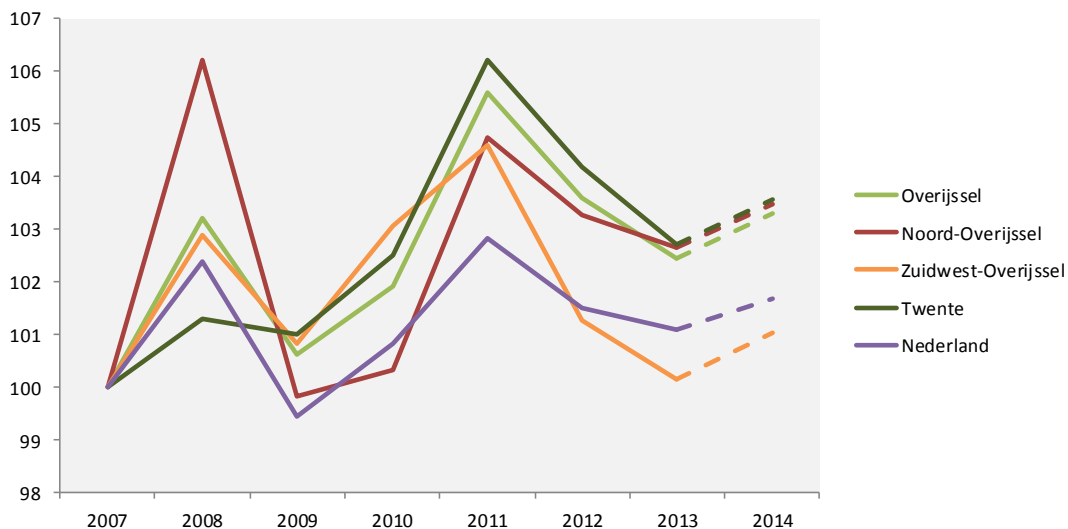
figuur 45 Totaal bruto regionaal product (toegevoegde waarde) 2014 in Overijssel, verdeeld naar COROP regio in Overijssel (x € 1 mln.)



Bron: Panteia, mede op basis van CBS



figuur 46 Index ontwikkeling van de volume toegevoegde waarde in volume 2007-2014* in Overijssel en Nederland, in volume (index 2007=100)

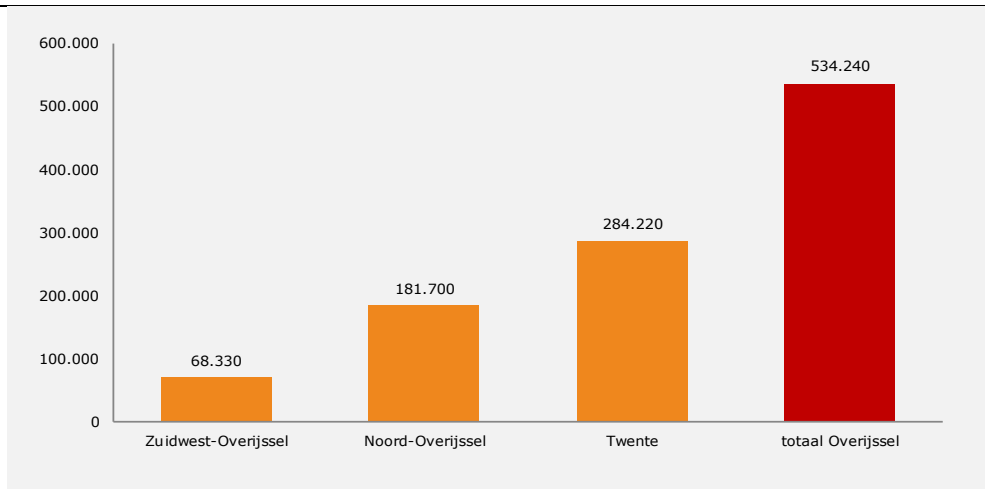


* 2014 is een voorlopige inschatting.

Bron: Panteia, op basis van CBS

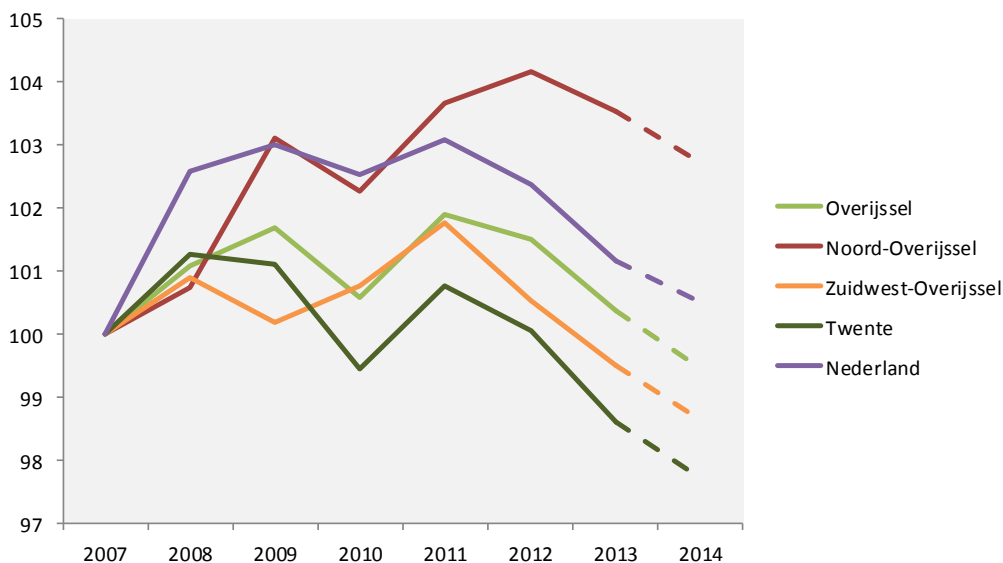
Omvang en ontwikkeling werkgelegenheid

figuur 47 Aantal werkzame personen 2014 in Overijssel, verdeeld naar COROP-regio



Bron: Panteia, mede op basis van LISA/BIRO

figuur 48 Index ontwikkeling werkgelegenheid 2007-2013 in Overijssel en Nederland (index 2007=100)



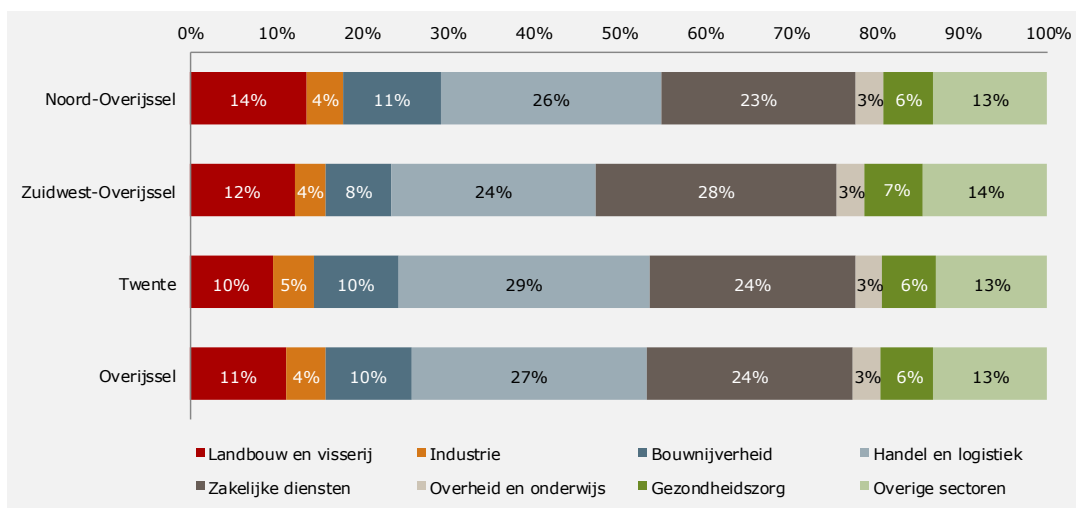
* 2014 is een voorlopige inschatting.

Bron: Panteia, op basis van LISA/BIRO

Specifieke ontwikkelingen

Bedrijfsvestigingen per sector

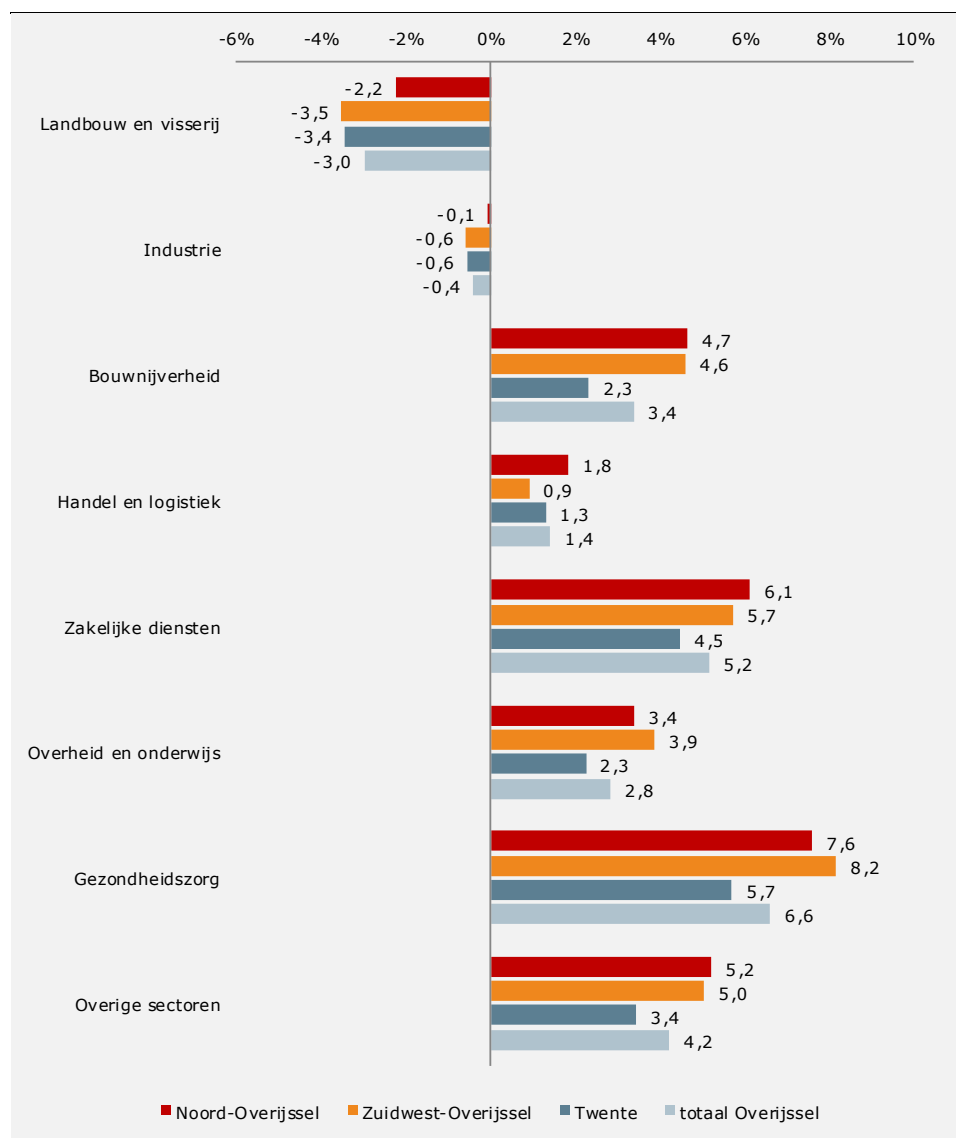
figuur 49 Verdeling van bedrijfsvestigingen in Noord-Overijssel (24.516 vestigingen), Zuidwest-Overijssel (9.612 vestigingen), Twente (39.967 vestigingen) en totaal Overijssel (74.095 vestigingen) over sectoren, in 2013



Bron: Panteia op basis van LISA/BIRO



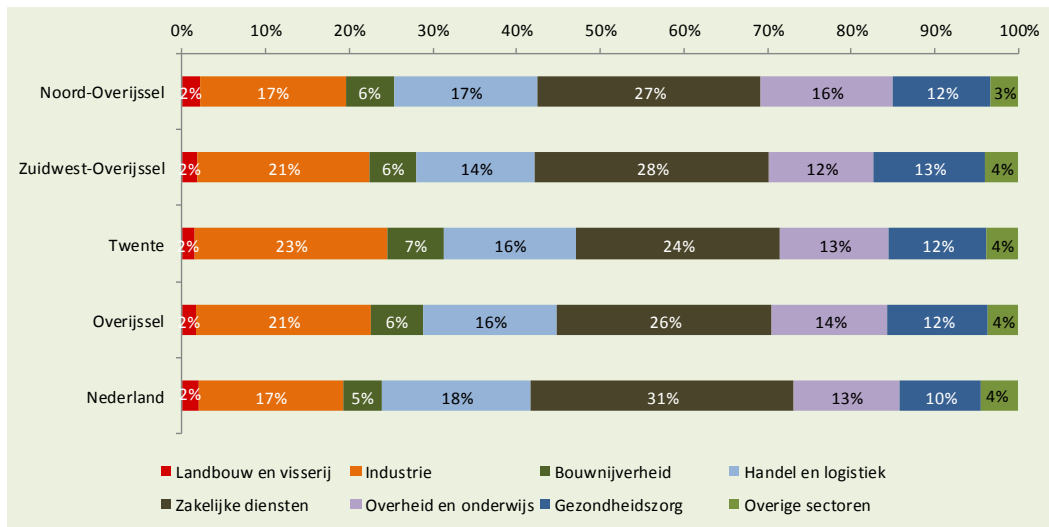
figuur 50 Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van het totaal aantal vestigingen naar sector in Noord-Overijssel, Zuidwest-Overijssel, Twente en totaal Overijssel, 2007-2013



Bron: Panteia, op basis van LISA/BIRO

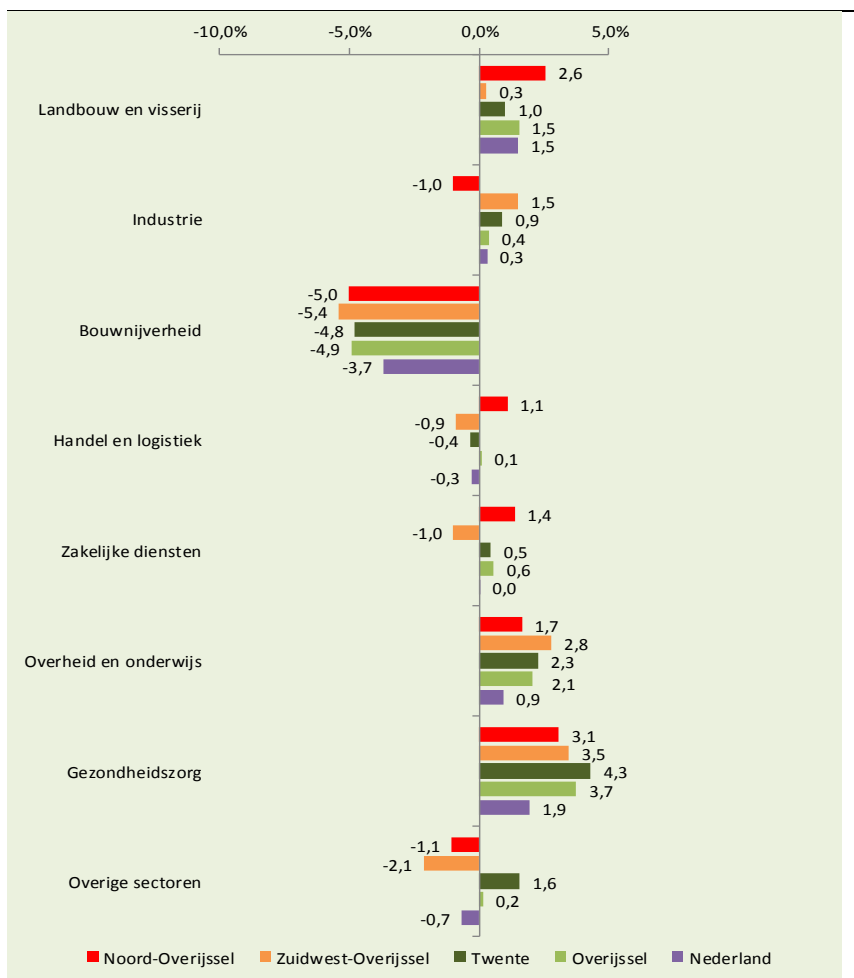
Bruto toegevoegde waarde per sector

figuur 51 Verdeling van toegevoegde waarde in Noord-Overijssel (€ 11.578 mln.), Zuidwest-Overijssel (€ 4.144 mln.), Twente (€ 17.407), totaal Overijssel (€ 33.130) en Nederland (€ 583.575) over sectoren, in 2014



Bron: Panteia op basis van CBS

figuur 52 Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van de werkgelegenheid in Noord-Overijssel, Zuidwest-Overijssel, Twente, totaal Overijssel en Nederland, 2007-2013

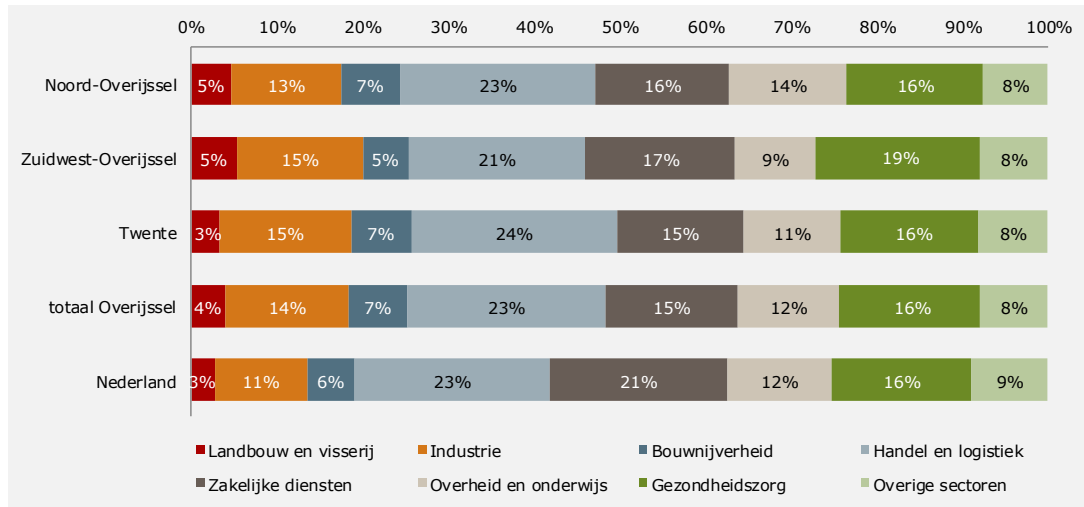


Bron: Panteia op basis van CBS



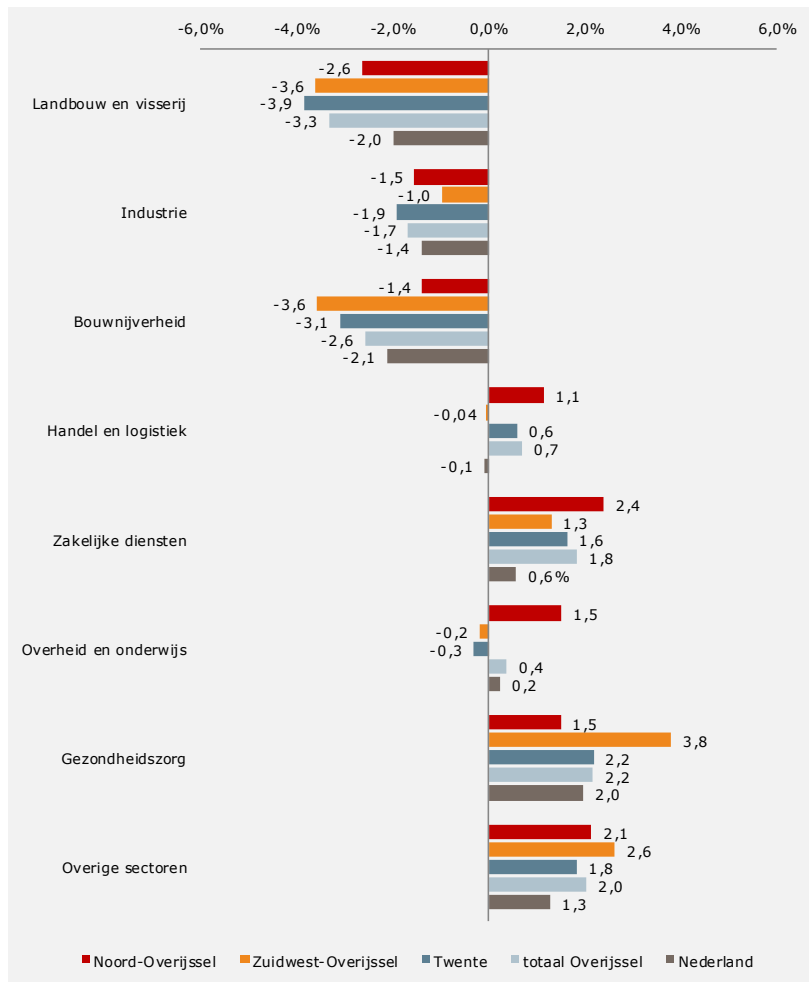
Werkgelegenheid per sector

figuur 53 Verdeling van het aantal werkzame personen in Noord-Overijssel (183.145 werkzame personen), Zuidwest-Overijssel (68.938), Twente (287.107), totaal Overijssel (539.190) en Nederland (8.017.140) over sectoren, in 2013



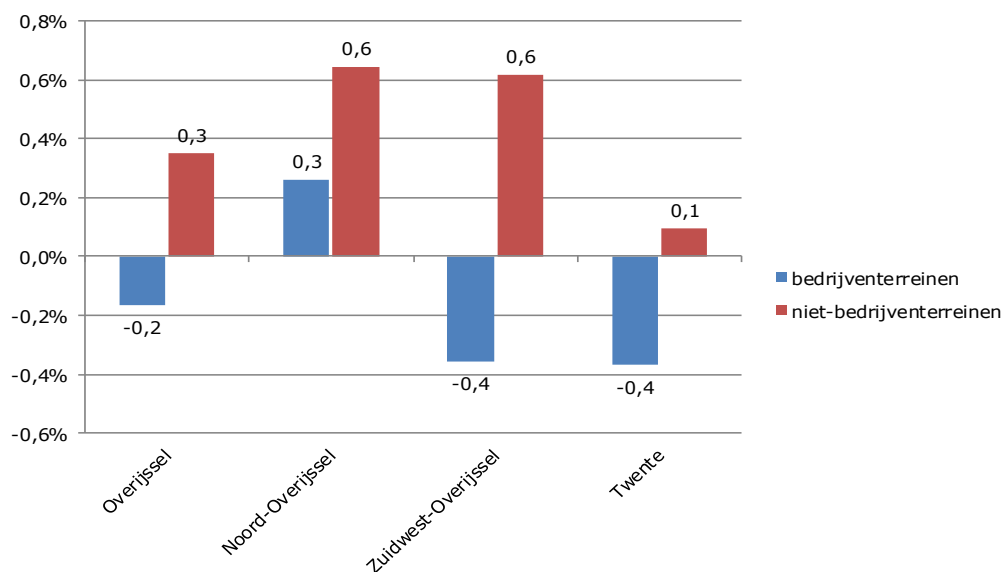
Bron: Panteia, op basis van LISA/BIRO

figuur 54 Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van de werkgelegenheid in Noord-Overijssel, Zuidwest-Overijssel, Twente, totaal Overijssel en Nederland, 2007-2013



Bron: Panteia op basis van LISA/BIRO

figuur 55 Werkgelegenheidsontwikkeling op en buiten bedrijventerreinen (%)



Bron: Panteia, op basis van LISA/BIRO

Samenstelling topsectoren en totaal bedrijventerreinen

figuur 56 Werkgelegenheid topsectoren en totaal naar onderliggende sbi en aandeel op bedrijventerreinen, 2014

Sbi code	Topsectoren sbi-sectoren*	Topsectoren						Totale bedrijvigheid
		HTSM	Agro en food	Logistiek	Chemie	Energie	Life sciences en health	
A	landbouw en visserij	0	19.675	0	0	0	0	21.300
B-E	industrie	30.951	10.826	0	9.779	7.344	2.170	76.610
F	bouwnijverheid	0	0	0	0	0	0	35.600
G-H	handel en vervoer	0	7.652	14.358	0	422	943	125.970
J-N	zakelijke diensten	11.340	1.315	0	0	0	600	81.260
O-P	overheid en onderwijs	0	0	0	0	0	0	63.580
Q	zorg en welzijn	0	0	0	0	0	353	89.340
R-S	overige sectoren	0	0	0	0	0	0	43.150
A-S	totaal topsectoren	42.291	39.468	14.358	9.779	7.766	4.066	536.810
A-S	aandeel op bedrijventerreinen (locatievoorkeur)	80%	59%	71%	86%	86%	74%	34%

* Betreft de bij de topsectoren specifieke onderdelen van de sbi-sectoren. De totale omvang van de sbi-sectoren staat in de laatste kolom.

Bron: Panteia, op basis van LISA/BIRO en IBIS

Aanbod grootschalige detailhandel

Locatus geeft een beeld van de grootschalige concentraties in de detailhandel. Dit zijn voornamelijk bouwmarkten, meubelboulevards, autobedrijven en tuincentra (buiten de gewone winkelcentra). In totaal waren er in Overijssel 250 verkooppunten met een gezamenlijke vloeroppervlakte van 318.187m².

Ruim de helft van deze verkooppunten en vloeroppervlakte waren van filialen.



Van de verkooppunten was 69% te vinden in Twente, 12% in Zuidwest-Overijssel en 19% in Noord-Overijssel. Voor de vloeroppervlakte waren deze aandelen 63%, 16% en 21%.

De gemiddelde vloeroppervlakte van de grootschalige detailhandel was in Overijssel gemiddeld 1.273 m². In Noord-Overijssel is de gemiddelde winkelvloeroppervlakte het grootst (3.315 m²) en in Twente het kleinst (1.152 m²). In Zuidwest-Overijssel was de gemiddelde winkelvloeroppervlakte 1.752 m².

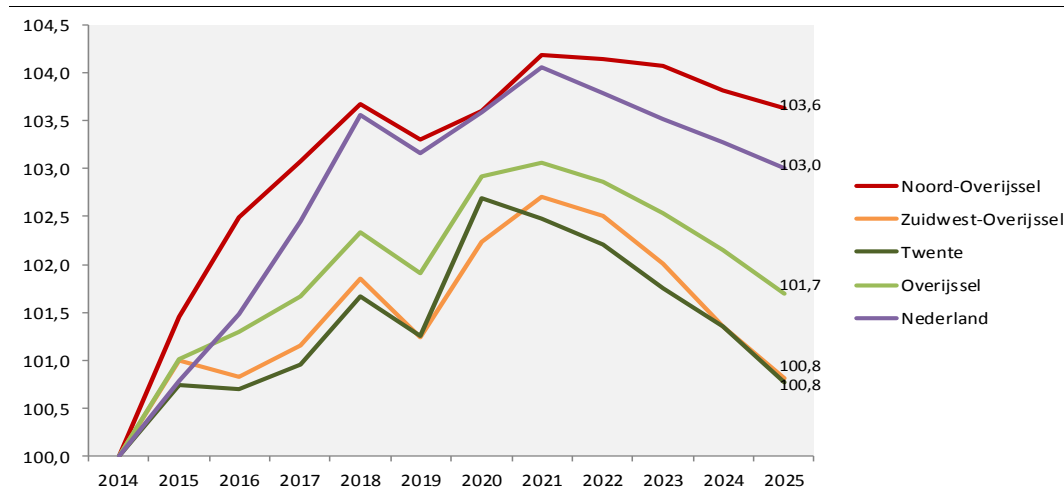
Bijlage 4 Prognoses grafieken en tabellen

Ontwikkeling bevolking en beroepsbevolking

Volgens de bevolkingsprognose PRIMOS³⁰ neemt de bevolking in Overijssel toe van 1.139.697 begin 2014 (realisatiecijfer) tot 1.167.559 in 2025. Dit komt neer op een gemiddelde groei per jaar van 0,2%. Er zijn binnen Overijssel regionale verschillen. In Noord-Overijssel wordt uitgegaan van een groei van 0,5% per jaar, terwijl deze in Zuidwest-Overijssel slechts 0,1% is en in Twente 0,04%.

De ontwikkeling van de beroepsbevolking is vergelijkbaar. Hierbij is rekening gehouden met het geleidelijk optrekken van de pensioenleeftijd van 65 jaar in 2012 tot 67 jaar in 2023. Naar verwachting groeit de beroepsbevolking van 594.400 in 2014 naar 604.400 in 2025.

figuur 57 Prognose ontwikkeling van de beroepsbevolking 2015-2025 in Noord-Overijssel, Zuidwest-Overijssel, Twente, Overijssel en Nederland



Bron: Panteia, op basis van ABF en CBS

Macro-economische ontwikkelingen

Bruto regionaal product

tabel 8 Prognose gemiddelde jaarlijkse groei van het bruto regionaal (/nationaal) product in de periode 2015 – 2025, in totaal Overijssel, Noord-Overijssel, Zuidwest-Overijssel, Twente en Nederland

	gemiddeld herstel	versneld herstel	vertraagd herstel
Totaal Overijssel	1,7%	2,9%	0,8%
Noord-Overijssel	1,8%	2,9%	0,9%
Zuidwest-Overijssel	1,6%	2,7%	0,7%
Twente	1,7%	2,9%	0,8%
Nederland	1,5%	2,5%	0,8%

Bron: Panteia, op basis van uitgangspunten CPB (2014)

³⁰ Bevolkingsprognoses gemaakt door AGF, p.a. in opdracht van het ministerie van I&M.



Werkgelegenheid

tabel 9 Prognose gemiddelde jaarlijkse groei van de werkgelegenheid in de periode 2015 – 2025, in totaal Overijssel, Noord-Overijssel, Zuidwest-Overijssel, Twente en Nederland

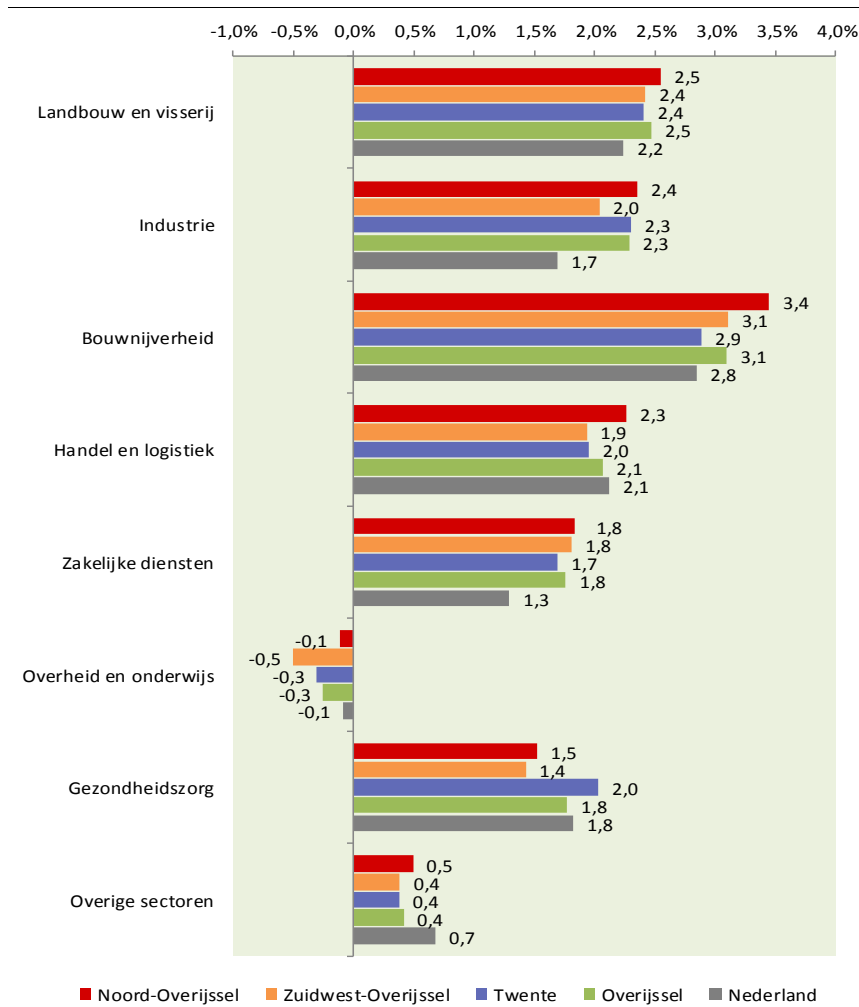
	gemiddeld herstel		versneld herstel		vertraagd herstel	
	Totaal	Bedrijven-terreinen	Totaal	Bedrijven-terreinen	Totaal	Bedrijven-terreinen
Totaal Overijssel	0,5%	0,2%	0,6%	0,3%	-0,3%	-0,6%
Noord-Overijssel	0,6%	0,6%	0,7%	0,8%	-0,1%	-0,2%
Zuidwest-Overijssel	0,3%	0,3%	0,4%	-0,5%	-0,4%	-0,5%
Twente	0,4%	-0,9%	0,6%	-0,9%	-0,3%	-0,9%
Nederland	0,4%	.	0,5%	.	-0,3%	.

Bron: Panteia, op basis van uitgangspunten CPB (2014)

Ontwikkelingen per sector

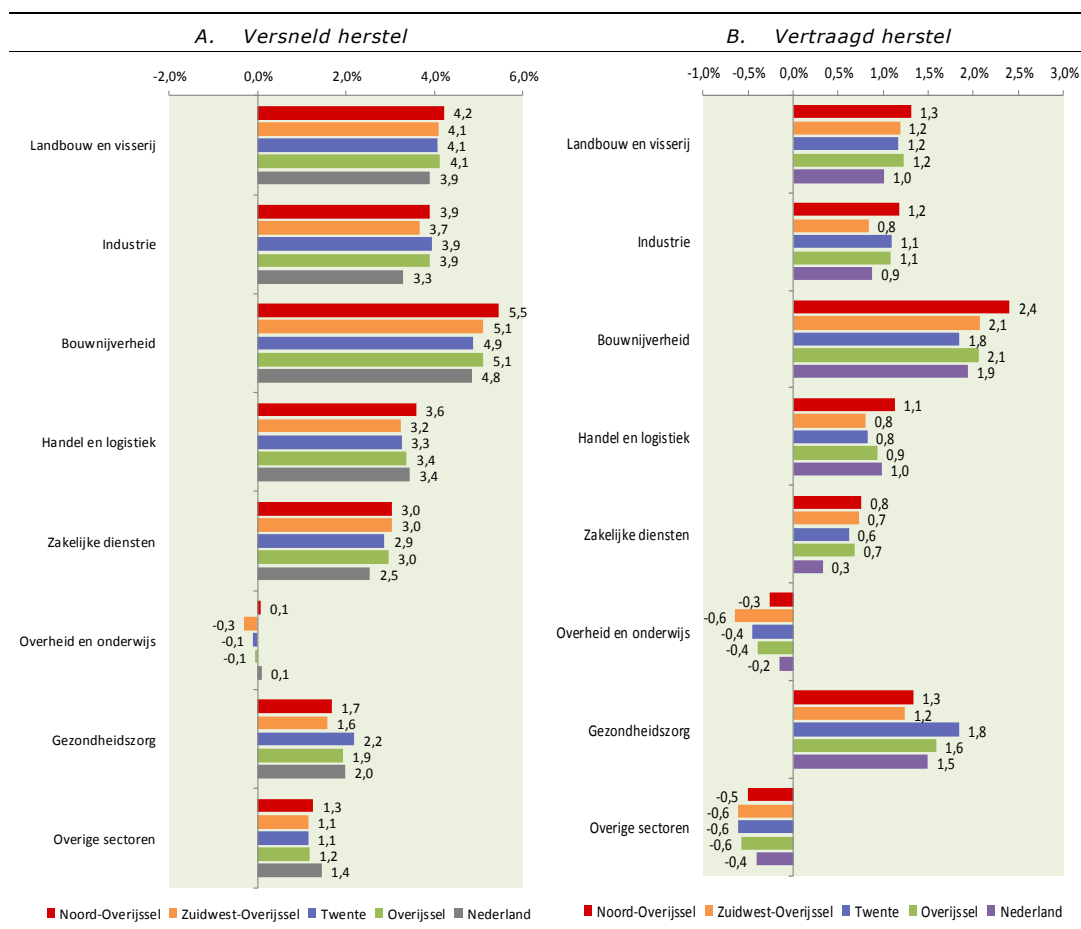
Toegevoegde waarde

figuur 58 Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van de toegevoegde waarde (volume) per sector en COROP-regio bij gemiddeld herstel, 2015-2025



Bron: Panteia, op basis van uitgangspunten CPB (2014)

figuur 59 Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van de toegevoegde waarde (volume) per sector en COROP-regio bij versneld en vertraagd herstel, 2015-2025

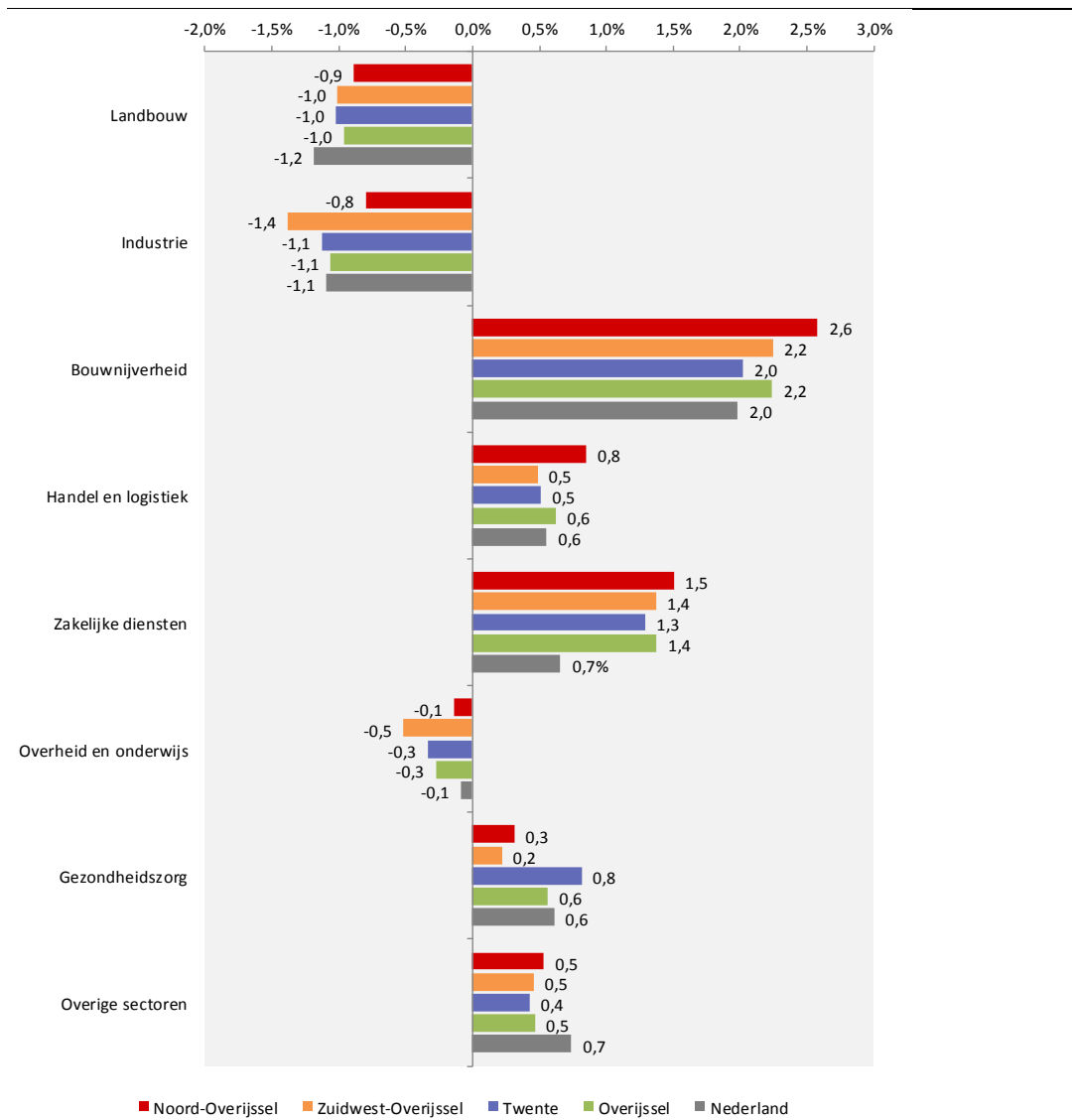


Bron: Panteia, op basis van CPB (2014)



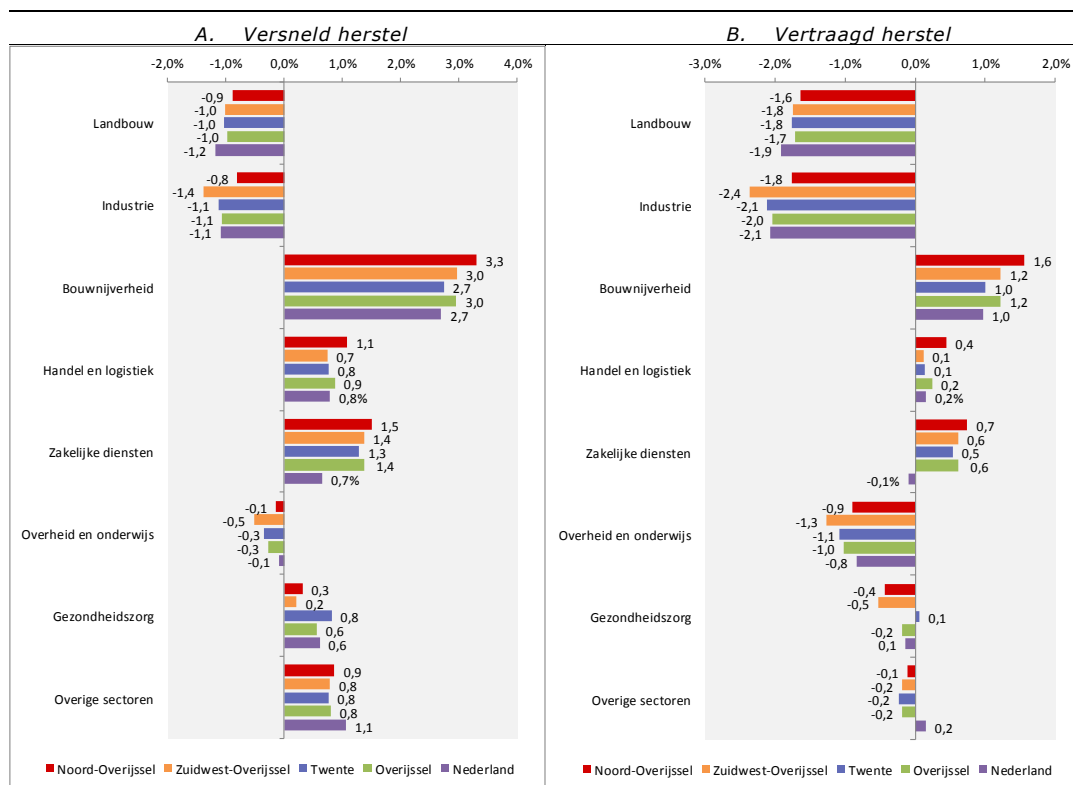
Werkgelegenheid

figuur 60 Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van de werkgelegenheid per sector bij gemiddeld herstel naar regio, 2015-2025



Bron: Panteia, op basis van CPB (2014)

figuur 61 Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van de werkgelegenheid per sector bij versneld en vertraagd herstel naar regio, 2015-2025



Bron: Panteia op basis van CPB (2014)

