stec
groep

Grip op grootschalige (logistieke) ruimtevraag

Inventarisatie overeenkomsten, verschillen en ‘best practices’ in provinciaal bedrijventerreinenbeleid

Stec Groep

Wim Eringfeld en Hub Ploem
15 juni 2021

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Introductie en achtergrond ... 3
1.2 Afbakening in deze inventarisatie ... 3
1.3 Werkwijze en aanpak Stec Groep ... 6
1.4 Leeswijzer ... 6

2 Context- en probleem analyse 7

2.1 Vraag (naar grootschalige ruimte) is groter dan het beschikbare aanbod ... 7
2.2 Maatschappelijke discussie en weerstand tegen grootschalige ruimtevragers groeit ... 14
2.3 Marktpartijen zijn hyperactief ... 16

3 Beleidsinventarisatie 19

3.1 Inventarisatie aan de hand van acht thema's ... 19
3.2 Overeenkomsten en verschillen op verschillende thema's ... 23
3.3 Verkenning opties vervolgstappen ... 36

4 Conclusies en aanzet voor vervolg 39

4.1 Conclusies op basis van de inventarisatie ... 39
4.2 Aanzet voor vervolg ... 42

Bijlage 1: Beleidsinventarisatie per provincie 44

Bijlage 2: Marktanalyse samengevat 54

1 Inleiding

1.1 Introductie en achtergrond

Het College van Rijksadviseurs heeft met de publicatie '(X)XL 'verdozing' – Minder, compacter, geconcentreerder, multifunctioneler' de discussie over de wenselijkheid van grote gebouwen op de kaart gezet. Op Rijks-, provinciaal en lokaal niveau speelt de uitdaging keuzes te maken in ruimtegebruik. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) schetst vanuit de nationale overheid de noodzaak om zowel ruimtelijk als economisch combinaties te maken en belangen waar mogelijk te koppelen, ook voor grootschalige (logistieke) functies is. Ook binnen de (MIRT) goederenvervoercorridors is (ruimtelijke) sturing van (grootschalige) logistieke activiteiten een belangrijk aandachtspunt. Er wordt ingezet op actieve clustering langs de (inter)nationale corridors en logistieke knooppunten.

Gezamenlijk willen drie ministeries (BZK, EZK en I&W), de MIRT Goederenvervoercorridor, de Logistieke Alliantie en de provincies een eerste stap zetten in de gezamenlijke uitwerking van de NOVI en de Toekomstagenda (pijler 3) van de MIRT-Goederenvervoercorridor, zodat de impact op het landschap beperkt blijft, modal shift doelstellingen gerealiseerd kunnen worden en bovendien ruimte geboden kan blijven worden aan die logistieke activiteiten met toegevoegde waarde voor regio en economie.

In deze opdracht is een feitelijk inzicht verkregen in de overeenkomsten en verschillen in beleidsinzet van de verschillende provincies op het thema bedrijventerreinenbeleid (algemeen) en de ruimtevraag van grootschalige (logistieke) activiteiten in het bijzonder. Het gaat dan onder andere om het ingezette (Omgevings)beleid ten aanzien van bedrijventerreinen, maar ook de raming/prognose van nieuwe bedrijventerreinen. Daarnaast is behoefte aan inventarisatie en duiding van het beleid en ingezette instrumentarium van de provincies, mede om best practices te identificeren. Daarbij staan grootschalige (logistieke) functies in het bijzonder centraal in dit onderzoek. De tweede stap waarin een eventuele vervolgaanpak wordt uitgewerkt valt buiten de scope van dit onderzoek.

1.2 Afbakening in deze inventarisatie

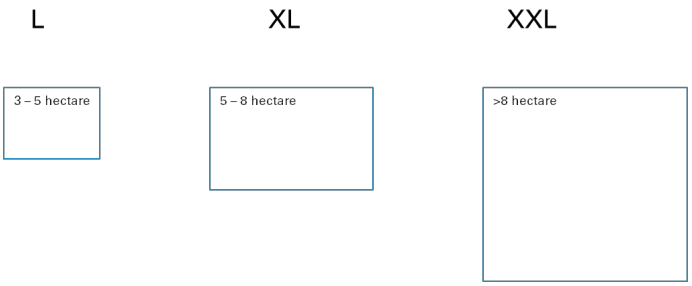
In deze inventarisatie kijken we naar het bedrijventerreinenbeleid van de provincies en in het bijzonder naar grootschalige (logistieke) functies. We gebruiken de volgende afbakening in het onderzoek.

Bedrijventerreinen en werklocaties

Een bedrijventerrein conform de definitie van IBIS-werklocaties (landelijk registratiesysteem voor bedrijventerreinen) betreft een terrein dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Ook wordt de term werklocaties gehanteerd. Hierbinnen vallen ook locaties voor kantoren, campuslocaties en (perifere) detailhandel.

Grootschalige activiteiten

In dit onderzoek staan grootschalige activiteiten centraal. Daarbij gaan we uit van een driedeling, namelijk L, XL, XXL. Onderstaande figuur geeft de verdeling weer op basis van gangbare definities hiervoor.



Hoewel we in deze rapportage hoofdzakelijk breed naar bedrijventerreinen kijken maken we enkele analyses specifiek door in te zoomen op ruimtevragers van 5 hectare en groter (XL en groter dus).

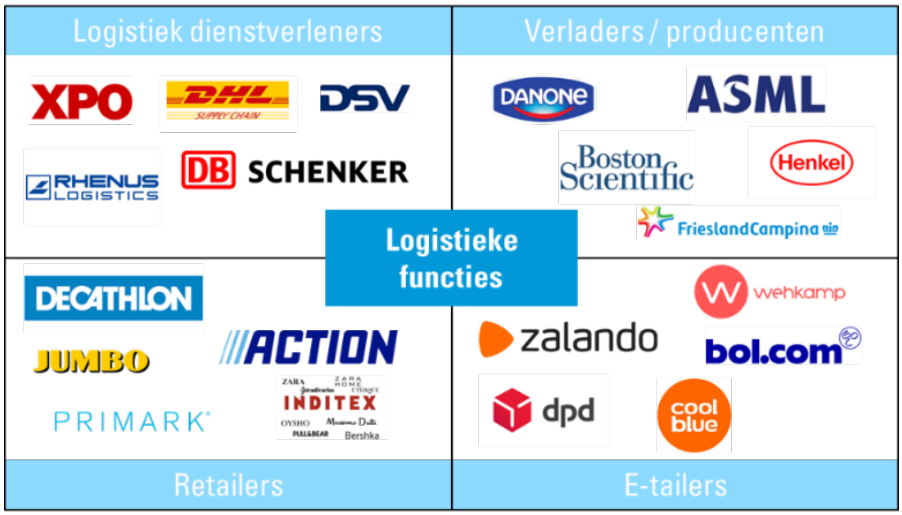
Logistieke deelsegmenten

Waar het gaat om logistieke activiteiten, dan gaan we uit van een vierdeling in functionele activiteiten. Hierbij is de afbakening breder dan sec de sector 'vervoer en opslag'. Uit casestudies is namelijk gebleken dat ook producenten en verladers of retailers logistieke ruimte huren of kopen.

- Logistiek dienstverleners en transporteurs: veel logistieke ruimte wordt bezet vanuit ondernemingen uit de sector vervoer en opslag. Het betreft zowel transporteurs als logistiek dienstverleners. Enkele grote spelers (zoals DHL, XPO, DSV) hebben meerdere distributiecentra van waaruit zij de logistiek van klanten verzorgen, bijvoorbeeld business-to-business of business-to-consumer. Distributiecentra voor klanten zijn hoofdzakelijk multi-tenant (meerdere klanten in één distributiecentrum) en soms single-tenant (een distributiecentrum voor één klant).
- Retailers: diverse retailers hebben een eigen distributienetwerk opgezet of bevoorraden winkels vanuit een eigen distributiecentrum. Vaak huren zij alleen transporteurs in om producten te vervoeren. We denken in dit verband aan grote retailers in de winkelstraten (zoals H&M, Primark, Action en Inditex), maar ook aan supermarktketens (bv. Jumbo, AH, Lidl).
- E-retailers en parcel: de opkomst van e-commerce heeft geleid tot een ander distributiemodel (van winkelbelevering naar belevering direct aan de consument). Een deel van de rechtstreekse belevering aan de consumenten gaat via parcel/pakketdiensten. Binnen deze groep zijn er dus partijen die zelfstandig een e-commerce-netwerk opzetten (bv. Home Shopping Centers van AH, Picnic), platforms met voor specifieke goederen een eigen bezorgdienst (zoals Zalando, Bol.com, Coolblue en Wehkamp) en sorteer- en pakketcentra (zoals DHL Parcel, DPD, PostNL). Bij de laatste worden de online gekochte producten herverdeeld en gesorteerd zodat belevering door een pakketdienst kan worden georganiseerd. Voor de last mile ontstaan recent enkele nieuwe initiatieven dichtbij de stedelijke concentraties (city hubs).
- Producenten en verladers: diverse productiebedrijven hebben een eigen distributiecentrum, nabij de productieactiviteiten of centraal in een verzorgingsgebied. Ook worden logistieke activiteiten uitbesteed aan een dienstverlener of transporteur. We denken in dit geval aan distributiecentra van Danone, FrieslandCampina, ASML, Scania of Medtronic. Afhankelijk van het product en de marktoriëntatie kan een dergelijk distributiecentrum een regionale, landelijke of Europese oriëntatie hebben. Ook kan er een relatie zijn met een nabij gelegen productieactiviteit, of kan de vestiging meer footloose zijn en vanwege de grote bevolkingsconcentratie in Noordwest-Europa in combinatie met de mainports in Nederland gevestigd zijn.

Onderstaand figuur geeft een beeld van de vier segmenten.

Figuur 1: Afbakening logistieke functies



Naast de vier genoemde logistieke functies onderscheiden we nog andere logistieke activiteiten waar vaak veel vervoer en/of opslag bij speelt. Voor een deel zijn dergelijke activiteiten ook gehuisvest in een distributiecentrum, of nabij logistieke voorzieningen zoals een haven of terminal. We denken dan bijvoorbeeld aan groothandel (bv. Sligro), op- en overslag (bv. een containerterminal), recycling-activiteiten en zand en grindhandel.

Binnen Nederland is een duidelijk beeld te herkennen in de regiovoorkeuren van logistieke bedrijven met een bepaalde marktoriëntatie. Deze oriëntatie heeft weer van doen met de functie van een distributiecentrum. Waar moeten de opgeslagen spullen naar toe? In de basis gaat het om drie verschillende oriëntaties. Regionale distributiecentra (RDC) zijn gevestigd door heel het land, van waaruit een gedeelte (regio) van Nederland bevoorraad wordt. Nationale distributiecentra (NDC) liggen vaker centraal in Nederland, in de as Tilburg-Almere. Europese distributiecentra (EDC) met (voornamelijk) een Europese afzetmarkt zijn aan de randen van Nederland gevestigd, Primair gezien op de as Rotterdam, Moerdijk, Tilburg en Venlo (of andere Limburgse grensregio's), maar ook Schiphol en Rotterdam zijn gezien hun mainportfunctie een interessante vestigingslocatie voor EDC's.

OOK OP LOKAAL NIVEAU VERSCHILLENDE VORMEN VAN LOGISTIEKE ACTIVITEITEN

Kleinere distributiecentra aan de rand van (grotere) steden verzorgen last-mile oplossingen richting de stad. Zowel voor B2C (zoals online boodschappen of same-day-delivery), als B2B (bevoorrading van horeca of bouwhubs) is de stadslogistiek in opkomst. Door relatief korte afstanden in stadsdistributie is toepassing van duurzame vervoersoplossingen (elektrische last-mile, vervoer over water) mogelijk. Bundeling heeft tot gevolg dat aan de rand van de stad behoefte is aan grootschalige vastgoedoplossing.

Grootschalige industrie en productie

Een bijzondere positie nemen daarnaast grootschalige industrie en productie in.

Verspreid in Nederland zijn diverse grootschalige industriële complexen gelegen, waar een concentratie van industriële bedrijvigheid gevestigd is. Hoewel de dynamiek van deze bedrijven over het algemeen laag is (en de historische binding met de herkomstregio hoog), zijn er veel logistieke stromen (inbound en outbound) gekoppeld aan dergelijke locaties. We denken in dit verband aan grootschalige chemische complexen (zoals Chemelot in Geleen, Sabic in Bergen op Zoom, Shell in Moerdijk, Emmtec in Emmen), in de metaalsector (Tata Steel in IJmuiden) of in de automotive (VDL Nedcar in Born).

Daarnaast hebben productiebedrijven nogal eens een grootschalig ruimtebeslag. We denken bijvoorbeeld aan diverse bedrijven van VDL, maar ook productiesites voor de agrofoodsector (FrieslandCampina, Danone/Nutricia, Aviko of Ausnutria). Ook dergelijke productiebedrijven zijn relatief honkvast. Vanuit de historische binding, personeel en de regionale economische structuur zijn bedrijven vaak sterk geworteld in regio's. Uit de Database Bovenregionale Locatiebeslissingen van Stec Groep (2000-nu) blijkt dit ook. Grootschalige verplaatsingen, nieuwvestiging of nieuwe bedrijven die vanuit het buitenland zich in Nederland vestigen zijn jaarlijks op één hand te tellen. Dit wil overigens niet zeggen dat er geen dynamiek is of dat zich geen ruimtevraag zal voordoen. Enkele ontwikkelingen, bijvoorbeeld in de medtech/pharma (productie medicijnen of medische hulpmiddelen), food (zuivel) en automotive-sector (bij batterijfabriek) maken dat er wel interesse is in grootschalige kavels in Nederland. Een recente verhuizing van Hessing naar Venlo is hier een voorbeeld van. Al van wat eerder zijn de vestiging van Ausnutria in Heerenveen of Danone in Cuijk.

Datacentra

Datacenters zijn gebouwen waar (grootschalige) dataopslag en dataverwerking plaatsvindt. Datacenters zijn onderdeel van de zogenaamde 'digitale infrastructuur'; de voorzieningen die nodig zijn voor het data- en internetgebruik wereldwijd. Door het toenemende gebruik van data in economie en maatschappij (digitalisering), bijvoorbeeld vanwege het 'werken in de cloud', is het aantal datacenters de afgelopen jaren fors toegenomen. Datacenters zijn er in verschillende soorten en maten.

In de Ruimtelijke Strategie Datacenters van het Ministerie van BZK (2019) worden drie typen onderscheiden:

- **Regionale datacenters**; klein tot middelgroot in omvang (500 – 5.000 m²), gering stroomverbruik (< 2 MW), afzetmarkt is meerdere zakelijke gebruikers uit de omliggende regio, meestal gevestigd op een centrale locatie in de regio.
- **Multi-tenant datacenters**; middelgroot tot groot in omvang (2.000 – 50.000 m²), middelgroot stroomverbruik (1 – 25 MW), afzetmarkt is een grootschalig economisch cluster en daarom zijn deze centra vaak gevestigd in grootstedelijke omgeving, zoals Amsterdam. Directe nabijheid van een internationaal internet exchange punt (< 50 km), bijvoorbeeld de AMS-IX in Amsterdam is van belang om voldoende up- en downloadsnelheid voor klanten te waarborgen.
- **Hyperscale datacenters**; zeer groot (> 50.000 m²), groot stroomverbruik (> 25 MW) en single-tenant; dus voor gebruik van één grote organisatie in de data- of ICT-sector. Nederland telt op dit moment drie hyperscale datacenters, namelijk die van Google en Microsoft in Middenmeer (Noord-Holland) en die van Google in de Eemshaven (Groningen).

1.3 Werkwijze en aanpak Stec Groep

Stec Groep heeft in haar werkwijze nadrukkelijk de provincies betrokken bij de totstandkoming van de rapportage. Er zijn twee verdiepende gesprekken geweest met negen provincies, een eerste om beleid in beeld te brengen en een tweede gesprek om de feiten te controleren. Met drie provincies (Groningen, Friesland, Zeeland) is een gezamenlijk gesprek gevoerd en is een uitvraag gedaan om ook hier het ingezette beleid te inventariseren.

Met een brede werkgroep is daarnaast drie keer overleg gevoerd over de totstandkoming van deze rapportage. Eenmaal om de uitgangspunten helder te maken en krijgen, eenmaal om tussenresultaten te bespreken en eenmaal om vooruit te blikken op vervolgstappen. Daarnaast zijn directeuren van de provincies drie keer meegenomen in het proces. In de brede werkgroep namen naast provincies en ministeries ook vertegenwoordigers deel van gemeenten, Logistieke Alliantie, Regionale Ontwikkelingsmaatschappijen en Invest in Holland.

Een projectgroep (bestaande uit vertegenwoordigers van de ministeries van BZK, EZK en I&W, MIRT-GVC en provincie Limburg) heeft zorg gedragen voor de dagelijkse begeleiding van het proces en project. Met enkele marktpartijen (ontwikkelaars/beleggers), brancheorganisaties van de logistieke sector en Invest in Holland/Regionale Ontwikkelingsmaatschappijen zijn daarnaast een aanvullende gesprekken gevoerd om duiding te geven aan uitkomsten.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee schetsen we de context- en probleemanalyse aan de hand van een drietal thema's. Ter ondersteuning van deze analyse is in de bijlage een visualisatie gemaakt van de marktanalyse op enkele onderwerpen. Daarna volgt in hoofdstuk drie een samenvatting van de inventarisatie onder de provincies. Uitgebreid staan we stil bij de verschillende thema's binnen het beleid, overeenkomsten en verschillen. Meer informatie over de provinciale inventarisaties leest u in separate bijlagen (per provincie). In hoofdstuk vier geven we de belangrijkste conclusies en een doorkijk voor vervolg.

2 Context- en probleem analyse

In dit hoofdstuk staat de context- en probleemanalyse centraal. We gaan hierbij in op drie aspecten, namelijk:

1. De aanhoudende vraag naar ruimte van (grootschalige logistieke) bedrijfsactiviteiten, de schaarste die hierdoor ontstaat en de vraag of je alle vraag moet willen blijven faciliteren.
2. De maatschappelijke discussie die zich al enige tijd openbaart, waarbij met name de 'verdozing van het landschap', de toegevoegde waarde van grootschalige (logistieke) activiteiten, duurzaamheidseisen en de huisvesting van werknemers op de voorgrond staan.
3. De proactieve inzet van marktpartijen in de zoektocht naar nieuwe strategische en tactische mogelijkheden om nieuwe posities te verwerven om nieuwe vierkante meters te bouwen.

In bijlage A duiden we via een aantal kaartbeelden de marktanalyse. Voor een nadere marktschets per provincie verwijzen we naar de inventarisatierapportages per provincie in een separate bijlage.

2.1 Vraag (naar grootschalige ruimte) is groter dan het beschikbare aanbod

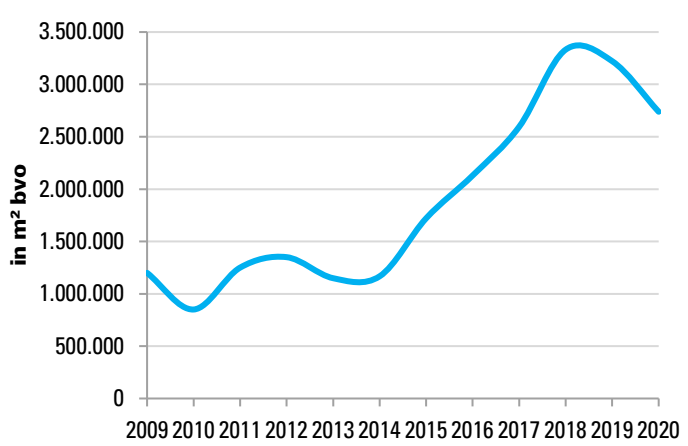
Krapte dreigt te ontstaan aan bedrijventerreinen en werklocaties

Op basis van de kwantitatieve analyse kunnen we concluderen dat er een krapte dreigt te ontstaan op de bedrijventerreinenmarkt in Nederland. Sinds 2017 is de uitgifte van bedrijventerreinen sterk toegenomen, zo sterk dat er schaarste is ontstaan op diverse plekken in het land. Meerdere provincies kampen met een tekort aan ruimte op middellange tot lange termijn als de vraag zich zo blijft manifesteren als afgelopen periode. Provincies anticiperen hierop en hebben via ruimtebehoefteprognoses inzicht in de vraag die op middellange en lange termijn op hen af komt. In diverse regio's en (stedelijke) gemeenten is een tekort aan bedrijventerrein ontstaan. Bovendien staan bedrijventerrein onder druk van andere functies. Binnenstedelijke bedrijventerreinen worden getransformeerd naar woningbouw en daarnaast wordt milieu- en geluidsruimte beperkt. Bedrijventerreinen – goed voor circa 30 tot 40% van de werkgelegenheid in Nederland – worden hierdoor bedreigd. Hoewel de ruimtevraag naar verwachting afvlakt richting 2030 – als gevolg van een lagere economische groei, stabilisatie van de bevolking en werkgelegenheid – bedreigd de krapte de economische groei en daarmee welvaart van Nederland. Tegelijkertijd zijn er ook provincies waar een ruim aanbod is. Mogelijk kan een deel van de ruimtevraag in provincies met een tekort worden opgevangen in andere provincies, rekening houdend met een aanvaardbare afstand tot personeel, toeleveranciers en afzetmarkt. Immers, het verder weg verplaatsen van bedrijven betekent ook veel extra mobiliteit van personeel en bedrijfsmatige logistiek. In bijlage 2 een beknopt overzicht van de cijfers per provincie.

Sterke groei van logistiek vastgoed sinds 2014

De voorraad logistiek vastgoed is in Nederland sterk gegroeid. In 10 jaar tijd is de voorraad in Nederland met ruim 15 miljoen vierkante meter toegenomen, zo blijkt uit de jaarlijkse inventarisatie van NVM Logistiek Vastgoed in Cijfers en eigen data van Stec Groep. Hierin waren 2018 en 2019 absolute topjaren. De totale opname nam in deze twee jaren met ruim 3 miljoen vierkante meter per jaar toe. Noord-Brabant is zowel in de totale voorraad als de groei van de logistieke voorraad de koploper in Nederland.

Figuur 2: jaarlijkse opname logistiek vastgoed (links) en top-5 provincies voorraad en opname (rechts)



Top-5 voorraad logistiek vastgoed (2019)	In m²
Noord-Brabant	10.000.000
Zuid-Holland	5.300.000
Limburg	5.000.000
Noord-Holland	4.200.000
Gelderland	4.000.000

Top-5 groei voorraad logistiek vastgoed 2014-2019	In m²
Noord-Brabant	2.700.000
Limburg	1.700.000
Zuid-Holland	1.600.000
Overijssel	1.000.000
Gelderland	1.000.000

Bron: NVM 2020, bewerking en aanvulling Stec Groep

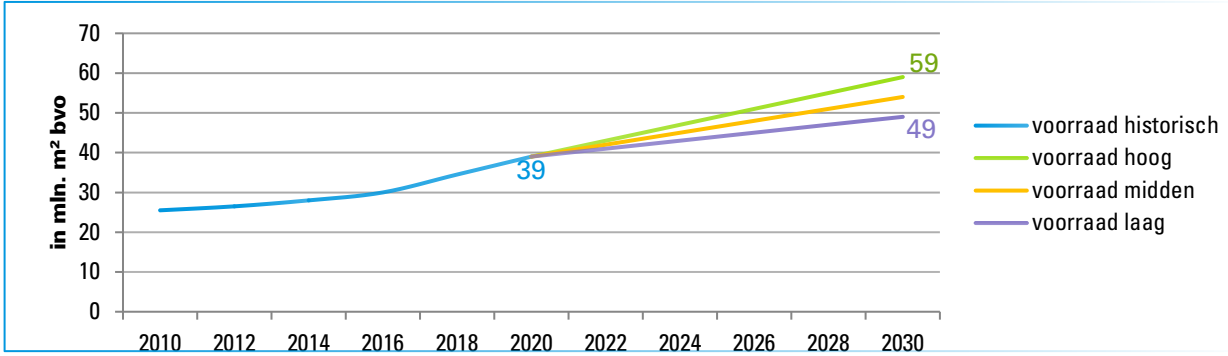
De coronacrisis heeft zijn sporen achtergelaten op de mondiale en Nederlandse economie. Desondanks lijken de gevolgen voor de logistieke sector als geheel– na een onzekere periode en afname van bedrijfsactiviteiten in de eerste helft van 2020 – uiteindelijk mee te vallen. Dit is ook terug te zien in de opname van het logistiek vastgoed in 2020: ondanks een afname ten opzichte van 2019, is er alsnog ruim 2,5 miljoen vierkante meter opgenomen.

De voorraad logistiek vastgoed in Nederland is in de periode 2010-2020 toegenomen van 26 miljoen vierkante meter (2010) tot circa 39 miljoen vierkante meter (2020), een stijging van 50%.

Verwachting op basis van extrapolatie opnamecijfers: tot 2030 groei van 25-50% logistiek vastgoed, bovenop de groei van 15 mln. m² in de afgelopen 10 jaar

Ook de komende 10 jaar wordt – afhankelijk van de economische groeiverwachtingen en de ontwikkelingen in de logistieke sector – een toename van het logistiek vastgoed in Nederland verwacht. Gaan we uit van een afvlakkende groei, dan zal de voorraad naar logistiek vastgoed circa 10 miljoen vierkante meter hoger liggen dan nu het geval is (circa 50 miljoen vierkante meter). Zet de huidige trend zich door dan ligt de verwachte voorraad logistiek vastgoed circa 20 miljoen vierkante meter hoger dan nu het geval is (60 miljoen vierkante meter). De geraamde toename van logistiek vastgoed zorgt voor een ruimtevraag naar logistieke bedrijventerreinen van circa 2.000 tot 4.000 hectare. In het geval dat 15% van de nieuwe voorraad op een bestaand bedrijventerrein gerealiseerd gaat worden, dan betekent dit alsnog een vraag van 1.700 tot 3.400 hectare. Deze cijfers op basis van extrapolatie komen redelijk overeen met de voorspelde ruimtevraag van logistieke bedrijven in de prognose van de ruimtevraag op bedrijventerreinen zoals is opgesteld voor de NOVI (EIB&BCI, 2019).

Figuur 3: ontwikkeling (2010-2020) en drie scenario's (2030) voorraad logistiek vastgoed



Bron: NVM 2020, bewerking en aanvulling Stec Groep, 2021

Aanbod (nieuwe) bedrijventerreinen speelt hier deels op in, maar zeker ook nieuwe locaties nodig

Provincies en gemeenten anticiperen op de ruimtevraag van logistieke bedrijven. Een groot deel van de ruimtevraag van locatiezoekende bedrijven betreft de vraag van grootschalige logistieke activiteiten. In de verschillende prognoses die de provincies hanteren wordt een substantiële ruimtevraag verwacht vanuit logistieke bedrijvigheid (zowel transport, logistiek dienstverleners alsmede verladers en groothandel). *Diverse provincies maken in beschikbare prognoses onderscheid in de ruimtevraag van logistieke bedrijven. Op basis van data-analyses en bureau-expertise van Stec Groep is een aandeel bepaald van de ruimtevraag zoals verwacht door de provincies voor grootschalige logistiek (kavelomvang > 5 hectare).* Hoewel diverse provincies in een bandbreedte de prognose van de ruimtebehoefte ramen en er dus verschillende scenario's ontstaan, is het merendeel van de provincies van plan om de geraamde behoefte te faciliteren in haar programmeringsafspraken met de regio's en gemeenten.[1]

Onderstaande tabel geeft een beeld van de verwachte ruimtevraag voor grootschalige logistiek (>5 hectare). Tot 2030 verwachten de provincies een ruimtevraag (>5 hectare) van 1.600 tot 2.200 hectare. Let wel: ten opzichte van de cijfers in de vorige paragraaf geven deze cijfers alleen de ruimtevraag weer van grootschalige bedrijven (>5 hectare). Het cijfer genoemd in vorige paragraaf betreft de ruimtevraag van alle bedrijven in de logistieke sector (klein, middelgroot, groot). Bovendien is de analyse gebaseerd op de ruimtevraag die voortkomt uit de provinciale prognoses tot en met 2030. Er is geen doorkijk gemaakt voor de periode daarna, ondanks dat enkele provincies wel ruimtevraag verwachten na 2030. Bovendien geeft deze tabel een kwantitatief overzicht. Bij de afweging of sprake is van een overaanbod, tekort of evenwicht is ook een kwalitatieve analyse van belang.

Tabel 1: Overzicht van verwachte ruimtevraag voor grootschalige logistieke activiteiten (>5 hectare) en het beschikbare harde en zachte planaanbod voor deze doelgroep, per provincie

	Prognose uitbreidingsvraag logistiek > 5 ha, t/m 2030 (op basis van provinciale prognoses)*	Beschikbaar hard aanbod >5 hectare (zonder specifiek label) (op basis van provinciale monitoring)	Planaanbod voor logistiek >5 hectare (in procedure of zeer concreet) (op basis van provinciale monitoring)
Noord-Brabant	300-400 hectare	175 hectare	150-200 hectare
Limburg	450-500 hectare	200 hectare	80-100 hectare
Gelderland	200-350 hectare	110 hectare	60-80 hectare
Overijssel	100-160 hectare	80 hectare	50-80 hectare
Drenthe	60-80 hectare**	40 hectare	140-160 hectare
Flevoland	100-150 hectare	120 hectare	120-150 hectare
Utrecht	60-80 hectare	0 hectare	0 hectare
Noord-Holland	100-150 hectare	115 hectare	0 hectare
Zuid-Holland	150-200 hectare	160 hectare	50-70 hectare
Groningen	<50 hectare	30 hectare (excl. zeehavens)	0 hectare (excl. plan voor Oostpolder – 600 hectare)***
Friesland	<50 hectare	50 hectare	70-80 hectare
Zeeland	<50 hectare	20-30 hectare (excl. zeehavens)	0 hectare

Bron: inventarisatie provinciale prognoses, bewerking Stec Groep 2021. Voor nadere informatie verwijzen we naar de provinciale rapportages.

*Niet alle provincies maken in de behoefteraming onderscheid tussen verschillende sectoren en/of de omvang van ruimtevragers. Stec Groep heeft op basis van kengetallen en bureau-expertise een inschatting gemaakt van de ruimtevraag vanuit grootschalige logistiek. Voor Noord-Nederland is de prognose mogelijk conservatief ingeschat, gelet op de dynamiek die ontstaat als gevolg van de energietransitie (bv. waterstof, batterijproductie, etc.).

**Voor Drenthe geldt dat de cijfers gebaseerd zijn op een oudere prognose van de ruimtebehoefte. In 2021 start de provincie met een nieuwe prognose. De cijfers kunnen hierdoor afwijken van hetgeen in de tabel is gepresenteerd. Bovendien wordt Drenthe sinds kort geconfronteerd met enkele zeer grote acquisitietrajecten. Hierdoor is de inschatting van de ruimtevraag indicatief (en mogelijk conservatief)

***Oostpolder zal niet uitsluitend voor grootschalige logistieke doelgroepen ontwikkeld worden, maar ook ruimte bieden voor andere sectoren/marktsegmenten.

[1] Vooralsnog is alleen de provincie Utrecht voornemens om de behoefte aan grootschalige logistieke activiteiten – zoals geraamd in de behoefteraming – NIET te faciliteren.

Bovenstaande tabel wijst uit dat het merendeel van de provincies een beperkt hard en uitgeefbaar aanbod hebben om de grootschalige logistiek te faciliteren.[2] Toch zijn er ook enkele provincies (bv. Flevoland en Drenthe) waar op het eerste gezicht ruim aanbod is. De kanttekening die we hierbij echter moeten maken is dat de tabel een kwantitatieve analyse op basis van beschikbaar onderzoek betreft en geen diepgravend onderzoek naar de exacte mogelijkheden. In regionale programmeringsafspraken kunnen provincies afspraken maken met de regio(gemeenten) om vraag en aanbod in evenwicht te houden en te voorkomen dat overaanbod ontstaat.

Feit is dat de verwachte grootschalige ruimtevraag laat zich lastig inpassen op bedrijventerreinen en niet alle terreinen geschikt zijn voor deze doelgroep. Voor de korte termijn dreigt een schaarste aan kwalitatief goede locaties voor grootschalige logistieke activiteiten. Veel provincies en regio(gemeenten) spelen hierop in door nieuw aanbod te realiseren (op korte en middellange termijn). Echter, de terreinen zijn nog niet onherroepelijk en daarmee kan er dus nog geen bedrijf zich vestigen.

Als we alleen naar het beschikbare harde aanbod kijken dan is in driekwart van de provincies op middellange termijn ruimtegebrek. In enkele regio's is de vraag of dit nieuwe aanbod voldoende is om in de vraag te kunnen voorzien. Ook krijgen bedrijven in diverse provincies 'nee' te horen, men is niet bereid om nog verder ruimte te bieden aan grootschalige (logistieke) bedrijven of wil meer focus aanbrengen in de aan te trekken bedrijvigheid. Dat heeft vooralsnog niet geleid tot het niet faciliteren van enkele bedrijven, een deel van de bedrijven weet bijvoorbeeld nog ruimte te vinden op plekken elders in de provincie of in het land. Met name in en rondom stedelijke gebieden speelt de krapte.

Brownfields[3] goed voor 10-15% van het opnamevolume

Bestaande (en bebouwde) bedrijventerreinen herontwikkelen voor grootschalige logistiek is complex, maar zeker niet onmogelijk. Daar waar veel marktdruk is en waar de ruimte schaars is, zijn afgelopen jaren veel herontwikkelingen van de grond gekomen. In dit verband denken we bijvoorbeeld aan de herontwikkeling van het Flora Holland terrein voor Zalando, herontwikkeling in Tilburg voor Decathlon en in Utrecht voor Fonq. Er zijn echter nog veel meer goede voorbeelden. In Noord-Brabant, Zuid-Holland en Utrecht is circa 20-25% van het totale opnamevolume in de logistiek in de periode 2018-2020 gerealiseerd op bestaande bedrijventerreinen door herontwikkeling, zo blijkt uit onze eigen monitor transactiedynamiek. Gemiddeld komt 10-15% van het totale opnamevolume in de logistiek door herontwikkeling van brownfields. In de huidige markt zijn marktpartijen zeer actief met het opsporen van nieuwe kansen in de brownfields. Naast positieve energie (bv. in termen van nieuw elan en banen), kan het ook gebeuren dat herontwikkeling op ongewenste plekken plaats vindt, bijvoorbeeld omdat de verkeersbelasting toeneemt of lokaal MKB wordt weggedrukt/geen vestigingsmogelijkheden meer heeft/krijgt. Huidige bestemmingsplannen (opgesteld in de jaren '80 of '90 of aan het begin van de 21e eeuw) laten een ontwikkeling voor grote ruimtevragers vaak toe, er is geen sturing meer mogelijk.

[2] Bedrijventerreinen waar nog grond uitgeefbaar is noemen we in dit onderzoek ook wel greenfields. Het kan dus gaan om locaties waar nog enkele kavels beschikbaar zijn, maar ook om plannen voor een nieuw bedrijventerrein aansluitend aan een bestaand bedrijventerrein of een ontwikkeling in het 'weiland' op een goed ontsloten plek.
[3] Een brownfield is een bestaand/uitgegeven bedrijfskavel of meerdere bedrijfskavels (naast elkaar). Herontwikkeling kan hier aan de orde zijn als het gebruik laagwaardig is, er verouderingskenmerken optreden en/of als de locatie markttechnisch kansrijk is voor een andere doelgroep (in dit geval voor grootschalige ruimtegebruikers).

DATACENTERS: ONTWIKKELINGEN IN EEMSHAVEN, HOLLANDS KROON EN ZEEWOLDE

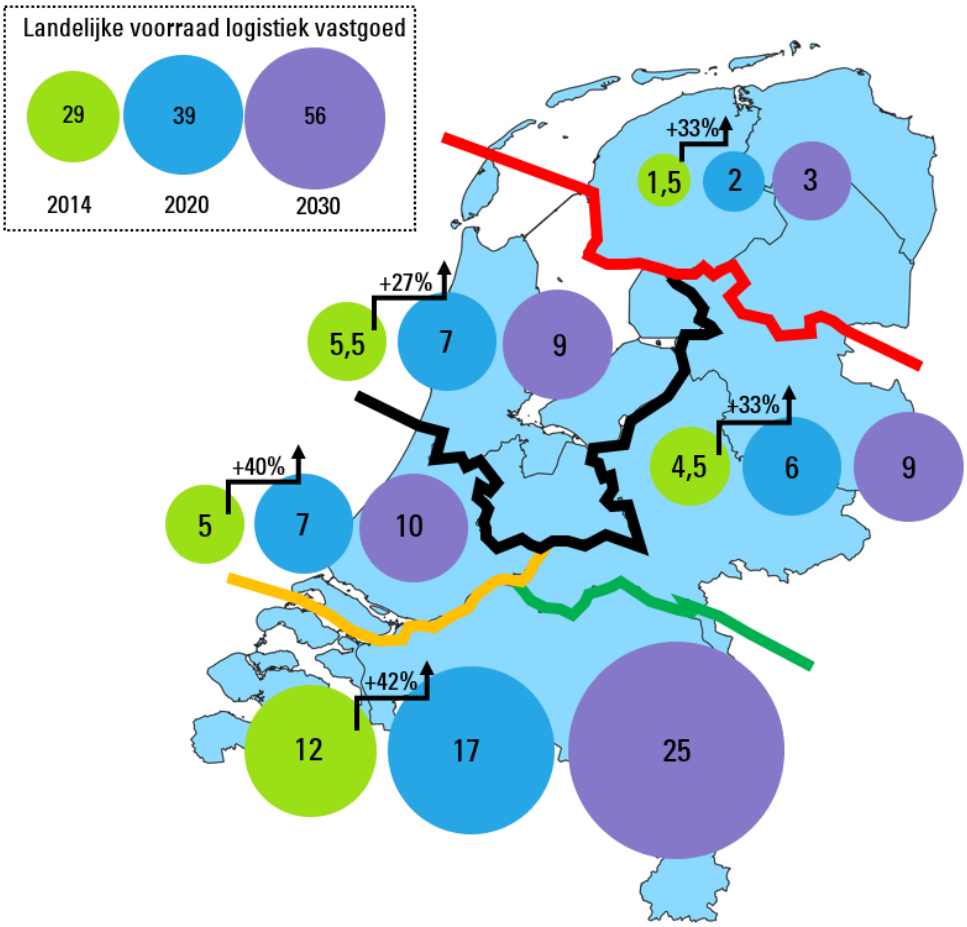
De ruimtevraag van datacenters heeft zich de afgelopen jaren sterk ontwikkeld en gemanifesteerd. De groei in het dataverbruik (en de voorspelde ontwikkeling hiervan) is de belangrijkste oorzaak. Hoewel verspreid door het land datacenters aanwezig zijn (denk bijvoorbeeld aan grotere telecomzendmasten), kent de Metropoolregio Amsterdam met circa 75% van het netto oppervlak aan datacenters veruit de meeste concentratie (en dan hoofdzakelijk in Amsterdam en Haarlemmermeer). De nabijheid en de hyperconnectiviteit die ontstaat vanuit deze clustering is voor deze bedrijven een voorname reden om zich hier te vestigen. De hyperconnectiviteit is alleen in een straal van 10 kilometer vanaf de AMS-IX locatie beschikbaar. Voor de toekomst zijn er plannen voor uitbreiding richting Flevoland. Datacenters in de Metropoolregio Amsterdam zijn klein tot middelgroot, met een maximale omvang van circa 8 hectare.

Een ander fenomeen binnen de datacentermarkt is de ontwikkeling van zogenaamde hyperscale datacenters. Deze datacenters vragen ruimte tot wel 150 hectare. Clustering van de grote hyperscale datacenters gebeurt grotendeels in Noord-Holland (Hollands Kroon) en Groningen (de Eemshaven). In Zeewolde (Flevoland) zijn momenteel plannen voor een nieuw hyperscale gebouwd: na voltooiing in 2028 ontstaat hier de grootste datacenterlocatie van Nederland. Ook in de bestaande hyperscale-clusters zijn plannen en aanvragen voor uitbreiding/vestiging van aanvullende datacenters.

Zuiden blijft dominant in ruimtevraag

Het grootste deel van de logistieke vestigingsdynamiek vindt plaats in Noord-Brabant en Limburg. Ook Gelderland (A15-corridor) en Zuid-Holland (Rotterdam en A16-corridor) kennen een hoog aandeel in de logistieke dynamiek. Deze regio's zijn strategisch gelegen op de 'blauwe banaan', strekkend van Rotterdam naar Noord-Italië, ook wel aangeduid als de belangrijkste logistieke corridor. Primair gaat de vestigingsdynamiek van logistieke bedrijven uit naar deze regio's, zeker voor wat betreft distributiecentra met een Europese oriëntatie. Onderstaand figuur laat zien dat de logistieke vastgoedvoorraad ook hoofdzakelijk in deze regio's te vinden is. Ook de grootste groei heeft hier plaatsgevonden. Voor de toekomst is de verwachting dat het grootste deel van de bedrijven zich zal blijven oriënteren op deze zuidelijke hotspots. Dit ondanks, of naast de geconstateerde groei in andere regio's, zoals Flevoland en Overijssel. Ook meer noordelijke provincies profiteren van de aanhoudende marktvraag vanuit (grotere) logistieke bedrijven.

Figuur 4: Ontwikkeling voorraad logistiek vastgoed in mln. m² bvo per provincie (2014, 2020 en prognose voor 2030)

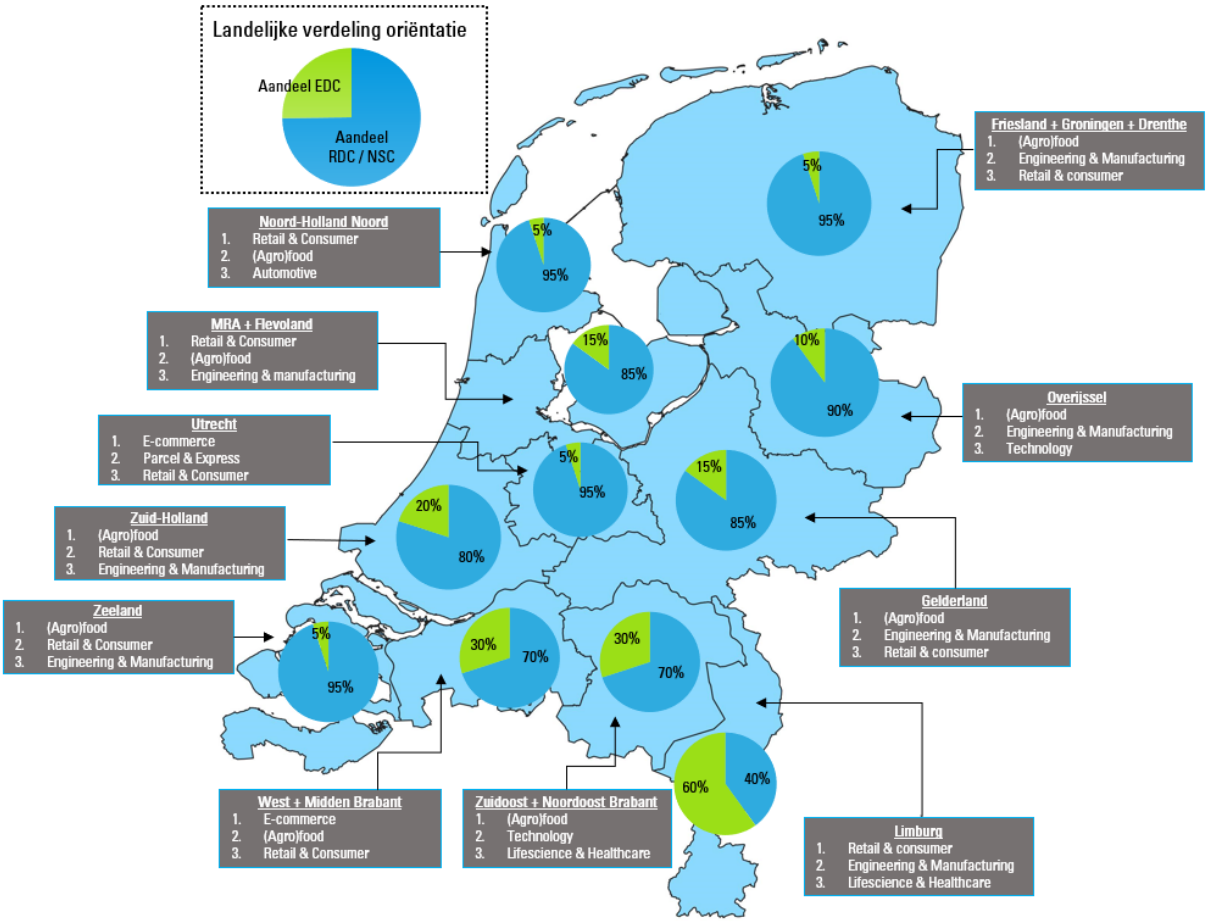


Bedrijven kiezen overwegend voor Brabant en Limburg vanwege de gunstige ligging op de corridor. De ligging tussen de Rotterdamse haven en het Ruhrgebied is de belangrijkste drijfveer. Daarnaast speelt mee dat de provincies van oudsher een sterke agrofood en maakindustrie herbergen. Veel logistieke activiteiten zijn hieruit voortgekomen. Verwachten we dat dit locatiepatroon zal wijzigen in het komende decennium? Nee. Veruit de grootste ruimtevraag van grote logistieke bedrijven komt van regionaal gewortelde bedrijven.[4] Het gaat dus om bedrijven die extra ruimte realiseren/betrekken, verplaatsen binnen de regio of tussen regio's. Dit betreft circa 75-80% van de dynamiek. De jaarlijkse nieuwe instroom van grote bedrijven is op één hand te tellen per provincie. Stec Groep monitort de bovenregionale dynamiek sinds 2000. Uit deze monitoring blijkt dat jaarlijks circa tien tot twintig grote logistieke bedrijven interregionaal verplaatsen. Hiervan is een beperkt deel afkomstig uit het buitenland (en dus nieuw in Nederland). Regionale specialisatie bepaalt deels de ruimtevraag in de regio's.

De markt ziet de logistieke clusters in Brabant en Limburg daarom als de primaire clusters voor Europese distributiecentra, zie ook het figuur op de volgende pagina. Hier willen ze het liefste zitten. Naast de ligging tussen de Rotterdamse haven en het Duitse achterland speelt ook een rol dat ze bij uitbreiding in deze regio's schaalvoordelen behalen als vestigingen in campussen geclusterd worden. Hier kunnen ze het met personeel tussen vestigingen schuiven en kunnen ze het verlies van een klant het gemakkelijkste opvangen zonder veel vast personeel te moeten ontslaan. Enkele bedrijven zoeken binnen deze provincies wel naar plekken waar het personeelsaanbod nog wat sterker is (denk aan vestigingen van DHL in Beringe en recent in Weert).

[4] Vooralsnog geoperationaliseerd als bedrijven die een binding hebben met de regio, omdat ze er al gevestigd zijn of omdat ook andere activiteiten van het bedrijf of toeleveranciers/klanten van het bedrijf in de regio gevestigd zijn.

Figuur 5: Aandeel distributiecentra naar marktoriëntatie, per provincie



Bron: Stec Groep, op basis van eigen research en databestanden

Logistieke clusters in andere provincies zijn secundair voor Europese distributie. Als er voldoende aanbod zou zijn in de primaire clusters zijn deze secundaire clusters niet zo interessant voor de markt. Deze clusters worden eigenlijk alleen interessant als er geen plek is in de primaire clusters. In deze clusters zijn dan ook slechts een beperkt aantal vastgoedinvesteerders actief en maar twee of drie logistieke spelers actief. Er is met andere woorden (nog) geen uitgebreid ecosysteem van grootschalige logistieke activiteiten/functies aanwezig.

Voor nationale DC's gaat de voorkeur in de markt uit naar de as Almere – Tilburg en zijn ook de A12-corridor en Tiel aantrekkelijke locaties. Vanuit schaalvoordelen kiezen diverse spelers voor één nationaal DC. Niet alle partijen kiezen voor Europese of nationale distributie. Er zijn ook regionale DC's. Het gaat dan om fijnmazige distributie, bijvoorbeeld voor lokale spelers DC's in een netwerk (zoals parcel hubs van PostNL of DHL en DC's van supermarktketens) en ook steeds vaker e-commerce (vanuit leveringsbetrouwbaarheid).

2.2 Maatschappelijke discussie en weerstand tegen grootschalige ruimtevragers groeit

Naast kwantitatief spelen ook kwalitatieve aspecten mee in de discussie over de wenselijkheid van (grootschalige) economische activiteiten.

Strijd om de ruimte

De ruimte in Nederland is beperkt. Nederland wordt steeds voller, er is steeds minder ruimte beschikbaar. We lopen tegen de grenzen aan van de mogelijkheden, zowel in stedelijk als landelijk gebied.[5] In de discussie gaat het over ruimte voor woningbouw, economische activiteiten, infrastructuur, maar ook duurzame energie, landbouw en natuur. De verwachting is dat de strijd om de ruimte de komende jaren zal gaan versterken en verhevigen. Wat dat betreft is het huidige debat pas het begin. In het kader van de (introductie van de) Omgevingswet is het noodzakelijk om een integrale afweging te maken om zo goed mogelijk invulling te geven aan de schaarste.

NIEUWS WONINGEN WONINGEN VERKIEZINGEN WONINGNOOD

Eerste publicatie 24 mrt 2021 | Laatst gewijzigd 24 mrt 2021

Wie wordt die nieuwe minister van Wonen?

De politiek is het erover eens: in het volgende kabinet zal er een minister van Wonen/VROM komen. Maar wie moet dat dan worden? Ruud de Wit geeft zijn persoonlijke lijst met kandidaten.

Bron: Knipsel uit Vastgoedmarkt 24-03-2021

Discussie over 'verdozing' zal toenemen en verbreden naar andere provincies vanwege groeiend ruimtebeslag

De grote hallen die in het landschap verschijnen komen echter ook voort uit veranderingen in de samenleving. De groei van datacenters is niet los te zien van de sterke digitalisering van onze samenleving/in de wereld en de groei in de logistiek is voor een belangrijk deel niet los te zien van onze bevolkingsgroei en toegenomen welvaart (we consumeren steeds meer) en het online shoppen. In de toekomst zal ook de sterk toenemende elektrificatie van de economie tot een toename van het aantal grote transformatorstations leiden. De forse groei van steeds grotere bedrijfshallen legt beslag op de schaarse ruimte. Tegen deze achtergrond heeft het College van Rijksadviseurs (CRa) in 2019 een advies uitgebracht met daarin haar zorgen over de 'verdozing' van het landschap. Het advies dat het CRa heeft opgesteld, is bedoeld om de trend van 'verdozing' te agenderen en in beeld te brengen hoe het Rijk samen met andere overheden sterker dan nu kan sturen op het beperken van de ongewenste ruimtelijke effecten ervan.

Alarm om 'verdozing' van het Nederlandse landschap: er komt per dag dik 8 hectare bij

De toename van zogeheten (X)XL-vastgoed gaat zorgwekkend hard. Enorme distributie- en opslagcentra, je ziet ze steeds vaker en ze worden ook nog steeds groter. Volgens landschapsarchitect en Rijksadviseur Berno Strootman moet er snel iets gebeuren. Het moet minder, compacter, geconcentreerder en multifunctioneler, concludeert het College van Rijksadviseurs.

Bron: Knipsel uit AD 25-12-2019

Het CRa pleit voor duidelijke keuzes. Zorg dat die keuzes zowel op provinciaal als nationaal niveau in de Omgevingsvisie worden vastgelegd. Een onvoldoende gestuurde ontwikkeling draagt niet bij aan leefbare steden, een duurzaam mobiliteitssysteem, aan energiedoelstellingen, landschappelijke waarde en het vestigingsklimaat van Nederland, aldus het CRa. Ook pleit het College voor clustering, omdat dit de kleinste impact op het landschap heeft, zeker wanneer gezorgd wordt voor een goede landschappelijke inpassing en voldoende ruimte tussen de clusters. Clustering is daarnaast efficiënt en maakt het eenvoudiger om voorzieningen (zoals parkeerplaatsen, infrastructuur, etc.) te delen met ander (X)XL-vastgoed of om gebruik te maken van elkaars diensten.

In de dagelijkse praktijk is de 'verdozingsdiscussie' duidelijk zichtbaar. Zowel in landelijke als regionale media worden diverse stukken geschreven over de impact van nieuwe grote bedrijfshallen. Ook in de lokale en regionale politiek is het onderwerp van discussie. Deze gaat gepaard met veel emotie.

Binnen deze context is het van belang te realiseren dat de discussie over 'verdozing' niet van vandaag op morgen is opgelost, maar eerder zal toenemen dan afnemen. De groei in/van grootschalige economische activiteiten is nog niet ten einde – er wordt bijvoorbeeld nog een groei van 10 tot 20 miljoen vierkante

[5] Zie bijvoorbeeld: https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2021-grote-opgaven-in-een-beperkte-ruimte-4318.pdf

meter logistiek vastgoed verwacht de komende 10 jaar – en bovendien blijft de ruimtedruk hoog. Ook kan op iets langere termijn de volgende groeicurve voor de logistiek al voorspeld worden: het realiseren van een circulaire economie zal tot veel meer logistiek leiden. De discussie over 'verdozing' speelt nu vaak in regio's met veel logistiek vastgoed (Zuid-Nederland) of in regio's met veel ruimtedruk (Randstad). De verwachting van Stec Groep is echter dat de discussie verder zal verspreiden naar andere delen van Nederland.

Toegevoegde waarde grootschalige functies, mede in relatie tot het begrip 'brede welvaart'

In de discussie over de 'verdozing' wordt vaak een relatie gelegd met de geringe toegevoegde waarde van deze grootschalige functies. Daarbij wordt met name verwezen naar de EDC's, omdat hier 90% van het volume weer naar het buitenland gaat. In deze context is het belangrijk te beseffen dat de belangrijkste drijver achter de hedendaagse groei niet de EDC's zijn. De EDC's waren verantwoordelijk voor de eerste groeigolf, in de jaren '90 van de vorige eeuw en de jaren '00 van deze eeuw. Nu zijn primair e-commerce verantwoordelijk voor de groei. De toegevoegde waarde van deze hallen is met name dat de Nederlandse consumenten bediend kunnen worden. Datacenters zijn een nieuwe ontwikkeling die eveneens onderdeel uitmaakt van de discussie. De maatschappelijke meerwaarde van beide vormen zijn een goed functionerende digitale infrastructuur en snel bezorgde inkopen of boodschappen. De economische meerwaarde, in de zin van werkgelegenheid, is niet veel minder groot dan voorheen, maar neemt in verhouding wel af, omdat er steeds meer automatisering en mechanisering plaatsvind en er dus meer volume met minder mensen kan worden geleverd.

De toegevoegde waarde van de logistieke sector in Nederland is in 2020 circa € 31 miljard[6]. Hiermee heeft de sector een aandeel van circa 5% in het totale BRP van Nederland. Naast specifieke bedrijven (transport- en opslagbedrijven en logistiek dienstverleners) vinden (nog steeds) veel logistieke activiteiten plaats bij productiebedrijven, handelsbedrijven, bouwbedrijven en bij bedrijven in de zorg- en nutssector. Denk bijvoorbeeld aan een warehousemanager van een productiebedrijf of een transportplanner bij een groothandel. Omdat deze genoemde activiteiten niet (altijd) worden meegenomen bij statistieken is (veelal) sprake van een onderschatting van het belang van logistieke activiteiten. De Monitor Logistiek Sectorhuis (TNO en BCI 2013), geeft een beeld van de waarde van alle logistieke activiteiten bij bedrijven in Nederland (zowel in de sector vervoer en opslag als daarbuiten). Dit onderzoek staat ook centraal bij de bepaling van de economische waarde van logistiek in de regio. Als we deze analyse vertalen naar de werkgelegenheidscijfers in Nederland, blijkt dat er in 2020 circa 875.000 mensen werkzaam zijn in logistieke functies. Dit komt neer op circa 10% van het totaal aantal banen en is beduidend hoger dan wanneer we enkel naar banen bij bedrijven in 'vervoer en opslag' kijken (circa 4 á 5%). Overigens wordt er in deze methodiek ook van uit gegaan dat niet alle banen en vervoer en opslag logistieke banen betreft. Los van de (economische) cijfers gaat de discussie vaak over wie de banen invult (medewerkers uit de regio of arbeidsmigranten), het type werk (opleidingsniveau van de banen), de toegevoegde waarde van activiteiten voor de BV Nederland en de gevolgen voor overige kenmerken van het vestigingsklimaat, zoals het landschap, ruimte en natuur. De discussie is steeds meer gericht op 'brede welvaart'.

In datacenters werken - met uitzondering van de bouwfase – naar verhouding weinig mensen tot de ruimte die zijgebruiken. De gemeente Hollands Kroon gaf in antwoord op vragen volgende informatie over de werkgelegenheid die gecreëerd wordt door een datacenter van Microsoft: *"in het algemeen hebben sinds 2015 continue tussen de 1.000 en 2.000 mensen gewerkt aan de bouw van het Microsoft datacenter in de gemeente Hollands Kroon. Op het hoogtepunt waren er 2.600 mensen aan het werk op de locatie. De meerderheid van alle werknemers in de bouw van het datacenter komt uit Nederland. Het operationele datacenter heeft momenteel bijna 300 fulltime medewerkers in dienst, een aantal waarvan we verwachten dat het uiteindelijk zal uitgroeien tot ongeveer 400. Van het operationele personeelsbestand van het datacenter komt 90% uit Nederland, grotendeels uit de regio".*

In de logistiek zijn door de toenemende automatisering in de magazijnen weliswaar minder laaggeschoolde medewerkers nodig, maar omdat in grote geautomatiseerde DC's grote volumes worden

[6] Op basis van analyse door BCI, 2020.

verwerkt, toch nog altijd (veel) meer dan dat er medewerkers in de directe omgeving van de magazijnen voorhanden zijn. Het gevolg: steeds meer buitenlandse werknemers worden ingezet in de logistiek. Door de toenemende automatisering wordt arbeid wel meer en meer vervangen door zeer kapitaalintensieve automatiseringssystemen.

Zorgen over inzet op duurzaamheid en maatschappelijke meerwaarde door grootschalige (logistieke) activiteiten

De maatschappelijke weerstand tegen grootschalige (logistieke) activiteiten neemt naar verwachting verder toe. Immers, de vraag neemt de komende jaren nog toe. Kortom, de logistieke sector dient zich meer de vraag te stellen hoe de 'license-to-operate' behouden kan worden. Er zal gewerkt moeten worden aan de beeldvorming. Deze sectoren moeten leren zich veel beter te positioneren in de maatschappelijke discussie. Hun bijdrage kan meer zijn dan 'ongrijpbare' argumenten (zoals, zonder datacenters geen internet en zonder DC's worden B2C-orders niet snel bezorgd). Magazijnen en datacenters kunnen en moeten zich ontwikkelen tot energiehubs, waar ze (groene) energie opwekken. Nu is de perceptie vaak dat de daken van distributiecentra niet vol liggen met zonnepanelen, of dat datacentra energie en koelwater 'slurpen'. Deels is dit gebaseerd op verouderde beeldvorming. Juist de markt heeft de 'standaard' voor gebouwen de laatste jaren sterk opgeschroefd, onder andere vanuit een verdienmodel uit groene energie. Toch is hier nog een wereld te winnen, bijvoorbeeld het verbeteren van de energieprestatie van bestaande gebouwen, demontabel maken van panden en hergebruik van restwarmte.

'Groei aantal datacenters brengt levering drinkwater Noord-Holland in gevaar'

Als de plannen doorgaan om het aantal datacenters in Noord-Holland uit te breiden, is er zoveel koelwater nodig, dat tijdens extreme weersomstandigheden een zoetwatertekort kan ontstaan in de provincie. Dat blijkt uit provinciestukken.

De komst van vijf nieuwe datacenters naar Hollands Kroon, zoals de plannen zijn, betekent dat er 10 miljoen kuub drinkwater aan koelwater per jaar nodig kan zijn. Dat blijkt uit onderzoek in opdracht van de provincie Noord-Holland. In een webinar waaraan tientallen ambtenaren in november 2020 deelnamen, en dat online staat, wordt gezegd dat daardoor tijdens extreme weersomstandigheden een zoetwatertekort kan optreden. Dat schrijft het Noordhollands Dagblad.

De onderzoekers baseren hun berekening op een schatting dat de huidige twee datacenters in de gemeente Hollands Kroon 525 kuub water per uur en dus 4,6 miljoen kuub per jaar nodig hebben. Bovendien gebruiken datacenters chemicaliën om bacteriën te doden en kalkafzetting door gebruik van het koelwater te voorkomen, maar de onderzoekers waarschuwen dat niet wordt geregistreerd om welke chemicaliën en hoeveelheden het gaat. Het onderzoeksrapport is niet openbaar. Volgens de opstellers wilde de provincie dit niet vrijgeven voor publicatie.

Bron: Knipsel tweakers.net 19-03-2021

2.3 Marktpartijen zijn hyperactief

Marktpartijen zijn op zoek naar ruimte, zowel in de hotspots als daarbuiten....

De sterke ontwikkeling van de logistieke (vastgoed)markt zorgt voor een aantrekkelijke beleggingsmarkt. Het langetermijnperspectief van logistiek vastgoed is uitermate goed. Hierdoor zijn investeerders bereid om diep in de buidel te tasten voor het uitbreiden van de portefeuille. In 2020 is voor 4 miljard euro in logistiek vastgoed belegd (CBRE, 31-3-2021). Beleggers zien logistiek vastgoed als aantrekkelijk beleggingssegment, aantrekkelijker dan retail- en het meeste kantoorvastgoed. Voor een ontwikkelaar is het kunnen verkopen van een nieuwe logistieke hal aan een lange termijn belegger met een triple A-huurder erin die voor 10 jaar heeft getekend zeer aantrekkelijk. Ontwikkelaars verkopen daarom panden aan beleggers en zoeken ijverig naar lange termijn huurders. De bruto aanvangsrendementen zijn laag. De ontwikkelaars bieden de huurders attractieve huren aan. De lage rente speelt hierin een hele belangrijke rol. In deze markt zijn ontwikkelaars continue op zoek naar nieuwe plekken voor investeringen. Immers, de rendementen die zij realiseren door verkoop aan beleggers willen zij het liefst herinvesteren. Omdat er sprake is van een relatief constante vraag naar logistiek vastgoed vanuit eindgebruikers (door schaalvergroting, e-commerce en supply chain optimalisaties), maar er in verhouding tot deze vraag weinig aanbod is, is er ook de noodzaak vanuit ontwikkelaars om sneller te zijn dan de concurrenten. Meerdere ontwikkelaars hebben haarfijn het (potentieel) beschikbare aanbod aan kavels op het netvlies en proberen hier voet tussen de deur te krijgen. Ontwikkelaars zoeken zowel in de bestaande logistieke hotspots als op andere plekken daarbuiten. Gezien de marges die ze maken kunnen zij ook werken met incentives (bv. in de vorm van een huurkorting) om ook eindgebruikers te verleiden naar plekken buiten de traditionele hotspots.

....op greenfields en brownfields

Logistiek ontwikkelaars zijn hoofdzakelijk op zoek naar greenfield-ontwikkelingen, bedrijventerreinen waar nog grond beschikbaar is of naar nieuwe plannen om een 'voet tussen de deur' te krijgen. Marktpartijen

zijn actief bezig om strategische posities te verwerven en hebben vaak ook al posities in handen. Hier kunnen ze ook speculatief ontwikkelen. Dat wil zeggen, zonder dat een eindgebruiker in zicht is.

De markt voor logistiek vastgoed is heet en het aanbod aan greenfields is beperkt. Marktpartijen zijn dus steeds vaker op zoek naar kansen voor herontwikkeling op bestaande terreinen. Marktpartijen beschikken vaak over veel lokale kennis. Deze partijen scannen voortdurend de markt voor potentiële locaties. Hierbij maken ze gebruik van locatieonderzoeken, waarbij ze beoordelen op diverse indicatoren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan omzetontwikkeling van bedrijven, einde van huurcontracten, faillissementen, risico op vervuiling, et cetera. Ook rijden ontwikkelaars op terreinen rond en polsen zij partijen of te praten is over overname van het kavel. Zo proberen ze tijdig posities in te nemen en lopen ze voor op de markt. Hoewel een brownfield risicovoller is dan een greenfield, is het in de huidige markt financieel aantrekkelijk om brownfields te herontwikkelen. Met bruto aanvangsrendementen die richting of zelfs onder 4% zakken, en investeringssommen van beleggers oplopend tot € 700 tot 800 m² blijft er voldoende marge voor ontwikkelaars. Marges die partijen verrekenen met eventuele risico's op andere locaties, zoals bodemsanering of langere leegstand.

Op zichzelf is het een positieve ontwikkeling dat er investeringen zijn op bestaande bedrijventerreinen. Het zorgt voor nieuwe investeringsdynamiek, maar ook voor vernieuwing. Toch zijn er ook nadelen van een ongecontroleerde groei van het aantal investeringen op brownfields. We denken bijvoorbeeld aan ontwikkelingen op plekken met beperkingen ten aanzien van de capaciteit van het wegennet, maar ook locaties nabij de woonomgeving of waar MKB-bedrijven worden 'verdrongen'. Focus op een aantal locaties (kiezen!) zorgt ervoor dat ook investeringen getrechterd kunnen worden op enkele locaties. Er ontstaan synergie- en efficiencyvoordelen. Hierbij denken we onder andere aan de benodigde investeringen in infrastructuur en voorzieningen om de locaties courant te houden/maken voor grootschalige logistiek. Ook biedt clustering de mogelijkheid voor gezamenlijke investeringen of faciliteiten, zoals collectief vervoer (van medewerkers), gezamenlijke arbeidsmarktprogramma's (bijscholing, omscholing, werknemerspool, etc.), het opzetten van een shuttle service vanaf (droge) bedrijventerreinen naar een terminal, oplaadstations voor elektrische voertuigen voor stedelijke distributie, et cetera.

Marktpartijen lopen telkens voor op het beleid/overheid

Marktpartijen zijn over het algemeen goed op de hoogte van kansen op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen, dat is duidelijk. Ze huren er mensen voor in, ontwikkelen datamodellen en/of gaan proactief te werk om nieuwe posities te bemachtigen. In dit verband lopen marktpartijen vaak voor op beleid en/of inzet van de lokale en regionale overheden. Positief is dat de markt vooruitlopend op regels nu al standaard een duurzaam pand realiseert. Immers, een niet duurzaam pand levert in de beleggingsmarkt minder op. De voorschriften van de overheid komen als 'mosterd na de maaltijd', Overheden verplichten zon-op-dak pas nadat het in de markt al een voldongen feit is.

Minder positief is dat marktpartijen ook opportunistisch zijn en ook op beleidsmatig ongewenste plekken investeren. Nadeel hiervan is dat zij al lang de kansrijke posities hebben ingenomen op brownfieldlocaties voordat overheden overgaan regels te stellen voor bepaalde brownfieldlocaties. Daar waar mogelijkheden zijn, zullen marktpartijen serieus overwegen om te investeren in de huidige krappe markt. Zo komen ook (beleidsmatig) onwenselijke plekken in beeld, wat de 'verdozingsdiscussie' verder zal aanwakkeren. Ongewenst is bovendien dat marktpartijen ook bereid zijn te ontwikkelen zonder dat zij een eindgebruiker voor het pand hebben, zogenaamde speculatieve ontwikkelingen. Vanuit tactisch en strategisch oogpunt is dit voor marktpartijen aantrekkelijk en in de huidige markt nog steeds rendabel (ook als een pand bijvoorbeeld een jaar leeg staat na oplevering). Grote professionele marktpartijen zullen slechts incidenteel speculatief ontwikkelen, maar partijen die marktaandeel willen vergroten zijn eerder bereid om dit te doen. Het gevolg is dat de markt nog schaarser wordt en/of een verplichte 'winkelnering' voor de eindgebruiker die op zoek is naar ruimte. In veel provincies is het mogelijk om speculatief te ontwikkelen. Een enkele provincie – waaronder Noord-Brabant – staat alleen ontwikkeling toe als dit vraaggericht is (eindgebruiker moet in beeld zijn).

WAAROM STUREN OP CLUSTERING?

Zowel vanuit landschappelijk, infrastructureel als economisch perspectief is clustering een *must*. Door meer clustering blijft de schade voor het landschap op veel andere plekken beperkt. Eenlingen hebben relatief een grote impact op de omgeving. We constateren dat de huidige planologische situatie ruimte geeft voor ontwikkelingen op meerdere plekken (en dus ook buiten de clusters).

Clustering houdt de kans in om zoveel mogelijk ongewenste maar noodzakelijke functies op één plek samen te brengen. Grote investeringen in infrastructuur, voorzieningen en faciliteiten worden beter benut in clusters en investeringen in uitbreiding van multimodale capaciteit en/of ten behoeve van de energietransitie renderen sneller.

Streven naar een hogere toegevoegde waarde van de logistiek en een logistiek die de regionale economie versterkt is gemakkelijker bij een grote schaal. In grote clusters ontstaat een ecosysteem van bedrijven die elkaar versterken en wordt innovatie gemakkelijker. Beschikbaarheid van personeel, kennisinstituten, efficiënte distributienetwerken en toeleverende bedrijven bieden kansen tot het doorontwikkelen van een logistieke sector met steeds meer hoogwaardige banen, volgende stappen op digitalisering en het van de grond komen van circulaire stromen. Ook in internationaal perspectief biedt clustering een sterk wapen tegen concurrentie en een hoogwaardige logistieke sector in Nederland.

3 Beleidsinventarisatie

In eerste instantie is voor negen provincies (met traditioneel gezien veel logistieke activiteiten) een uitgebreide beleidsinventarisatie uitgevoerd. Voor de overige drie provincies (Groningen, Friesland en Zeeland) is in een later stadium een kortere inventarisatie uitgevoerd. De inventarisatie van de negen provincies is via een separate bijlage beschikbaar. De inventarisatie van de drie overige provincies is via een addendum beschikbaar in beknopte vorm bijgevoegd in de bijlage.

3.1 Inventarisatie aan de hand van acht thema's

Bij de beleidsinventarisatie is gebruik gemaakt van beschikbare documentatie per provincie. Daarnaast zijn twee gesprekken gevoerd met ambtelijk vertegenwoordigers. Provincies zijn in de gelegenheid gesteld om de inventarisatie te beoordelen en controleren op onvolledigheden. De inventarisatie per provincie gaat uit van een kwantitatief en een kwalitatief deel.

In het kwantitatieve deel van de inventarisatie is gekeken naar het economisch profiel van de provincie en de regio's en de aanwezigheid van grootschalige (logistieke) ruimtevragers. Ook is gekeken naar de (uitgangspunten voor de) ruimtebehoefteprognose per provincie en de kwalitatieve vertaling hiervan in doelgroepen en segmenten. Tenslotte is ook het aanbod langs de meetlat gelegd. We keken daarbij zowel naar beschikbaar (hard) planaanbod als (zacht) planaanbod in procedure of in voorbereiding. Deze analyses hebben hoofdzakelijk betrekking op de grootschalige ruimtevragers. Een samenvatting van de belangrijkste conclusies leest u in hoofdstuk 2.1 en bijlage 2.

Voor de (meer) kwalitatieve inventarisatie van de verschillende provincies hebben we een analyse uitgevoerd van de belangrijkste beleidsdocumenten die door de provincies zijn aangeleverd. Voor de kwalitatieve analyse onderscheiden we een achttal thema's:

1. Basisprincipes in de provincie ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Prognose ruimtebehoefte & monitoring en specifiek voor grootschalige (logistieke) ruimtevragers.
3. (Regionale) programmering (nieuwe) bedrijventerreinen.
4. Clustering van grootschalige (logistieke) ruimtevragers & selectiviteit.
5. Regionale meerwaarde nieuwe grootschalige (logistieke) ruimtevragers.
6. Sturen op energietransitie/verduurzaming van bedrijventerreinen en specifiek voor grootschalige ruimtevragers.
7. Inzet op herontwikkeling brownfields specifiek voor grootschalige (logistieke) ruimtevragers.
8. Borging landschappelijke inpassing bij nieuwe/bestaande bedrijfslocaties voor grootschalige ruimtevragers.

Nadere toelichting indicatoren bij de verschillende thema's

Thema	Onderwerp	Nadere uitleg/toelichting
1. Basisprincipes in de provincie ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik	Principes Ladder duurzame verstedelijking geborgd	Heeft de provincie een doorvertaling gemaakt/de Ladder voor duurzame verstedelijkig geborgd in provinciaal beleid.
	Mogelijkheden voor (regionaal/lokaal) maatwerk in Omgevingsvisie	Kan een provincie regionaal maatwerk toepassen bij de vestiging van economische functies en hoe is dit geborgd.
2. Prognose ruimtebehoefte & monitoring en specifiek voor grootschalige (logistieke) ruimtevragers	Type prognose ruimtebehoefte bedrijventerreinen	Heeft de provincie een actuele prognose voor de ruimtebehoefte? Welke prognosemethodiek hanteert de provincie?
	Periodieke actualisatie prognose ruimtebehoefte	Op welke termijn vindt actualisatie van de prognose plaats?
	(Technische) methodiek prognose	Details over de gehanteerde technische methodiek
	Segmenten/doelgroepen onderscheiden in prognose	Details over de verdieping van de prognose naar specifieke doelgroepen in de ruimtevraag
	Montoring van de ruimtevraag/uitgifte van bedrijventerreinen	Details over wijze van monitoring van ruimtevraag en uitgifte in de provincie

	Faciliteren volledige behoefte uit prognose?	Vertaling van de ruimtevraag naar de 'instructie' voor de (regio)gemeenten over te faciliteren behoefte. Wordt de volledige geconstateerde behoefte ook gefaciliteerd?
3. (Regionale) programmering (nieuwe) bedrijventerreinen	(Regionale) afspraken planning bedrijventerreinen?	Worden op regionaal niveau afspraken gemaakt over de planning van bedrijventerreinen?
	Regionale afspraken verplicht / onverplicht?	Zijn regionale afspraken verplicht?
	Mogelijkheid programmering over te nemen als regiogemeenten er niet uit komen	Kan de provincie de programmering over nemen als regiogemeenten er niet uit komen?
	Financiële deelneming van provincie in gebiedsontwikkeling	Neemt de provincie financieel deel in de gebiedsontwikkeling van bedrijventerreinen in de provincie
	Differentiatie naar sector, schaal in regionale programmering	Is sprake van een differentiatie van vraag en aanbod in de regionale programmering?
4. Clustering van grootschalige (logistieke) ruimtevragers & selectiviteit	Eigen definitie XXL-logistiek	Hanteert de provincie een eigen definitie voor XXL-logistiek?
	Clustering grootschalige (logistieke) activiteiten in provinciaal/regionaal beleid	Streeft de provincie clustering van activiteiten plaats, bijvoorbeeld door borging in regionale afspraken
	Selectiviteit voor vestiging van grootschalige bedrijven geborgd?	Afspraken over vestigingsmogelijkheden voor specifieke doelgroepen geborgd in regionale afspraken en op locatieniveau?
5. Regionale meerwaarde nieuwe grootschalige (logistieke) ruimtevragers	Focus in opdracht ROM t.a.v. acquisitie	Is er een afspraak gemaakt met de regionale ontwikkelingsmaatschappij over selectiviteit, doelgroepen, etc. om te sturen op regionale meerwaarde van te acquireren activiteiten.
	Visie op regionale meerwaarde (in n.t.b. vorm) grootschalige (logistieke) activiteiten	Heeft de provincie uitgangspunten opgenomen welke aspecten meegewogen dienen te worden voor het bepalen van regionale meerwaarde van vestiging van (nieuwe) economische activiteiten?
	Huisvestingsprotocol (afstemming) voor locatievraagstukken van bedrijven	Zijn er in de provincie/regionale programmering uitgangspunten opgenomen over de begeleiding van (grootschalige) ruimtevragers naar de gewenste/juiste plek? In de vorm van bv. een procesboom of afstemmingsprotocol.
6. Sturen op energietransitie en verduurzaming op bedrijventerreinen en specifiek voor grootschalige ruimtevragers	Onderzoek potentie bedrijventerreinen voor energietransitie	Zijn de kansen voor energietransitie en potentie van bedrijventerreinen om hieraan een bijdrage te leveren bekend?
	Energietransitie en verduurzaming vereist onderwerp in regionale programmering	Is energietransitie of verduurzaming van bedrijventerreinen een thema waarover regiogemeenten afspraken moeten maken ten aanzien van inzet/aanpak?
	(Financiële) ondersteuning bij energietransitie / verduurzaming op bedrijventerreinen	Zet de provincie (financiële) middelen in om de energietransitie / verduurzaming op bedrijventerreinen mogelijk te maken/te stimuleren?
	Eisen aan nieuwe bedrijventerreinen ten aanzien van energietransitie en verduurzaming	Worden eisen gesteld ten aanzien van de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen (greenfields) en worden deze afspraken geborgd?
7. Inzet op herontwikkeling brownfields specifiek voor grootschalige (logistieke) ruimtevragers	Herstructureringsmaatschappij om te ondersteunen in de opgave	Heeft de provincie een entiteit waarmee de herstructurering van bedrijventerreinen gestimuleerd kan worden/of waarmee geparticipeerd kan worden bij de herstructurering?
	Inventarisatie mogelijkheden / potentie voor herontwikkeling XXL op brownfields	Heeft de provincie in beeld welke mogelijkheden er zijn ten aanzien van herontwikkeling van brownfields voor grootschalige (XXL) activiteiten?
	Selectiviteit voor brownfields (gebieden aanwijzen waar het kan / niet kan)	Is er een vorm van sturing ten aanzien van de locaties/gebieden waar herontwikkeling voor grootschalige (XXL) activiteiten (on)wenselijk is, zodat hier clustering ontstaat?
	Ingezet instrumentarium? Ontwikkelrechten, voorkeursvolgorde, etc.	Zet de provincie aanvullend publiekrechtelijk/privaatrechtelijk/financieel instrumentarium in om marktpartijen te verleiden/faciliteren/ontmoedigen bij herontwikkeling/herstructurering?
8. Borging landschappelijke inpassing bij nieuwe / bestaande bedrijfslocaties voor grootschalige ruimtevragers	Landschappelijke inpassing via regionale programmering of provinciale verordening	Stelt de provincie in haar beleid aanvullende eisen ten aanzien van landschappelijke inpassing van nieuwe/bestaande locaties voor (grootschalige) economische activiteiten?

In bijlage 1 gaan we uitgebreider in op de verschillende thema's en de resultaten per provincie. Beknopt geven we een beeld van de inventarisatie per thema. Voor meer informatie of een uitgebreider beschrijving verwijzen we naar de separate inventarisatierapportages per provincie. In paragraaf 3.2 geven we een weergave van de overeenkomsten, verschillen en voorbeelden vanuit de verschillende provincies op de genoemde thema's.

VOORAF: HOE KOMT EEN NIEUW BEDRIJVENTERREIN TOT STAND?

Voordat een locatie voor een bedrijventerrein wordt bestemd en er zich daadwerkelijk bedrijven kunnen vestigen, worden veel stappen doorlopen, waarbij provincies samen met gemeenten gezamenlijk optrekken, overleg hebben en plannen optimaliseren. De Ladder voor duurzame verstedelijking biedt in dit verband het formele kader waarom dit proces op deze wijze opgepakt wordt.[7] In de praktijk lopen de hierna genoemde stappen vaak tegelijkertijd of door elkaar.

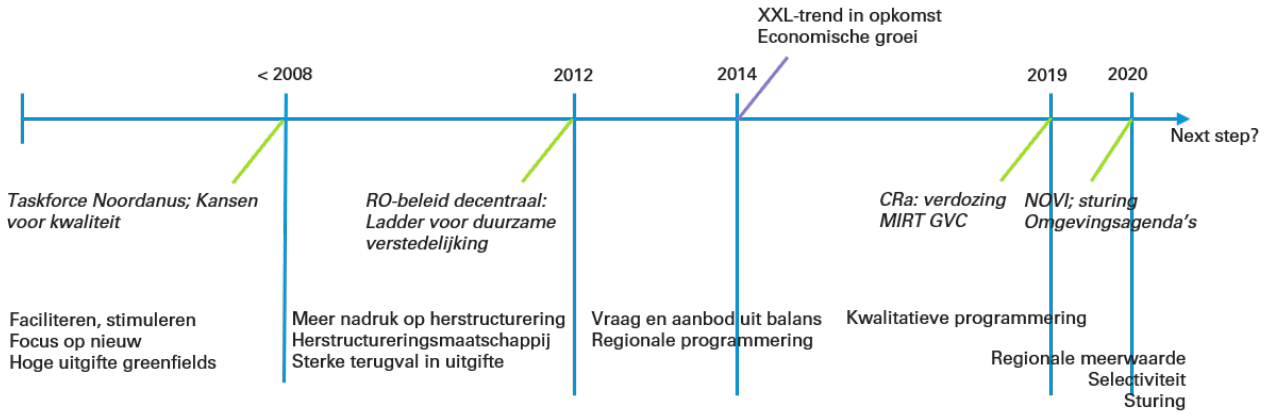
Gemeenten zetten meestal de eerste stap via het opstellen van een structuurvisie of omgevingsvisie. In de omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Bij de voorbereiding wordt participatie (bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en medeoverheden) georganiseerd.

Een tweede belangrijke stap is het maken van regionale bedrijventerreinenafspraken (indien in de provincie regionale programmering bestaat). Regiogemeenten en provincie spreken samen af voor welke locaties een bestemmingsplan mag worden ontwikkeld ('op groen worden gezet'). Vervolgens stelt de gemeente een bestemmingsplan / omgevingsplan en eventuele MER op. Voorafgaand daaraan worden diverse onderzoeken uitgevoerd en vindt een dialoog met de omgeving plaats. De gemeente is dus in de eerste plaats verantwoordelijk voor de inrichting van het plan.

Als laatste stap beziet de provincie of het ontwerp bestemmingsplan / omgevingsplan past binnen de Omgevingsverordening (o.a. regionale afspraken, onderbouwing Ladder, zorgvuldig ruimtegebruik, meerwaardecreatie en rekening houden met aanwezige landschappelijke of natuurwaarden).

Het bedrijventerreinenbeleid van provincies in historisch perspectief. En wat is de *next step*?

Figuur 6: Beleid provincies in historisch perspectief



Voor 2008 kenmerkte het beleid zich in grote mate in het faciliteren en stimuleren van nieuwe terreinen. Dit is ook terug te zien in de groei in aantal uitgegeven hectares. In de periode 2000-2008 nam het ruimtegebruik van bedrijventerreinen toe met circa 10.000 hectare. In de periode 2008-2015 was dit bijna gehalveerd tot circa 5.500 hectare. Er was sprake van 'sprinkhanen-gedrag', waarbij bedrijven in rap tempo verhuisden naar nieuwe locaties om (ruimtelijk) verzekerd te zijn van de nieuwste en modernste bedrijfslocatie. In 2008 raakte Nederland in een recessie als gevolg van de financiële crisis. De uitgifte van bedrijventerreinen liep terug en stagneerde, leegstand nam toe en veroudering van bestaande terreinen lag op de loer. De Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (onder leiding van Peter Noordanus) bracht advies[8] uit en pleitte onder andere voor meer aandacht voor de herstructurering van bedrijventerreinen om een deel van de ruimtevraag te faciliteren. Gevolg was dat er meer nadruk in het

[7] https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/bedrijventerreinen/
[8] THB Advies Kansen voor Kwaliteit, september 2008

provinciale beleid kwam voor herstructurering. Diverse provincies stelden financiële middelen beschikbaar voor herstructurering en richten bovendien semi-private entiteiten op om te participeren in herstructurering op bedrijventerreinen.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 beoogt het RO-beleid dichter bij burger en bedrijven te brengen. Hiermee wordt feitelijk het rijksbelang in de ruimtelijke ordening afgebouwd. Provincies krijgen een belangrijke rol bij deze herijking. Het Rijk introduceert de Ladder voor duurzame verstedelijking als instrument om een 'goede ruimtelijke ordening' te borgen in het beleid van gemeenten en provincies.

In de periode daarna krabbelt de economie uit de economische crisis. De economische groei gaat mede gepaard met de opkomst van grootschalige (logistieke) activiteiten. Vanaf 2013/2014 is de XXL-trend in opmars. Met name logistieke bedrijven (zowel logistiek dienstverleners, retailers als verladers) hebben een stijgende ruimtebehoefte, mede veroorzaakt door schaalvergroting, efficiency en de opkomst van e-commerce. Hierdoor stijgt de uitgifte op bedrijventerreinen weer. Op enkele plekken ontstaat schaarste en tekort aan courante bedrijfskavels. Steeds meer overheden omarmen de logistiek als kansrijke sector voor versterking van de regionale economie. Binnen de afspraken die provincie en regio(gemeenten) maken leidt dit tot meer kwalitatieve afspraken.

De andere kant van de sterke ontwikkeling van logistiek vastgoed is de maatschappelijke discussie die ontstaat als gevolg van ''verdozing'', (problemen rondom) arbeidsmigranten(huisvesting) en congestie. Vanuit diverse invalshoeken is er daarom vanaf 2018/2019 aandacht voor de negatieve gevolgen van grootschalige (logsitieke) ruimtevragers. Beleid ten aanzien van meerwaarde voor de regionale economie, selectiviteit, verduurzaming en circulariteit is relatief nieuw en nog in wording. Deze 'volgende stap' is om op deze discussie een passend antwoord (beleid?) te formuleren om hieraan handen en voeten te geven.

3.2 Overeenkomsten en verschillen op verschillende thema's

Per thema - zoals beschreven in paragraaf 3.1 - gaan we hierna in op de overeenkomsten en verschillen tussen de provincies. Hierbij baseren we ons op de bevindingen van de twaalf provincies.

1. Basisprincipes in de provincie ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik.

Op hoofdlijn gaan we in op de uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik die provincies hanteren. Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik constateren we dat sprake is van 'volwassen' beleid, met een sterke traditie vanuit het provinciale Omgevingsbeleid. De procedures omtrent ruimtelijke ordening, landschap en economische ontwikkeling en regels voor nieuwe ontwikkelingen zijn vastgelegd. Er is wel ruimte voor (regionaal) maatwerk.

Overeenkomsten	Verschillen	
• Alle provincies hebben de uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik geborgd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Deze worden periodiek geactualiseerd. • De Ladder voor duurzame verstedelijking is in alle provincies geborgd via de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. • Ook zijn in alle provincies de spelregels vastgelegd hoe een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld kan worden en aan welke eisen deze moeten voldoen. • In veel provincies is vastgelegd waar wel en niet grotere stedelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden (bijvoorbeeld in relatie tot de omvang van kernen, landschap of cultuur- en natuurhistorische waarden. • Spelregels ten aanzien van regionale afstemming en programmering zijn ook vastgelegd in provinciaal beleid.	• Actualiteit van de prognoses verschilt per provincie. Hoe ouder de prognose des te lastiger het is voor provincies om te sturen op de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Toepassing van Ladder verschilt per provincie (van strak kader voor regionale programmering tot procesvereiste). • Enkele provincies (bv. Limburg) hanteert een specifieke 'voorkeursvolgorde' voor logistiek • Diverse provincies participeren ook in de gebiedsontwikkeling van grotere locaties en zitten zo 'aan het stuur' voor borging van de provinciale ambities. • Spelregels voor regionale programmering verschillen per provincie. Ook is niet in alle provincies vastgelegd dat programmering overgenomen kan worden. • Nog niet alle provincies stellen eisen ten aanzien van 'nieuwe' ambities aan regionale afspraken over bedrijventerreinen. Denk aan eisen ten aanzien van energietransitie, herontwikkeling en werkwijze bij huisvestingsvraagstukken. • De lead voor de uitvoering en implementatie van het provinciaal beleid ligt in enkele provincies hoofdzakelijk bij de gemeenten. De provincie geeft daarmee veel vrijheid op ruimtelijk beleid aan de lokale overheden en stuurt op hoofdlijnen.	De provincies borgen zorgvuldig ruimtegebruik en de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Omgevingsbeleid. In de 'geest' van de Ladder wordt gehandeld. Rijks-en provinciale belangen worden veelal vertaald naar regionale afspraken. Alle provincies kennen regelingen voor (regionaal) maatwerk en eigen bestuurlijke afweging, bijvoorbeeld in de vorm van mogelijkheden voor maatwerk om uitbreiding van lokaal gewortelde bedrijven te faciliteren of bij zwaarwegende economische belangen een ontwikkeling toch mogelijk te maken.

We lichten een (of enkele) goed(e) voorbeeld(en) uit.

BEST PRACTICE: UTRECHT FACILITEERT 10% VAN DE BEHOEFTE NIET

Bij het bepalen van de bandbreedte voor (het toegestaan aantal hectare) nieuw bedrijventerrein per regio hanteert de provincie Utrecht het 'kader regionaal programmeren'. Dit Kader – vastgesteld door PS – zet voor de regiogemeenten het speelveld uit waarbinnen ze moeten opereren. In het kader wordt vooral ingezet op de ruimtelijke mogelijkheden van het lokale en regionale bedrijfsleven en het oplossen van knelpunten van bestaande bedrijven. Utrecht streeft intensief ruimtegebruik na, gelet op de ruimtedruk vanuit onder andere economie, woningbouw, infrastructuur en natuur/landschap. Uitgangspunt waar regiogemeenten mee moeten werken is dat 60% van de ruimtebehoefte op nieuwe terreinen kan worden gefaciliteerd, 20 tot 30% van de totale behoefte moet door intensivering/herstructurering van bestaande terreinen gerealiseerd worden en 10% geprognosticeerde ruimtevraag wordt niet geaccommodeerd. Dit beleidsvoornemen wordt op dit moment vertaald in regionale afspraken met gemeenten. De vraag is of de gehanteerde uitgangspunten realistisch en uitvoerbaar zijn en wat de financiële gevolgen hiervan zijn. Bovendien kan een 'waterbedeffect' ontstaan, waardoor in andere regio's meer vraag voordoet. Sowieso kan het niet faciliteren van economische 'vitale' bedrijven maatschappelijke effecten hebben.

2. Prognose ruimtebehoefte bedrijventerreinen & monitoring

Binnen dit thema gaan we nader in op de (al dan niet) gehanteerde methodiek om de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen per provincie. Niet alle provincies kennen een prognose van de ruimtebehoefte en monitoren de uitgifte. Bovendien verschillen techniek, methodiek en uitgangspunten. Hierdoor zijn resultaten niet altijd vergelijkbaar of lopen cijfers achter bij de actuele ontwikkelingen. De raming die door het rijk is opgesteld verschilt van de ramingen van de provincies waardoor deze ook niet direct vergelijkbaar is.

Overeenkomsten	Verschillen	
• Bijna alle provincies hebben een (langjarige) prognose van de ruimtebehoefte. Flevoland en Groningen hebben geen provinciedekkende (recente) prognose. Hiermee faciliteren de meeste provincies regio's en gemeenten bij het maken van programmeringsafspraken. • Veel prognoses worden gebaseerd op de methodiek van de Bedrijfslocatiemonitor (BLM), die in het verleden door PBL en CPB werd opgesteld. Werkgelegenheid (& toegevoegde waarde voor enkele sectoren) is hierin de belangrijkste basis. Op basis van verwachte groei / verandering in ruimtegebruik wordt de ruimtebehoefte in de toekomst ingeschat. • De IBIS-monitoring is voor de meeste provincies de basis om een vinger aan de pols te houden met betrekking tot de prognose van de ruimtebehoefte. Diverse provincies hebben een eigen monitoringssysteem opgetuigd.	• Gehanteerde uitgangspunten & parameters verschillen. Een deel van de provincies hanteert de WLO-scenario's als basis, terwijl andere provincies ook eigen prognoses voor de werkgelegenheid hebben. De actualiteit van de verschillende werkgelegenheidsprognoses raakt verouderd. • Gehanteerde verdieping op specifieke doelgroepen verschilt per provincie • Termijn actualisatie (elke bestuursperiode vs. flexibel), hierdoor zijn prognoses niet altijd over elkaar te leggen • Uitkomst per provincie verschilt. Er zijn provincies met (sectorale) tekorten en er zijn provincies met een ruim aanbod in vergelijking met de vraag. • Monitoring & toegankelijkheid cijfers is niet overal hetzelfde of beschikbaar. • Ruimtevraag van nieuwe economische sectoren of ruimtevraag vanuit energietransitie of transitie naar circulaire economie nog maar beperkt inzichtelijk.	Niet alle provincies hebben een prognose van de ruimtebehoefte. Bovendien worden verschillende technieken, uitgangspunten en methodieken gehanteerd. Hierdoor zijn prognoses niet altijd vergelijkbaar. Zeker in regio's waar interprovinciaal wordt samengewerkt leidt dit tot discussies. Provincies verschillen op gehanteerde uitgangspunten, verdieping en definities. Gebrek aan uniforme uitgangspunten is hiervan deels de oorzaak. Monitoring wordt door de provincies op verschillende wijze opgepakt. Hierin zijn grofweg drie smaken, namelijk monitoring via de jaarlijkse IBIS-registratie. Kenmerk hiervan is dat deze vaak onnauwkeurig wordt ingevuld door gemeenten en bijna een jaar achter loopt op de realiteit. Enkele provincies kennen een eigen monitoringssysteem waarbij ook aanvullend cijfers en gegevens worden geregistreerd omtrent werkgelegenheid en kaveluitgifte. Een derde, meest uitgebreide, variant is waarbij verschillende data wordt gebruikt om input te geven voor vervolg in de nieuwe prognoses (bv. over sectoraal ruimtegebruik, ontwikkeling van terreinquotiënten en aanwezige topsectoren)

RELATIE PROVINCIALE PROGNOSES MET LANDSDELIGE EIB-RAMING (NOVI)

Bij de behoefteraming/-prognose 'Ruimte voor economische activiteit tot 2030' (EIB/BCI, 2019), opgesteld in het kader van de Nationale Omgevingsvisie, is een landsdelige verkenning gemaakt van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. Er is vanuit een tweetal scenario's (behoedzaam en gunstig) gekeken naar de economische ontwikkeling en werkgelegenheid. Op basis hiervan is een prognose gemaakt van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Voor 18 bedrijfstakken is een landelijke raming gemaakt van de ruimtevraag, welke vervolgens vertaald is naar één cijfer voor de uitbreidingsvraag per landsdeel.

In het behoedzame scenario wordt een ruimtevraag van 5.530 hectare verwacht. In het gunstige scenario een ruimtevraag van 9.370 hectare. De verwachte toename van het ruimtegebruik van bedrijventerreinen in de periode 2017 t/m 2030 ligt tussen de 10% en 17%.

Landsdeel (conform EIB/BCI 2019)[9]	Ruimtevraag 2017 t/m 2030 EIB/BCI	Ruimtevraag t/m 2030 (provinciale prognoses en bewerking Stec Groep)* * periode aanvang verschilt per provincie, van 2016 tot 2020
Noord (Groningen, Friesland, Drenthe)	430-990 hectare	550-700 hectare
Oost (Gelderland, Overijssel, Flevoland)	1.290-2.285 hectare	1.170-2.035 hectare
West (Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht)	2.125-3.105 hectare	1.120-1.730 hectare
Zuid (Noord-Brabant, Zeeland, Limburg)	1.685-2.990 hectare	1.700-2.350 hectare
Totaal	**5.530-9.370 hectare**	**4.540-6.815 hectare**

Er bestaan een aantal verschillen tussen de provinciale aanpak en de EIB-raming (2019).

- De EIB-raming berekent de ruimtevraag voor de industrietakken, de groothandel, bouwnijverheid en vervoer vanuit de toegevoegde waarde. Bij overige bedrijfstakken staat werkgelegenheid centraal. EIB/BCI stelt dat het ruimtegebruik zich voor deze bedrijfstakken beter laat verklaren en voorspellen aan de hand van toegevoegde waarde dan aan de hand van werkgelegenheid. Daarbij wordt er wel vanuit gegaan dat een deel van de groei in toegevoegde waarde neerslaat in verbetering van de ruimteproductiviteit, ofwel: niet de volledige groei van de toegevoegde waarde vertaalt zich in extra ruimtevraag.
- De EIB-raming raamt vanuit een gedetailleerde uitsplitsing van 18 bedrijfstakken, waarbij een macro-economische voorspelling is gemaakt van de toekomstige ontwikkeling van werkgelegenheid en toegevoegde waarde op landelijk niveau. Vervolgens is een vertaling gemaakt naar landsdelen. Dit kan omschreven worden als een top down benadering.
- Onduidelijk is in hoeverre trends van invloed zijn op de prognoses uit de EIB/BCI-raming. We denken aan trends als automatisering, robotisering, energietransitie, circulariteit. In diverse provinciale prognoses is dit wel nadrukkelijk het geval.
- De provinciale aanpak is vaak meer 'van onderop' opgebouwd, en gaat uit van de regionale/lokale context en ontwikkelingen die tot stand komt via monitoring van resultaten uit het verleden. Ook wordt de regionale sectorstructuur en impact van trends op werkgelegenheid als basis genomen. De regionale vertaling is van veel groter detailniveau dan in de EIB-raming.
- Ten opzichte van de landelijke prognose door EIB/BCI is de ruimtebehoefte in West-Nederland relatief hoog in vergelijking met de ruimtebehoefte als de provinciale prognoses bij elkaar worden opgeteld.
- Onduidelijk is in hoeverre de EIB/BCI-prognose rekening houdt met nieuwe economische ontwikkelingen en/of de ruimtevraag als gevolg van de energietransitie/transitie naar een circulaire economie. De ruimtevraag voor Noord-Nederland is daarmee mogelijk conservatief, mede gelet op de kansen vanuit bijvoorbeeld de waterstof-economie.
- Als we kijken naar de uitkomst van de raming ligt het behoedzame scenario ongeveer gelijk aan het lage cumulatieve scenario van de verschillende provinciale prognoses. Het gunstige scenario is circa een derde hoger dan de cumulatieve provinciale ramingen (in het hoogste scenario). In beide ramingen is nog geen rekening gehouden met een vervangingsvraag (bv. als gevolg van transformatie van bedrijventerrein naar woningbouw) en eventuele trendbreuken met het verleden (dat wil zeggen; historische trends zijn doorgetrokken en in context van trends en ontwikkelingen geplaatst, maar er is geen rekening gehouden met bv. een fundamenteel nieuwe ontwikkeling of een beleidsmatige interventie waardoor locatiepatronen sterk wijzigen). Als voorbeeld van het laatste noemen we bijvoorbeeld een ontwikkeling van een nieuwe industrie rondom (de productie van) waterstof of de ruimtevraag van datacenters (waarbij de ruimtevraag minder op toegevoegde waarde/werkgelegenheid gestoeld lijkt te zijn). Een dergelijke ontwikkeling is modelmatig lastig te voorspellen via de provinciale en landelijke raming.

[9] Flevoland is in de raming van EIB/BCI ingedeeld in het landsdeel Oost, voor de MIRT Gebiedsagenda is Flevoland ingedeeld in het landsdeel Noordwest.

We lichten een (of enkele) goed(e) voorbeeld(en) uit.

BEST PRACTICE: MONITOR OVERIJSSELSE BEDRIJVENTERREINEN EN REBIS LIMBURG

Provincie Overijssel heeft met gemeenten afspraken gemaakt over het evenwicht in vraag en aanbod. Om de voortgang van deze (bestuurlijke) afspraken te meten is de Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB) ontwikkeld. Voorheen verliep de monitoring van vraag en aanbod op bedrijventerreinen via het landelijke IBIS-systeem, waarbij gemeenten jaarlijks handmatig cijfers aanleveren over uitgifte en het resterende uitgeefbare aanbod. Het nieuwe systeem in Overijssel maakt gebruik van gegevens uit het Kadaster, en kan op die manier registreren waar daadwerkelijke levering van bedrijfsgronden heeft plaatsgevonden, en dus ook zien welke gronden nog beschikbaar zijn. Het MOB wordt halfjaarlijks geüpdatet door de provincie, en vervolgens voorgelegd aan de gemeenten. Zij kunnen via een online viewer zien welke wijzigingen er zijn, en dit beeld bevestigen dan wel aanvullen/wijzigen. Zo ontstaat er een eenduidig en actueel beeld over vraag en aanbod en is voor iedereen duidelijk welke methode, definities en cijfers er gebruikt worden. Overijssel is de eerste provincie die deze innovatieve werkwijze heeft toegepast.

De provincie Limburg biedt onder andere via het provinciale monitoringsysteem voor werklocaties (REBIS) regionale kwantitatieve en kwalitatieve analyses. Hierin is onder andere op kavelniveau de staat van uitgifte opgenomen. Op basis hiervan kan actie worden ondernomen om op het juiste moment het juiste type terrein in een gebied te ontwikkelen. Op deze manier wordt getracht te komen tot een marktgericht aanbod van werklocaties. Jaarlijks wordt vanuit deze monitor een rapport ‘Werklocaties Limburg’ opgesteld. De langjarige monitoring geeft de provincie Limburg handvatten voor het opstellen van de ‘prognose’ voor bedrijventerreinen en de toetsing van plannen. Op deze wijze kan de provincie een goed beeld vormen van de actuele ontwikkelingen en de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen.

3. (Regionale) programmering (nieuwe) bedrijventerreinen

Binnen dit thema gaan we nader in op de wijze waarop provincies ambities doorvertalen naar de regio's en gemeenten, via regionale programmeringsafspraken. Hierbij zoomen we hoofdzakelijk in op het thema nieuwe bedrijventerreinen. Provincies houden via programmeringsafspraken een vinger aan de pols ten aanzien van vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Ook sturen provincies op verschillende aanvullende thema's die samenhangen met bedrijventerreinen, zoals herstructurering, energietransitie en kwalitatieve sturing. In een aantal provincies kan de provincie de regie overnemen als regiogemeenten niet tot afspraken (kunnen) komen.

Overeenkomsten	Verschillen	
• In vrijwel alle provincies zijn er regionaal afspraken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Hierbij worden afspraken gemaakt over de terreinen die ontwikkeld kunnen worden, op basis van de geconstateerde ruimtebehoefte. • Om op voorhand al consensus te hebben over de cijfers laten provincies regio's en gemeenten 'meedraaien' bij de totstandkoming van de prognose van de ruimtebehoefte, zodat gemeenten de uitkomsten herkennen. • In regionale afspraken is vastgelegd welke stappen doorlopen moeten worden om een nieuw terrein te ontwikkelen. • In regionale afspraken is vaak een kwalitatieve vertaling gemaakt van doelgroepen, segmenten, schaalniveau waarbinnen nieuwe terreinen ontwikkeld kunnen worden.	• In veel provincies is de regionale programmering verplicht, zonder regionale afspraken is er geen nieuwe ontwikkeling mogelijk. Regionale afstemming is in (delen van) Groningen, Flevoland geen voorwaarde. • Een aantal provincies heeft in de Omgevingsverordening opgenomen dat zij de programmering kunnen 'overnemen' of kunnen vaststellen indien er regionaal een impasse is of als een gemeente de regionale afspraken niet kan/wil ondertekenen. • Niet alle provincies geven mee waarover de regionale afspraken moeten gaan. Hierdoor zijn veel regionale afsprakenkaders nog kwantitatief en 'hectare-denken'. De omslag naar kwalitatieve programmeringsafspraken zien we in vier provincies terug.	Provincies met uitgewerkte regionale afspraken houden vinger aan de pols en sturen via regionale programmeringsafspraken op de planning van nieuwe bedrijventerreinen. Dit pakken zij samen met de regio's en gemeenten op. Op deze wijze worden provinciale ambities, uitgangspunten en thema's opgepakt. De wijze waarop en de diepgang op deze aspecten en thema's verschilt per provincie (en regio). Veel afspraken over regionale programmering hebben nog een kwantitatief karakter en gaan over vraag en aanbod van terreinen. De kwalitatieve aspecten zijn nog vaak onderbelicht. Deze slag wordt nu gemaakt. In principe zijn regiogemeenten gebonden aan de regionale afspraken die zij maken. Via afgestemde procedures kan afgeweken worden van bestaande regionale afspraken. Meer kwalitatieve afspraken (bv. over segmentering van terreinen, afspraken over kwalitatieve opgaven op bedrijventerreinen) zijn minder 'hard'. Slechts enkele regio's monitoren de voortgang van kwalitatieve afspraken. Een aantal provincies heeft geen doorzettingskracht als gemeenten er niet uit komen bij de programmering (bv. in de vorm van het overnemen van de programmering).

We lichten een (of enkele) goed(e) voorbeeld(en) uit.

BEST PRACTICE: NOORD-BRABANT IS ZEER EXPLICIET IN WAT ZIJ VERWACHT VAN REGIONALE AFSPRAKEN

Noord-Brabant kent al een lange traditie van regionaal programmeren. Naast de kwantitatieve programmering hamert de provincie op een aantal kwalitatieve afspraken. De provincie vraagt gemeenten en regio's om bij de regionale programmeringsafspraken rekening te houden met:

- Wijze waarop regionaal de afstemming en ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen wordt vormgegeven. De provincie vraagt in deze context expliciet om een handelingsperspectief per scenario uit de prognose voor bedrijventerreinen (hoe snel opschalen bij sterke vraag, maar ook hoe terugschroeven bij tegenvallende vraag), waarbij zoveel mogelijk vraaggericht gewerkt wordt (pas ontwikkelen als de markt interesse toont).
- Hoe de regio bedrijven begeleidt bij huisvestingsvragen vanuit de markt, bijvoorbeeld met behulp van een regionaal bedrijvenloket.
- De wijzen waarop de bestaande bedrijventerreinenvoorraad vitaal gehouden kan worden.
- Hoe bedrijventerreinen een rol spelen in de Regionale Energie Strategieën (RES).
- Selectief gebruik en uitgifte van spoor- en watergebonden kavels voor bedrijven die daar ook gebruik van maken.
- De verbinding met arbeidsmarkt en onderwijs.
- Prioritering en fasering van bedrijventerreinen om stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden te verminderen.

4. Clustering van grootschalige (logistieke) activiteiten & selectiviteit

Binnen dit thema gaan we nader in op de (al dan niet) gehanteerde methodiek om clustering (en selectiviteit) voor grootschalige (logistieke) activiteiten te organiseren per provincie. Clustering vindt plaats in de verschillende provincies. Een bedrijventerrein, milieuhinderlijke bedrijven of grote bedrijven worden op hoofdlijn gestuurd naar de plekken die daarvoor geschikt zijn. Echter, clustering voor grootschalige (logistieke) activiteiten vindt pas in een aantal provincies haar weg. Veelal wordt gestuurd op nieuwe ontwikkelingen op enkele plekken, maar er is maatwerk mogelijk voor overige locaties.

Overeenkomsten	Verschillen	
• Veel provincies kennen een vorm van sturing ten aanzien van bedrijventerreinen waarbij grotere locaties (en dus grotere bedrijven) hoofdzakelijk in streekverzorgende kernen of stedelijke gebieden gefaciliteerd worden. Bij dorpen, in landelijke gebieden of gebieden met cultuur- of natuurhistorische waarden is vestiging van bedrijvigheid vaak uitgesloten. • Voor bedrijven in hogere milieucategorie of geluidshinder (bv. milieucategorie 5) kennen alle provincies sturing naar 'regionale' terreinen. • Indien er sprake is van afspraken is er via de regionale programmeringsafspraken sturing op evenwicht in vraag en aanbod en gedeeltelijk ook op de kwalitatieve signatuur van terreinen (doelgroep, segmentatie). • Provincies hanteren maatwerk om ruimte te houden voor ontwikkelingen op plekken buiten de (globaal) aangewezen clusters.	• In enkele provincies sturing op clustering van grootschalige (logistieke) activiteiten op beperkt aantal locaties, bv. Noord-Brabant, Limburg en Gelderland. Andere provincies maken hier nu aanzet voor, bv. Zuid-Holland, Overijssel en Groningen. • Enkele provincies (zoals Noord-Holland, Noord-Brabant, Gelderland) kennen een strikte sturing op vestiging van specifieke doelgroepen (selectiviteit), zoals hogere milieucategorieën, datacenters, luchtvaartgerelateerde bedrijven, etc. • In diverse lokale bestemmingsplannen zijn specifieke doelgroepen voor bedrijventerreinen benoemd, bijvoorbeeld 'VAL/VAS-logistiek', 'watergebonden bedrijvigheid', of wordt via het bestemmingsplan gestuurd op een maximale of minimale omvang van bedrijven. • Ook vindt sturing plaats via het prijsmechanisme. In de Rotterdamse haven is de jaarlijkse indexatie van de erfpachtcanon afhankelijk van de op- en overslag. Hiermee wordt een directe relatie gelegd tussen de vestiging op een watergebonden kavel en de activiteiten in de haven. • In Noord-Brabant moet de eindgebruiker in beeld zijn bij het ontwikkelen van nieuw terrein op een vraaggerichte wijze (voor doelgroep >5 ha). Dit is regionaal ook vastgelegd. Voor bestaande terreinen streeft de provincie na om dit via regionale afspraken en een protocol voor huisvesting te organiseren. In uitgiftevoorwaarden van individuele terreinen (o.a. Greenport Venlo, Bedrijvenpark Medel) moet de eindgebruiker bekend zijn alvorens grond verkocht kan worden.	Op hoofdlijnen streven provincies clustering en selectiviteit na. Provincies faciliteren overwegend de volledige behoefte die uit de prognoses naar voren komt. Clustering van grootschalige (logistieke) activiteiten wordt steeds explicieter gemaakt, maar vooral vanuit het 'positief' aanwijzen van locaties waar ontwikkeling gewenst is/mag. Er zijn daarnaast nog afwijkmogelijkheden om regionaal maatwerk of nieuwe bedrijven te faciliteren. Sturing door provincies op selectiviteit (beperkt aantal locaties aanwijzen voor een doelgroep en/of sturing op het regionale meerwaarde van doelgroepen op specifieke locaties) staat nog in de kinderschoenen. Proactief 'verleiden' van de markt en sturing naar clustering komt nog niet voor (bv. oplossen stikstof, huisvesting arbeidsmigranten, gerichte scholingsprogramma, etc.). Nu wordt vaak achteraf een 'probleem of knelpunt' opgelost. In de huidige markt (veel vraag, aantrekkelijk beleggingssegment, actieve marktpartijen) staat clustering en/of segmentering onder druk. Het betrekken van (de potentie en onwenselijkheid van) brownfields bij beoordeling van de behoefte is wenselijk.

We lichten een (of enkele) goed(e) voorbeeld(en) uit.

BEST PRACTICE: GELDERSE REGIONALE UITWERKING RANDVOORWAARDEN VOOR XXL-ONTWIKKELING, STRATEGIE DATACENTERS IN NOORD-HOLLAND, BRABANTSE AANPAK VOOR VRAAGGERICHT ONTWIKKELEN, XL BUSINESSPARK TWENTE

De provincie Gelderland vraagt gemeenten en regio's om erop aan te sturen dat de XXL logistiek bijdraagt aan de regionale werkgelegenheid en aan bedrijven om zich hiervoor in te spannen. In de regio Arnhem-Nijmegen is bijvoorbeeld een verdieping gemaakt ten aanzien van de thema's clustering, landschappelijke inpassing, duurzaamheid, toegevoegde waarde en organisatiegraad.

In Noord-Holland werken gemeenten binnen de Metropoolregio Amsterdam aan een strategie voor datacenters. Datacenters zijn van groot belang voor de verdere digitalisering van onze samenleving maar zorgen in bepaalde delen van de provincie ook voor een capaciteitstekort op het elektriciteitsnet, wat ruimtelijke ontwikkelingen in algemene zin belemmert. In bestaande bestemmingsplannen kan er onvoldoende gestuurd worden op de ontwikkeling van datacenters. Om wél te kunnen sturen heeft de gemeente Haarlemmermeer in oktober 2020 het bestemmingsplan 'parapluplan datacenters' vastgesteld. Over enkele jaren moet het datacenterbeleid van de gemeente Haarlemmermeer volledig planologisch-juridisch geborgd zijn, door een aantal specifieke gebieden aan te wijzen waar datacenters toegestaan blijven. Voor de rest van het grondgebied zijn nieuwe datacenters dan niet meer toegestaan. Ook in Amsterdam is het college voornemens om een Vestigingsbeleid Datacenters vast te stellen. Deze is vrijwel identiek aan het parapluplan van Haarlemmermeer.

In Noord-Brabant zijn (nieuwe) locaties nodig om deze logistieke vraag te accommoderen, zo heeft de provincie geconstateerd in 2016. Concentratie op regionaal niveau is hierbij gewenst, gelet op de dynamiek en regionale binding van bedrijven. Daarom zijn afspraken op het gebied van grootschalige logistiek gemaakt. In deze afspraken zijn vastgelegd (1) de locaties waar de grootschalige logistiek zich kan vestigen in Brabant, (2) de werkwijze waarop deze locaties ontwikkeld gaan worden (vraaggericht, met eindgebruiker in beeld) en (3) de wijze van (boven)regionaal afstemming. We gaan nader in op vraaggericht ontwikkelen, welke in Noord-Brabant nu enige tijd wordt toegepast voor zeer grootschalige logistiek. Dit omvat een planologisch regime waarmee gemeenten een nieuwe ontwikkeling zo kunnen bestemmen dat deze (1) qua omvang niet te zwaar op de regionale plancapaciteit drukt en te onderbouwen is en (2) tegelijkertijd sneller dan een regulier bestemmingsplan opgeschaald kan worden ten behoeve van vestiging van een bedrijf dat niet op de bestaande gronden past. Vraaggericht ontwikkelen vereist een andere manier van werken en denken dan het klassieke aanbodgericht ontwikkelen, waarin wordt geprogrammeerd op basis van een vooraf geraamde uitbreidingsvraag. De methode gaat ervan uit dat een locatie of fase pas beschikbaar gemaakt wordt op het moment dat een bedrijf (eindgebruiker) met een concrete ruimtevraag niet gehuisvest kan worden in de bestaande harde plancapaciteit. Daarvoor worden de relevante vooronderzoeken en kaders (masterplan en evt. bestemmingsplan) uitgevoerd. Dat biedt het fundament om op deze locaties organisch een nieuw cluster te ontwikkelen. Bij aansluiting op bestaande bedrijventerreinen kan dit binnen het huidige planologisch instrumentarium via een projectafwijkingsbesluit. Op voorhand zijn de locaties aangewezen waar de zeer grootschalige logistiek zich kan vestigen en zijn werkafspraken gemaakt hoe en welk proces doorlopen moet worden, inclusief afstemming van leads/concrete aanvragen.

In Overijssel is in de Netwerkstad Twente (Hengelo, Almelo, Enschede, Borne) regionaal afgesproken bedrijven groter dan 2 hectare te huisvesten op XL Businesspark Twente. In dit regionale bedrijventerrein is ook de provincie aandeelhouder. Deelnemende gemeenten moeten elk bedrijf >2 ha gesprek laten voeren met XL Businesspark Twente alvorens er zelf mee in gesprek te gaan over vestiging. In de praktijk hebben de deelnemende gemeenten zeer beperkt kavels van die omvang beschikbaar, waardoor er een natuurlijke concentratie zichtbaar wordt. Na een 'trage' start begint de locatie nu op stoom te komen en wordt nagedacht over een uitbreiding van de locatie.

5. Sturing op regionale meerwaarde bij vestiging van grootschalige (logistieke) ruimtevragers

Binnen dit thema gaan we nader in op de gehanteerde methodiek/uitwerking van regionale meerwaarde voor de vestiging van grootschalige (logistieke) activiteiten. Het 'denken' in regionale meerwaarde staat nog in de kinderschoenen. In algemene bewoordingen geven provincies hier invulling aan, maar een strategie/beleid op alleen faciliteren van bedrijven met regionale meerwaarde (of de operationalisatie van wat regionale meerwaarde dan is) komt nog nauwelijks voor. Aan het begrip 'brede welvaart' wordt nog beperkt invulling gegeven.

Overeenkomsten	Verschillen	
• In algemene termen spreken de meeste provincies zich uit over 'logistieke/economische activiteiten die van meerwaarde dienen te zijn voor de provinciale/regionale economie'. • Veel provincies hanteren het principe van 'juiste plek voor bedrijf'.	• In provinciaal (economisch) beleid wordt sinds kort gesproken over selectiviteit en regionale meerwaarde van logistieke activiteiten. Enkele provincies (en regio's) werken dit op dit moment nader uit. • Operationalisatie en concretisering van regionale meerwaarde staat nog in de kinderschoenen. In diverse regio's ontstaat wel afstemming over de huisvesting van (grootschalige) bedrijven. Noord-Brabant maakt nu kwalitatieve afspraken met de regio's. Utrecht is ruimtelijk selectief ten aanzien van XXL-logistiek. • Een vorm van selectiviteit of regionale meerwaarde heeft nog niet geleid tot een andere (acquisitie)opdracht of -doelstelling aan de regionale ontwikkelingsmaatschappijen. De selectiviteit begint wel vorm te krijgen, mede ook vanuit de Invest in Holland strategie vanuit het rijk. • Diverse provincies vragen regio's om een protocol of werkwijze om afstemming bij huisvestingsvraagstukken.	Hoewel regio's economische specialisaties kennen en bovendien ook in de logistiek regionale specialisaties zichtbaar zijn, staat regionale specialisatie op vormen / deelsegmenten van logistiek nog in de kinderschoenen. Een aantal provincies denkt op dit moment na over een vorm van specialisatie van logistieke activiteiten gekoppeld aan topsectoren die in de regio versterkt worden. Vooralsnog is het denken in regionale meerwaarde vooral nog 'economisch denken', in termen van werkgelegenheid, bijdrage voor de economie, oplossing voor langdurig werklozen, uitgifte bedrijventerreinen. In provinciaal beleid en regionale afspraken zijn de thema's energie, circulariteit en arbeidsmigranten steeds prominenter aanwezig. Er is dus een groeiende beweging richting het 'brede welvaart'-denken in de provincies. Echter, nog beperkte afweging(skaders) om 'niet alle behoefte te faciliteren'.

We lichten een (of enkele) goed(e) voorbeeld(en) uit.

BEST PRACTICE: BOTTOM-UP-AFSTEMMING RIVIERENLAND

Verspreid over Nederland zijn diverse industriële clusters ontstaan waarbij de aanwezigheid van een industrie of industrieel segment versterkend is voor andere bedrijven om zich in het cluster te vestigen. We denken hierbij onder andere aan chemie-clusters in onder andere Sittard-Geleen (Chemelot), Emmen (Emmtec), maar ook in Eindhoven (hightech maakindustrie), het Westland (agrofood/sierteelt) en Drechtsteden (maritieme industrie). Clustering van logistieke activiteiten is hoofdzakelijk gebaseerd op de marktoriëntatie van bedrijven (regionaal, nationaal of Europees) of het type product welke vervoerd wordt. Specialisatie zien we bijvoorbeeld omtrent medische logistiek in Zuid-Limburg, Food & health in Veghel-Oss en luchtvaartgerelateerde logistiek in de Schiphol-regio. Deze gebieden/regio's zijn echter niet exclusief voor deze bedrijvigheid.

In regio Rivierenland (Gelderland) wordt via een acquisitieplatform de ruimtevraag van grotere bedrijven centraal georganiseerd en afgestemd. Hiermee is een werkwijze ontstaan om grote bedrijven te clusteren in de regio. Regionaal Acquisitie Platform (RAP): de gemeenten van de regio Rivierenland zijn in 2013 het RAP gestart met als doel huisvestingsvragen van bedrijven van buiten de regio adequaat door te geleiden naar de juiste gemeente of terrein.

6. Sturen op energietransitie/verduurzaming van bedrijventerreinen en specifiek voor grootschalige ruimtevragers.

Binnen dit thema gaan we nader in op de gehanteerde uitgangspunten en inzet op de energietransitie en verduurzaming op bedrijventerreinen. Energietransitie en verduurzaming staat hoog op de politieke agenda in de provincies. Ook op bedrijventerreinen. Wel constateren we dat het beleid volgend is op marktontwikkelingen. Op nieuwe terreinen 'durven' gemeenten (en provincies via programmeringsafspraken) eisen te stellen ten aanzien van zon-op-dak, etc., op bestaande terreinen ontbreekt vooralsnog doorzettingskracht en wetgeving. Marktpartijen zien een 'rendement' op dergelijke investeringen en lopen voorop, een duurzaam pand levert een hogere beleggingswaarde op.

Overeenkomsten	Verschillen	
• Aandacht voor energietransitie, verduurzaming, digitalisering en circulariteit op bedrijventerreinen staat hoog op de agenda. Diverse onderzoeken uitgevoerd naar de potentie. • Provincies (en gemeenten) maken nu de slag naar concrete inzet/uitvoering. Hiervoor zijn generieke en specifieke subsidies beschikbaar. • Lokaal worden diverse initiatieven ontplooid die bijdragen aan verduurzaming. Provincies ondersteunen deze initiatieven.	• Nog niet overal (bv. Groningen, Limburg, Flevoland) vereiste uitwerking in regionale programmering. Het is weliswaar een beleidsthema, maar concreet zijn er voor bedrijventerreinen geen regionale afspraken of ambities hierover afgesproken. Vaak op lokaal initiatief, zonder (directe) sturing vanuit de provincie. • Koppeling van de Regionale Energie Strategie met de programmering van bedrijventerreinen is nog niet *common practice.*	Markt loopt voor op de overheid, duurzaam en energieneutraal bouwen is nu de standaard (ook zon-op-dak), nu durft de overheid hier regels voor op te stellen in bv. bestemmingsplannen. Met andere woorden; het beleid is volgend op de marktontwikkelingen. Huidige ontwikkelingen (zoals BREEAM) zijn een eerste stap, maar klimaatopgave (Parijs-doelstellingen) vraagt om verdere doorontwikkeling van deze kaders.

We lichten een (of enkele) goed(e) voorbeeld(en) uit.

BEST PRACTICE: GELDERSE AANPAK TOEKOMSTBESTENDIGE BEDRIJVENTERREINEN EN VELE LOKALE INITIATIEVEN/UITWERKING

De provincie Gelderland wil inzetten op de rol die bedrijventerreinen kunnen spelen als deeloplossing bij diverse bredere maatschappelijke opgaves zoals de energietransitie en klimaatadaptatie. Daarom wil Gelderland aanvullende afspraken maken (in de RPW's) met gemeenten om een hoger duurzaamheidsniveau te realiseren. Ook organisatiegraad speelt hierin een belangrijke rol: bij de aanleg van nieuwe terreinen wil de provincie met gemeenten afspraken maken over het borgen van de organisatiegraad. Met de aanpak toekomstbestendige bedrijventerreinen ondersteunt de provincie haar partners bij het aantrekkelijk houden van de Gelderse bedrijventerreinen en opgaven zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit en veiligheid. Bij elk project wordt bekeken waar partijen tegenaan lopen en wat er nodig is om projecten verder te helpen. De provincie kan ondersteunen met kennis, de ontwikkelkracht van de Ontwikkel- en Herstructureringsmaatschappij Gelderland (OHG) en als het nodig is financieel via (revolverende) fondsen onder OostNL en OHG of subsidies voor procesondersteuning en het afdekken van onrendabele toppen bij de realisatie. De aanpak en het instrumentarium wordt verder doorontwikkeld op basis van de ervaringen met de eerste projecten.

In diverse provincies lopen nu onderzoeken om Energieneutrale Bedrijventerreinen te stimuleren, bv. in Drenthe, Noord-Brabant en Overijssel. Enkele voorbeelden van lokale initiatieven/uitwerking:

- In Waalwijk wordt gewerkt met een uitgifteprotocol waarbij bedrijven verplicht zijn om daken geschikt te maken voor zon-op-dak en indien men er zelf geen gebruik van maakt, geldt een verplichting om het dak beschikbaar te stellen aan een derde partij.
- In Deventer wordt op A1 Bedrijvenpark een bestemmingsplan en uitgiftevoorwaarden opgesteld om duurzaam en circulair bouwen te stimuleren.
- Op Bedrijvenpark Medel (Tiel) is een verplichte deelname aan parkmanagement.

- EnergyHub A12 (Zuid-Holland). Dit project gaat over verduurzaming van de goederenvervoercorridor gecombineerd met de verduurzaming van zoveel mogelijk bedrijventerreinen langs de A12. Er zijn mogelijkheden om op een slimme en efficiënte manier energie op te wekken, uit te wisselen en zo nodig op te slaan. De provincie ondersteunt het initiatief van de A12-hub, waar o.a. de mogelijkheid van een smartgrid en de productie en uitgifte van groene waterstof wordt onderzocht.

7. Inzet op herontwikkeling brownfields specifiek voor grootschalige (logistieke) ruimtevragers.

Binnen dit thema gaan we nader in op de inzet van de provincies op herstructurering en herontwikkeling voor grootschalige (logistieke) ruimtegebruikers. Herstructurering bestaande bedrijventerreinen is ingegeven vanuit vitaliteit bedrijventerreinen, zorgvuldig ruimtegebruik (o.a. ladder duurzame verstedelijking) en energietransitie. Potentie van brownfields voor grootschalige (logistieke) activiteiten nog niet inzichtelijk, hierdoor ook beperkt sturing mogelijk op clustering op gewenste plekken en voorkomen ontwikkelingen op ongewenste plekken. Ook hier loopt de markt voor op het beleid. Marktpartijen hebben goed zicht op ontwikkelmogelijkheden, overheden kunnen beperkt sturen omdat ze het inzicht niet hebben. (Financieel) instrumentarium wordt op dit moment nog niet ingezet. Indien de herontwikkeling van brownfields stagneert of opdroogt, dan zal de ruimteclaim op greenfields toenemen/hoger zijn. Formeel moet – vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking – de potentie van bestaande terreinen inzichtelijk worden gemaakt. In de praktijk (en jurisprudentie) is uitvoering op hoofdlijn voldoende om planontwikkeling mogelijk te maken.

Overeenkomsten	Verschillen	
• Aandacht voor herstructurering en vitaal houden van bestaande bedrijventerreinen staat op de agenda in vrijwel alle provincies. • Inzet is verschoven van fysieke herstructurering naar bijdrage die bedrijventerreinen kunnen hebben bij energietransitie, verduurzaming, digitalisering en circulariteit	• Naar aanleiding van de commissie Noordanus (2008) hebben diverse provincies inzet op herstructurering uitgevoerd. Gaandeweg is de aandacht/inzet hierop gewijzigd. Enkele provincies werken nog met een herstructureringsmaatschappij (die helpt en ondersteund bij herstructurering of financiering), of kennen subsidies voor herontwikkeling. • Alleen Noord-Brabant heeft de potentie van bestaande bedrijventerreinen voor herontwikkeling voor grootschalige logistiek (deels) in beeld gebracht en overweegt dit op te nemen in de regionale programmeringsafspraken. • Provincie Utrecht (en diverse stedelijke gemeenten, waaronder Amsterdam, Rotterdam, Leiden) zetten nadrukkelijk in op intensivering van ruimtegebruik op bestaande terreinen en 'mengen' met andere functies. In de G4 betreft herstructurering van binnenstedelijke terreinen vaak ook een transformatie naar wonen. Hierdoor is er beperkt ruimte beschikbaar voor bedrijvigheid in de G4.	Instrumenten die worden ingezet op vlak van herstructurering zijn generiek en niet specifiek gericht op grootschalig accommoderen in de bestaande voorraad. Logisiteke vastgoedontwikkelaars struinen bedrijventerreinen af om te zoeken naar mogelijkheden op bestaande locaties voor herontwikkeling. Dit geeft nieuw elan aan bestaande locaties, echter ook ongewenste ontwikkelingen (bv. ten aanzien van bereikbaarheid, visie op ontwikkelingen, verdringen MKB, etc.). Bestaande/vigerende bestemmingsplannen laten vaak veel ruimte (achterdeur staat nog open). Hierdoor worden gemeenten overvallen met vergunningaanvragen. Gemeenten en provincies nog maar beperkt op de hoogte van mogelijkheden/kansen in de bestaande voorraad. Indicatief is 15-20% van de ruimtevraag faciliteren in de bestaande voorraad mogelijk. Indien dit niet mogelijk is, zal de ruimteclaim naar nieuwe greenfields naar verwachting hoger liggen. In de huidige praktijk geen (financieel) instrumentarium ingezet om meer te herontwikkelen voor grootschalige bedrijven (hierdoor achter markt aan lopen, die kiezen de 'makkelijke' plekken). In de huidige markt (toenemende schaarste) hebben marktpartijen veel interesse voor herontwikkeling van bedrijventerreinen (ook op beleidsmatig ongewenste plekken).

We lichten een (of enkele) goed(e) voorbeeld(en) uit.

BEST PRACTICE: SELECTIEF OP MOGELIJKHEDEN VOOR BROWNFIELDS VOOR GROOTSCHALIGE LOGISTIEK IN BRABANT, HERSTRUCTURERINGSMAATSCHAPPIJ OVERIJSSEL EN HIRB-SUBSIDIE

In de Aanpak Werklocaties 2020-2023 van Noord-Brabant is afgesproken een analyse te doen naar de potentie van brownfields. Samen met de regio's en gemeenten wil de provincie meer zicht krijgen op de mogelijkheden en onmogelijkheden van brownfields voor (zeer) grootschalige logistiek. Belangrijk hierbij is ook in beeld te brengen op welke locaties logistieke ontwikkelingen mogelijk zijn (op grond van het bestemmingsplan), maar toch ongewenst. Doel is om op basis van dit onderzoek aanvullende regionale bedrijventerreinenafspraken te maken.

De Herstructureringmaatschappij Overijssel (HMO) biedt door middel van kennis, advies en financiering ondersteuning aan (gebieds)ontwikkelingen die aansluiten bij het versterken van de Overijsselse topsectoren. Via de HMO kan de provincie echter ook direct participeren in de herstructurering en herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen en/of kavels. Ook wordt via de HMO kennis, ervaring en financiering beschikbaar gesteld voor ontwikkelingen die de Overijsselse economie op Topwerklocaties versterken.

De provincie Nood-Holland geeft subsidie voor het verbeteren en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen. Dit betreft de subsidieregeling voor Herbestemming en Intelligent Ruimtegebruik van Bedrijventerreinen (HIRB). De regeling bestaat uit subsidies voor fysieke herstructurering van bedrijven- en haventerreinen, voor ondersteuning van procesmaatregelen voor herstructurering van bedrijventerreinen, voor toekomstbestendige winkelgebieden en pilots voor herstructurering van verblijfsrecreatiegebieden. In de regeling is ook meer accent gelegd op verduurzaming van werklocaties, waaronder circulaire economie, leefbaarheid en biodiversiteit. Naast subsidie voor het organiseren van beheer en het nemen van duurzame maatregelen biedt de provincie ook begeleiding aan door het Ontwikkelingsbedrijf NHN (Noord-Holland Noord) en Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen (Noord-Holland Zuid), Deze organisaties stellen kennis en ervaring beschikbaar om stappen te zetten naar een beheersorganisatie en duurzame maatregelen daadwerkelijk in te voeren. Ook spelen deze organisaties een belangrijke rol bij het vinden van geschikte kavels voor nieuwe bedrijvigheid.

8. Borging landschappelijke inpassing bij nieuwe/bestaande bedrijfslocaties voor grootschalige ruimtevragers

Binnen dit thema gaan we nader in op de provinciale inzet op landschappelijke inpassing van nieuwe (grootschalige) bedrijventerreinen. Vanuit de verantwoordelijkheid van provincies voor ruimtelijke ordening en landschappelijke inpassing geven de Omgevingsvisies houvast aan welke randvoorwaarden en vereisten ontwikkelingen moeten voldoen. De discussie over de toegevoegde waarde / 'brede welvaart' van grootschalige (logistieke) activiteiten wordt beperkt gevoerd.

Overeenkomsten	Verschillen	
• Alle provincies streven zorgvuldig ruimtegebruik na en hebben de Ladder geborgd in Omgevingsbeleid. • Alle provincies (en gemeenten) doorlopen een zorgvuldige procedure waar het gaat om de realisatie van een bedrijventerrein; van planontwikkeling tot realisatie, van visie tot planniveau. • Een vorm van een (beeld)kwaliteitsplan is verplicht bij ontwikkelingen van bedrijventerreinen als nieuwe uitleg.	• Enkele provincies vragen aan de regio's bij regionale programmeringsafspraken expliciet om een visie op landschappelijke inpassing van grootschalige bedrijventerreinen. • Diverse provincies nemen financieel deel in de gebiedsontwikkeling van bedrijventerreinen/omgeving en kunnen op deze wijze invloed uitoefenen op de realisatie.	Provincies zijn verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening en landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Vanuit deze verantwoordelijkheid geven de Omgevingsvisies aan welke randvoorwaarden en vereisten gesteld worden aan ontwikkelingen. In de praktijk wordt de verantwoordelijkheid bij de gemeenten gelegd. Bij de planontwikkeling omtrent induviduele terreinen denkt de provincie mee met gemeenten over de landschappelijke inpassing. Op enkele plekken neemt de provincie ook financieel deel in de gebiedsontwikkeling en kan zij rechtstreeks invloed uitoefenen op de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. Discussie over toegevoegde waarde van het bedrijf of 'brede welvaart' wordt op enkele plekken gevoerd, maar niet 'breed'. Gelet op ruimteclaim van zowel bedrijven als andere ruimtevragers is het de vraag of deze discussie niet nadrukkelijker gevoerd moet worden.

We lichten een (of enkele) goed(e) voorbeeld(en) uit.

BEST PRACTICE: GREENPORT VENLO, CIRCULAIRE PROEFTUIN SADC EN CIRCULAIRE ONTWIKKELING A1 BEDRIJVENPARK DEVENTER

Provincie Limburg neemt, samen met de gemeenten Venlo, Venray en Horst aan de Maas deel in de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo. In dit gebied wordt naast 400 hectare bedrijventerrein / glastuinbouw ook 400 hectare landschap ontwikkeld. In de gebiedsvisie (of masterplan) zijn uitgangspunten opgenomen ten aanzien van landschapsontwikkeling, inpassing, duurzaamheid, et cetera, zodat sprake is van een geïntegreerde ontwikkeling van een bedrijventerrein in een bredere context. In een dergelijke gebiedsvisie kan bovendien een streefwaarde met een open norm (bv. laag, medium, hoog) worden opgenomen voor een circulaire gebiedsontwikkeling, met uitgangspunten ten aanzien van materiaalgebruik, energieverbruik, klimaatadaptatie, waterberging en sociaal maatschappelijke aspecten.

SADC waarin provincie Noord-Holland ook als aandeelhouder vertegenwoordigd is, experimenteert met een circulaire gebiedsontwikkeling. Hiermee heeft de provincie zeggenschap over de ontwikkeling. De ligging rondom Schiphol maakt de verschillende bedrijvenparken aantrekkelijk voor logistieke en luchtvrachtgerelateerde activiteiten. Ook veel datacenters tonen interesse in vestiging op SADC-terreinen. SADC heeft als ambitie om nieuwe terreinen circulair uit te geven. Hiervoor is een circulair uitgifteprotocol/afwegingskader opgesteld en worden diverse maatregelen getroffen om de ambities waar te maken.

Deventer heeft daarnaast ambities geformuleerd om natuurinclusief te bouwen. Hiervoor is een puntensysteem (en toetsingskader) opgesteld, waar bedrijven moeten voldoen. Het gaat dan onder andere om aspecten omtrent het gebouw (zon/groen op dak), materiaalgebruik en terreininrichting. Ook moet het beheer voor 30 jaar gegarandeerd zijn. De in het bestemmingsplan verwoorde ambities worden ook vertaald in de uitgiftevoorwaarden.

3.3 Verkenning opties vervolgstappen

Op 15 april vond een (online) discussie plaats tussen provincies en gemeenten en daarna door marktpartijen en ministeries. Aan de hand van drie thema's is in beide groepen een discussie gevoerd en is na afloop de discussie samengebracht. In dit hoofdstuk geven we een kort overzicht van de resultaten van de workshop die mogelijk als basis kan dienen voor het vervolggesprek dat na de afronding van deze inventarisatie gaat plaatsvinden.

De thema's waren:
1. Zijn de probleem- en contextanalyse herkenbaar?
2. Is extra inzet noodzakelijk?
3. Wat is nodig om effectiever te zijn?

Herkenbaarheid van probleem- en contextanalyse

- De ruimtedruk is groot in veel provincies. Grootschalige functies zoals logistiek en datacenters vergen veel ruimte, terwijl er tegelijkertijd veel ruimtevraag is voor bijvoorbeeld wonen, klimaatadaptatie en energietransitie en in de toekomst ook het circulair worden van de economie. B2C en digitalisering worden als grote aanjagers gezien van de piekvraag naar grootschalige logistiek en datacenters. De uitbreiding van bestaande clusters en/of het realiseren van nieuwe clusters staat onder grote druk in de context van de verstedelijkingsopgave.
- Bestaande clusters in Limburg en Brabant zitten vol of bijna vol en verdere uitbreiding is niet mogelijk of heel erg moeilijk. Het zuiden van Nederland loopt tegen grenzen aan. Aan de uitgifte op de laatste beschikbare terreinen worden steeds meer eisen gesteld. Er moet sprake zijn van een regionale meerwaarde. Er ontstaat weerstand tegen het faciliteren van nog meer logistiek. Dit betekent dat niet iedereen zich meer in de primaire clusters in het zuiden van Nederland kan vestigen. Partijen die hier niet terecht kunnen moeten elders een plek vinden. Intussen acteren de marktpartijen hyperactivistisch. Zij nemen grondposities in waar ze kunnen, om de voet tussen de deur te hebben. Er dreigt daarmee een weglekeffect naar andere provincies, waardoor de druk in deze provincies ook snel kan oplopen.
- Qua locatie wil de logistiek graag op specifieke plekken zitten, in de primaire clusters in het zuiden of vlakbij consumentenconcentraties en willen datacenters dichtbij dataknooppunten of beschikbare energie zitten. De marktdruk is hoog, maar het is geen enkelvoudig probleem. Meer naar het noorden in Nederland, zoals in Flevoland en Overijssel en de drie noordelijke provincies is wel nog ruimte beschikbaar. Deze provincies vinden het belangrijk zich van een te verwachten overloopeffect bewust te zijn en willen leren van de ervaringen in het zuiden. In provincies met hoge marktdruk wordt - hoofdzakelijk door de markt – al op forse schaal ingezet op het herontwikkelen van brownfieldlocaties, terwijl dit in het noorden nog niet zo sterk speelt. Niet alle brownfieldlocaties zijn echter geschikt voor grootschalige logistiek. Dit leidt regelmatig tot ongewenste ontwikkelingen.
- Op greenfield locaties is het naar verhouding best goed geregeld. Er is goed nagedacht over wat we er willen en de overheid kan er goed op sturen, al is het sturen op regionale meerwaarde nog niet geoperationaliseerd. Bij nieuwe greenfield locaties kan goed invulling gegeven worden aan eisen die gesteld worden aan vestigers. Op brownfields is minder sturing mogelijk, gelet op het overwegend private eigendom. De noodzaak om ook hier beter te kunnen sturen wordt gezien en gedeeld. Ook hier is er een latente wens om selectiever te zijn. In Noord-Brabant worden hier nu eerste stappen in gezet.
- Iedereen beseft dat logistiek een hele belangrijke rol zal hebben bij het circulair worden van de economie en de verwerking van deze stromen. Deze ontwikkeling leidt tot een verdere vraag naar ruimte om dit te realiseren. Kortom, de druk wordt nog hoger. Het besef dat we bij een ruimtetekort het maar één keer goed kunnen doen leeft. We zijn niet meer in de positie grondposities 'te goedkoop' weg te geven en dienen aan de voorkant goed na te denken hoe hiermee om te gaan.

Is extra inzet noodzakelijk?

- Wat wil je en moet je van elkaar weten? Het is belangrijk om bijvoorbeeld te weten dat bepaalde clusters vol zitten en geen uitbreiding meer kunnen of willen faciliteren. Ook is het belangrijk inzicht te hebben welke clusters, welke eisen stellen aan vestigers. Van elkaar weten hoe iedereen ervoor staat

(vol, we zijn heel erg selectief) en zich bewust zijn van een dreigend weglekeffect wordt als belangrijk ervaren.

- Iedereen vindt het belangrijk om van elkaar te leren en best practices uit te wisselen. Door de verschillen in marktdruk heeft de ene provincie meer ervaring met bijvoorbeeld selectiever zijn of brownfieldherontwikkeling dan andere. Als de markt naar andere provincies komt, dienen zij niet dezelfde leercurve door te maken, maar kunnen met de opgedane ervaringen elders meteen aan de voorkant de juiste instrumenten inzetten. Iedereen wil regionale bedrijven kunnen faciliteren, al is niet zo duidelijk wat een regionaal bedrijf is. Sturing is met name gewenst op de bovenregionale bedrijven. Er is behoefte aan een gedifferentieerde aanpak van regionale en bovenregionale bedrijven. Daarnaast geldt dat het profiel van de logistieke functies niet overal hetzelfde is. De markt heeft vaak ook goede redenen om ergens te willen zitten. Specialisatie van clusters is daarom belangrijk. Niet elk cluster mag en moet hetzelfde profiel hebben. Logistieke clusters mogen geen eenheidsworst worden. Er dient proactief goed nagedacht te worden over het profiel van een logistiek cluster en investeringen moeten gericht zijn op het profiel, zodat deze clusters ook aantrekkelijk zijn voor juist die partijen die je graag ziet in het betreffende cluster.
- Algemeen gedeeld is de behoefte om een level playing field te creëren, rekening houdend met regionale verschillen en specifieke aspecten van het regionale vestigingsklimaat. Marktpartijen moeten niet onbeperkt kunnen shoppen. Enerzijds door gelijke uitgangspunten voor prognosemethode en onderliggende werkgelegenheidsdata te gebruiken, waardoor iedereen weet wat te verwachten is en anderzijds op technische aspecten, zoals zon-op-het-dak een gelijk beleid te hanteren kan voorkomen worden dat marktpartijen de plek van de minste weerstand opzoeken. Ook is het zinvol om afspraken te maken over wat regionale spelers zijn en wat niet, hoe het begrip regionale meerwaarde geoperationaliseerd wordt en om onderling profielen van logistieke clusters op elkaar af te stemmen en juist in te zetten of gedifferentieerde profielen. Daaruit vloeit voort dat een lead van een aanvrager die niet in het profiel past wordt doorverwezen naar elders waar deze wel of beter past. Er wordt daarom gepleit voor het afstemmen van leads onderling.

Wat is nodig om effectiever te zijn?

- Het is belangrijk om met elkaar te bepalen hoe we op alle genoemde ontwikkelingen kunnen sturen en welke instrumenten daarvoor ter beschikking staan en/of in het leven geroepen kunnen worden.
- Stikstof is vaak een belemmering voor cluster-beleid. Het is daarmee een probleem wat opgelost moet worden, maar tegelijkertijd ook een kans. Het proactief oplossen van het stikstofprobleem is een van de instrumenten die de overheid heeft om logistieke clusters die u wilt ontwikkelen meer aantrekkingskracht te geven. Dit kan bijvoorbeeld door stikstofrechten te ‘kopen’ en in te zetten op ‘gewenste’ clusters, maar ook door het terugdringen van wegvervoer, verduurzaming scheepvaart, uitbreiding laadinfratructuur of verminderen van de CO_2-uitstoot. Stikstofreductie kan daardoor ook bijdragen aan de oplossing voor (ruimtelijke) ontwikkelingen. Een gezamenlijke aanpak (provincies-rijk) is daarbij een oplossingsrichting.
- Meer regie pakken op grootschalige ruimtevragers gaat de pet van gemeenten te boven. De ruimtevragers worden steeds groter en professioneler. Recent is de machtspositie van grote techbedrijven voor datacenters in het nieuws geweest, maar ook grote logistieke spelers doen dit (Inditex, Alibaba). Zij hebben veel expertise in huis en schermen met grote belangen, zoals werkgelegenheid. Het tegen elkaar uitspelen van gemeenten hoort bij hun instrumentarium. Het is belangrijk ook hier een level playing field te realiseren.
- Het rijk moet haar rol pakken. Provincies en gemeenten vinden dat het rijk dient te zorgen voor zaken die op een lager niveau moeilijk of niet te realiseren zijn, zoals het zorgen voor voldoende netcapaciteit, het tot stand helpen brengen van de modal shift, het oplossen van het stikstofprobleem, het faciliteren van het maken van keuzes in de context van de verstedelijkingsopgave en de ruimtedruk die er is, het helpen afstemmen en maken van integrale afwegingen en keuzes. Visieontwikkeling ten aanzien van de grootschalige ruimtegebruikers is daarvoor belangrijk. Welke opgaven liggen op tafel, welke sectoren willen we ontwikkelen, welke infrastructuur is daarvoor nodig en hoe geven we het landschap daarin de plek die het verdient in de te maken afwegingen. Overigens vraagt dit ook een

wederkerigheid van de provincies en gemeenten. Zij moeten ook werk maken van de uitwerking hiervan.

- Het gaat met name om de vraag hoe we het beter gaan doen met elkaar. Hoe zoveel mogelijk beleidsvrijheid op lokaal en provinciaal niveau houden en toch de belangrijke stappen zetten die nodig zijn. Met andere woorden, hoe het beleid op lokaal en regionaal niveau implementeren, waarbij het rijk zorgt voor de provincie-overstijgende kaders en visie, investeringen doet waar dit op lager overheidsniveau niet van de grond komt en kan ingrijpen daar waar een en ander niet van de grond komt (principe van de 'stok')? En daarbij ook rekening houden met het feit dat gemeenten over het algemeen als uitvoerende partij het risico lopen van het beleid.

WAT GEVEN MARKTPARTIJEN MEE?

Gedurende de inventarisatie hebben we met diverse (vertegenwoordigers van) marktpartijen en locatiezoekende bedrijven gesproken. Het betrof enkele logistiek vastgoedontwikkelaars, Logistieke Alliantie (waaronder EVOFenedex, VNO en TLN) en vertegenwoordigers van Invest in Holland en de regionale ontwikkelingsmaatschappijen.

De belangrijkste conclusies en inbreng die zij willen meegeven is als volgt:

- Logistieke bedrijvigheid is geen activiteit die op zichzelf staat, maar ten dienste is van andere sectoren, zoals handel en productie en de consument in binnen- en buitenland. Logistieke faciliteiten hebben weliswaar regionale effecten op werkgelegenheid, landschap en bereikbaarheid, maar het belang van de activiteit slaat in een veel groter gebied neer. Daarom is bovenregionale/provinciale afstemming belangrijk om te zorgen dat handel, productie en consument goed bediend kunnen blijven worden.
- Belangenvertegenwoordigers van transporteurs, logistiek dienstverleners en verladers wijzen op de negatieve gevolgen van schaarste en minimale beschikbaarheid van ruimte. Hierdoor worden knelpunten ervaren binnen de bedrijfsvoering.
- Schaalvoordelen van een geclusterde ontwikkeling wegen op tegen de ontwikkeling van enkele tientallen kleine clusters. In termen van faciliteiten en voorzieningen (opleidingen, energy hubs, multimodale faciliteiten), verduurzaming en energietransitie zijn clusters met massa beter in staat om 'doorbraak' te realiseren.
- Marktpartijen achten een vorm van sturing gewenst, met name vanuit de gedachte dat daarmee wildgroei voorkomen kan worden. Hieraan gekoppeld geven partijen aan dat speculatieve ontwikkelingen zonder eindgebruiker zo veel mogelijk voorkomen moeten worden.
- Locatiezoekende bedrijven (eindgebruikers) nemen principes van duurzaamheid en inpassing mee in de planvorming. Ze staan open voor 'hardere' eisen op dit vlak. De initiële drive vanuit ontwikkelaars en beleggers om een duurzaam pand te realiseren is dat het goed is voor de financiële waardering van het pand.
- Als gevolg van schaarste bij greenfields geven marktpartijen aan meer 'opportunities' in brownfields te willen benutten. Nu al oriënteren marktpartijen zich op deze plekken. Meer investeringen door overheden zodat meer inzicht ontstaat achten marktpartijen wenselijk.

4 Conclusies en aanzet voor vervolg

4.1 Conclusies op basis van de inventarisatie

In deze paragraaf geven we conclusies en bespiegelingen naar aanleiding van de uitgevoerde inventarisatie in beleid en inzet van provincies op het thema bedrijventerreinen en grootschalige (logistieke) activiteiten.

Strijd om de ruimte en maatschappelijke discussie blijft en zal versterken

Hoewel bedrijventerreinen pas tot ontwikkeling komen na afstemming en diverse procedures (op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau), is de maatschappelijke weerstand toegenomen en worden vraagtekens gezet bij de toegevoegde waarde. De schaarse ruimte in Nederland is een belangrijke oorzaak hiervan. Er is veel negatieve beeldvorming rondom (grootschalige) distributiecentra en andere grootschalige activiteiten ('grootschalige complexen'): veel, groot, lelijk, overlast in de vorm van zwaar verkeer, minder laaggeschoold werk (naast de GREX, altijd een belangrijke drijfveer geweest voor gemeenten) en noodzaak buitenlandse werknemers te huisvesten. Daar tegenover bestaat weinig inzicht in wat de baten hiervan zijn voor de regio. Ondanks alle inspanningen om de 'baten' beter voor het voetlicht te krijgen, worden deze hoofdzakelijk economisch geladen en niet vanuit een breder welvaartsdenken.

Nu speelt deze discussie hoofdzakelijk in regio's met al veel grootschalige (logistieke) activiteiten, maar gelet op de voorspelde ruimtevraag – ook in andere delen van het land – is de verwachting dat de discussie heviger gevoerd gaat worden de komende jaren. In diverse provincies is de verwachting dat de 'strijd om de ruimte' toeneemt, mede ook vanuit de constatering dat vraag en aanbod van bedrijventerreinen uit balans raken op termijn (er is meer vraag dan aanbod). Meer dan ooit is visie, beleid en actie nodig om ook in de toekomst groeimogelijkheden voor deze (economische) functies te kunnen accommoderen. Niks doen is geen optie, de ruimte raakt op. Er zal visie moeten komen op de ontwikkelingen en ruimtevraag die op de regio's af komt. Onderlinge afstemming en specialisatie op basis van regionale economie en meerwaarde is daarbij van groot belang om ook de overtuigingskracht te hebben en houden voor de vestiging van bedrijven, te meer ook omdat een aanzienlijk deel van de bedrijven regionaal geworteld (bij grootschalige bedrijven is dit meer dan 70-80%) is. Juist voor deze bedrijven is het van belang om ruimte te houden voor vestiging/groei.

Ruimtevraag grootschalige (logistieke) functies groter dan het aanbod

De voorraad logistiek vastgoed is in Nederland sterk gegroeid. In 10 jaar tijd is de voorraad in Nederland met ruim 15 miljoen vierkante meter toegenomen. Tot 2030 is de verwachting dat er 10 tot 20 miljoen (+25-50%) vierkante meter aan logistiek vastgoed bij zal komen, waarvan een groot deel grootschalig en geclusterd in het zuiden van Nederland. Op basis van de prognoses van de provincies is de verwachte ruimtevraag vanuit grootschalige (logistieke) bedrijvigheid tot en met 2030 circa 1.600 tot 2.200 hectare aan bedrijventerreinbehoefte (>5 hectare). In de provincies is anno 2021 circa 1.100 hectare nog beschikbaar voor deze doelgroep. Daarnaast zijn er plannen voor nog eens 700 tot 800 hectare (zachte plannen). Let wel: niet alle (toekomstige) beschikbare hectares zullen worden ingevuld door de doelgroep. Ook zullen kleinere bedrijven ruimte innemen op deze locaties. Er is op veel plekken geen exclusiviteit voor grootschalige bedrijven opgenomen in de plannen. Tegelijkertijd wordt ook al 15% van het totale transactievolume in brownfields gerealiseerd. Zonder deze mogelijkheden zou de ruimtevraag (en schaarste) alleen nog maar groter zijn geweest.

De ruimtevraag van/voor bedrijventerreinen is groter dan alleen de logistieke ruimtevraag. Ook andere bedrijven hebben een uitbreidingsbehoefte of willen vervangende huisvesting. Denk aan MKB in sectoren

als productie, bouw en reparatie. In veel provincies is het aanbod beperkt terwijl er wel een substantiële vraag verwacht wordt. Een groot deel van het MKB is lokaal geworteld en heeft een zoekradius van minder dan 10 kilometer (onder andere vanwege bereikbaarheid personeel en ligging ten opzichte van afnemers / toeleveranciers). In (onder andere) grootstedelijke gebieden dreigt de werkfunctie te worden verdrongen door andere functies (bv. wonen).

De huidige modus operandi van provincies en gemeenten is dat ze de behoefte die wordt vastgesteld via prognoses accommoderen. Onder de huidige marktdruk ontstaat schaarste, waardoor marktpartijen investeren op suboptimale locaties en een verhoogde aandacht hebben voor herontwikkeling van brownfields. Gestelde eisen nemen toe, maar de uitvoering ligt vaak nog bij enkele gemeenten. Er is nog geen generiek beleid hierop ontwikkeld. Marktpartijen investeren ook op locaties die vooraf niet bedoeld waren voor ontwikkeling in de richting van grootschalige (logistieke) activiteiten.

Hierdoor is discussie ontstaan over de wenselijkheid van dergelijke ontwikkelingen en of er door de overheid iets aan gedaan moet worden. In Kamermoties is gesuggereerd te bezien waar ongewenste verdozing af te remmen en hoe beter te sturen op toegevoegde waarde (Amhaouch/Bruins) en een voorkeursvolgorde op te nemen en daarbij eerste te bouwen op bestaande terreinen, dan op zorgvuldig gekozen clusters en tenslotte op nieuwe buitenstedelijke locaties (Dik-Faber, van Eijes, Regterschot).

Er zijn verschillen in inzet/beleid tussen provincies

Bestaand beleid van provincies heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld, afhankelijk van de provinciale omstandigheden. Het beleid verschilt tussen provincies, maar er zijn ook afhankelijkheden tussen provincies onderling en tussen provincie(s) en rijk. Voor de toekomstige behoefte aan bedrijfsvestigingen en gezien de maatschappelijke discussie, is aanvullend beleid gewenst.

Overeenkomsten

Overeenkomsten in provinciaal beleid en inzet zijn:

- Provincies streven zorgvuldig ruimtegebruik na en maken weloverwogen keuzes waar wel en niet bedrijventerreinen te realiseren vanuit het Omgevingsbeleid. Een bedrijventerrein komt niet zonder een jarenlang proces tot stand, hierover worden diverse (politieke) besluit- en participatiemomenten georganiseerd.
- Provincies hebben de principes en uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking geborgd in het Omgevingsbeleid met doorwerking naar de gemeenten. De praktijk is dat de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch voldoende ruimte biedt voor gemeenten om ontwikkelingen mogelijk te maken. Alle provincies handelen wel in de ‘geest’ van de Ladder.
- Provincies werken samen met regiogemeenten aan de realisatie van ambities en doelstellingen. Provincies verankeren dit in (on)verplichte programmeringsafspraken rondom bedrijventerreinen. Daarnaast overleggen provincie en gemeenten over/bij de realisatie van bedrijventerreinen.
- Provincies kennen regelingen (expliciet of impliciet) om maatwerk mogelijk te maken in de regio’s.
- Provincies streven na dat bestaande bedrijventerreinen vitaal blijven en investeren in (regelingen voor) energietransitie, klimaatadaptatie en/of duurzaamheid.
- Provincies monitoren de behoefte aan (nieuw) bedrijventerrein en uitgifte periodiek.

Verschillen

Tussen de provincies bestaan zeker ook verschillen in de aanpak. Het gaat om:

- Verschillen in de technische aanpak van prognoses van de ruimtebehoefte, hanteren van definities of aanpak van monitoring. Ieder vanuit een eigen perceptie en zonder goed of fout.
- Verschillen in aanpak, van ‘instructie’ voor regionaal programmeren, accenten in de aanpak tot wel of niet financieel deelnemen in een gebiedsontwikkeling.
- Inzicht in en uitwerking van de regionale ecosystemen van en voor logistiek.
- Verschillen in de aanpak van herstructurering (wel/niet herstructureringsmaatschappij), verduurzaming en energietransitie.

- Verschil in de aanpak van provincies op het vlak van clustering van grootschalige (logistieke) activiteiten. Provincies als Limburg, Noord-Brabant en Gelderland sturen op enkele plekken, terwijl dit in andere provincies nog niet is vastgelegd. Ook is regionale meerwaarde, selectiviteit en afstemming van huisvestingsvraagstukken nog niet overal geoperationaliseerd. Hierdoor is beleid overwegend 'aanbodgericht' en beperkt 'vraaggericht'. Overigens is pas recent de discussie over deze thema's actueel geworden (onder andere ook door schaarste), hierdoor is beleidssturing door provincies pas sinds kort een actueel thema, welke bovendien nog sterk in ontwikkeling is.
- In enkele provincies is het niet mogelijk om speculatief grond te verwerven als marktpartij, terwijl in de meeste provincies een speculatieve ontwikkeling mogelijk is. Overigens is vaak in de privaatrechtelijke uitgiftevoorwaarden hier ruimte voor. Op deze kaders kunnen provincies slechts beperkt sturen.
- Verschil in de sturing die de provincies geven om het ruimtelijk beleid vorm te geven. In veel regio's is ruimte voor maatwerk (beleid is niet volledig dichtgetimmerd). Hierdoor is er (beleids)vrijheid om in te kunnen spelen op vooraf niet gesignaleerde ontwikkelingen. Het betekent ook dat er ruimte is voor (markt)partijen om slim in te spelen op deze beleidsvrijheden. Dit betekent ook dat de 'achterdeur' open staat en ongewenste ontwikkelingen kunnen plaatsvinden / sturing reactief is (oplossen van problemen, in plaats van proactief voorkomen dat problemen zich voordoen).
- Economische argumenten worden vaak voor het voetlicht gebracht bij de legitimatie van nieuwe ontwikkelingen. Hoewel er onder de huidige ruimtedruk meer 'druk' is om ook te sturen op overige aspecten (zoals duurzaamheid, landschappelijke inpassing, huisvesting arbeidsmigranten), staat het brede welvaartsdenken nog in de kinderschoenen.

We gaan nader in op *selectiviteit en regionale meerwaarde*, het proactief sturen van de markt naar *gewenste clusters* en de rol van *marktpartijen*. Deze nog relatief nieuwe thema's zijn nog maar beperkt zichtbaar in provinciaal beleid. Enkele provincies zijn hier nu mee aan de slag. Onder druk van de maatschappelijke discussie, vanuit de ruimtedruk, maar zeker ook vanuit Provinciale Staten is de afgelopen jaren in meerdere provincies de vraag gesteld hoe invulling te geven aan een meer selectief beleid. Omdat de ontwikkeling van bedrijventerreinen een lange aanloop kent (circa 5 tot 10 jaar), is op de huidige plekken met ontwikkelruimte beperkt sturing mogelijk. Sowieso is sturing op privaat terrein (bijvoorbeeld omdat een bedrijventerrein al verkocht is of als een private partij eigendom heeft) lastig. Een aantal provincies werken op dit moment aan het verder operationaliseren van deze opgave tot selectief beleid, regionale meerwaarde en regie. Hierbij wordt samengewerkt met de regio's en gemeenten om dit verder vorm te geven. Selectiviteit ontstaat ook door te sturen op regionale meerwaarde van logistieke activiteiten (of door minder te programmeren dan vooraf geprognosticeerd). Hiervoor is het noodzakelijk om te bepalen (a) waarop de provincie/regio's zich willen richten, (b) waar wel en niet faciliteren/clusteren en (c) hoe afstemming te organiseren. Bovendien, als één of enkele provincies sturen op schaarste of niet alle behoefte faciliteren, dan is de vraag niet direct weg en kan/zal een waterbedeffect ontstaan. Een gezamenlijke aanpak/inzet is dan vereist. Hierin verschillen de provincies onderling van elkaar.

Het proactief sturen van de markt komt nog niet voor (bv. oplossen stikstof op gewenste clusters, huisvesting arbeidsmigranten vooraf organiseren, gerichte scholingsprogramma om regionaal voldoende banen beschikbaar te hebben voordat een bedrijf interesse toont, etc.). Nu ontstaat een probleem of een knelpunt en dan wordt dat opgelost.

Marktpartijen zitten bovendien veel dichter op de markt (sneller inzicht) en handelen uit strategische én tactische overwegingen (als ik het niet koopt, koopt een ander het), of als de markt omslaat, ook gewoon niet kopen en kunnen ook antiperen op verwachte ontwikkelingen. Ook zijn de tijdslijnen waarin ze tot beslissingen komen veel korter. Voor hen is elke beslissing een binaire beslissing (doen of niet doen). Tactisch wil ook zeggen: als ik een kavel koop en me daarmee een onderhandelingspositie verwerf om bij een gemeente aan tafel te komen – bijvoorbeeld als ze weten / inschatten dat de gemeente iets een ongewenste ontwikkeling vindt – dan doen ze dat. Als marktomstandigheden wijzigen, is de overheid niet in staat hier snel op in te spelen. Zowel het toevoegen van nieuwe programmeringen voor bedrijventerreinen als het deprogrammeren van eenmaal vergunde posities kost veel tijd en geld. Met andere woorden de 'achterdeur' voor ongewenste ontwikkelingen staat nog te ver open. Of het nu gaat om

nieuwe of bestaande bestemmingsplannen, het gebrek aan sturing/verleiding naar gewenste plekken of anticiperen op nieuwe ontwikkelen, het beleid is vaak reactief en niet proactief.

Afhankelijkheden

Provincies zijn onderling afhankelijk van elkaar. Om een aantal van deze afhankelijkheden te benoemen:

- Als de ene provincie sterk stuurt en de andere provincie niet, ontstaat er een 'waterbedeffect', immers, de markt zal dan andere plekken gaan zoeken.
- Hoewel een groot deel van de bedrijfsruimtemarkt lokaal/regionaal georiënteerd is, zoeken internationale en grootschalige bedrijven vaak wel regiogrens overstijgend. Hierdoor ontstaat concurrentie tussen regio's en provincies. Deze concurrentie kan een suboptimale locatiekeuze, incentives of gebrek aan brede welvaartsdenken tot gevolg hebben.
- In het kader van beide hiervoor genoemde afhankelijkheden is de acquisitie van nieuwe bedrijven en de focus op bedrijven met 'regionale meerwaarde' van belang. Provincies (en in mindere mate het rijk) zijn hierbij aan elkaar gebonden. Sturing op beleidsmatig niveau vraagt ook om een doorvertaling in tactisch en op uitvoerend niveau. De opdracht die aan de regionale ontwikkelingsmaatschappijen gegeven wordt is hiervan een voorbeeld.
- Er zitten verschillen in de (financiële) aanpak van provincies ten aanzien van herstructurering en herontwikkeling van brownfields. Dit heeft invloed op de planning van nieuwe bedrijventerreinen en middelen die provincies ter beschikking hebben.
- De mate van sturing en (financiële) deelname in gebiedsontwikkeling (van bedrijventerreinen) verschilt per provincie. Dit maakt de provincies afhankelijk van elkaar, gelet op hetgeen hiervoor geconstateerd is (sterke/minder sterke sturing, financieel belang, bovenregionale markt, etc.)
- Provincies ontwikkelen – naar gelang de opgave – beleid op bedrijventerreinen en werklocaties. Hier kunnen andere provincies van leren.

Provincie en rijk zijn ook afhankelijk van elkaar, namelijk op het vlak van:

- Op thema's als infrastructuur, energie en verduurzaming hebben rijk, provincies en gemeenten elkaar nodig om investeringen te realiseren en de meerwaarde van die investeringen te optimaliseren. Proactief 'verleiden' van de markt en sturing naar clustering komt nog niet voor (bv. oplossen stikstof, huisvesting arbeidsmigranten, gerichte scholingsprogramma, etc.). Nu wordt vaak achteraf een 'probleem of knelpunt' opgelost. In de huidige markt (veel vraag, aantrekkelijk beleggingssegment, actieve marktpartijen) staat clustering en/of segmentering onder druk. Provincies (en rijk) zijn onderling afhankelijk van elkaar waar het gaat om de knelpunten proactief op te lossen en de markt te verleiden naar de gewenste plekken.
- Daar waar wet- en regelgeving of instrumenten tekort schieten kunnen rijk en provincies elkaar helpen en versterken.
- Ook waar het gaat om grote maatschappelijke thema's, zoals stikstof of circulaire economie, kunnen rijk en provincies gezamenlijk optrekken.

4.2 Aanzet voor vervolg

Voor de toekomstige behoefte aan (grote) bedrijfsvestigingen en gezien de maatschappelijke discussie, is aanvullend beleid gewenst. Het gaat om:

- Inspelen op de marktvraag naar (grootschalige) ruimte en bevorderen van kwaliteit landschap: clustering en selectiever beleid ten aanzien van greenfields en herontwikkeling van (gewenste) brownfields.
- Sturing op een hoge(re) regionale meerwaarde van (nieuwe) grootschalige (logistieke) ruimtevragers.
- Stimuleren van brede maatschappelijke welvaart (natuurlijke leefomgeving, wonen, gezondheid, enz.) en voorkomen van neveneffecten. Bijvoorbeeld door gezamenlijke afspraken over hoe dit meetbaar te maken aan de hand van een concrete vestiger.
- Vermijden van 'waterbedeffecten' tussen provincies. Denk aan beleid met betrekking tot de toepassing van de Ladder duurzame verstedelijking, selectief beleid ten aanzien van de marktvraag en doorwerking van beleid naar gemeenten. Hoe kan dit – met behoud van regionale differentiatie – vorm gegeven worden?

- Verkenning van kansrijk instrumentarium en inzet ervan voor zowel ruimtelijke sturing, landschappelijke inpassing, herontwikkeling van brownfields en modal shift. Tevens dient aandacht te zijn voor ontbrekend instrumentarium en nieuwe mogelijkheden vanuit de Omgevingswet om te sturen binnen de geschetste opgave.
- Vermijden van ongewenste ontwikkelingen door een hyperactieve (beleggers-)markt; posities worden (deels speculatief) ingenomen en soms ook op ruimtelijk ongewenste plekken. Een level-playing-field tussen provincies vinden marktpartijen wenselijk. Toch constateren we dat de 'achterdeur' (beleid, planologische kaders, sturingsmogelijkheden) nog open staat voor deze ongewenste ontwikkelingen. Hoe kunnen provincies (en gemeenten) hier meer grip op krijgen?
- Level-playing-field tussen provincies en gemeenten over de inrichting en vormgeving van (grootschalige logistieke) bedrijven(terreinen) met duurzame energie, circulaire economie, parkmanagement, klimaatadaptatie, OV-verbindingen, landschappelijke inpassing, enz.
- Het evenwicht met de ruimtevraag van 'concurrerende' sectoren zoals wonen, landbouw, energie.

Bijlage 1: Beleidsinventarisatie per provincie

Bij de beleidsinventarisatie is gebruik gemaakt van beschikbare documentatie per provincie. Daarnaast zijn twee gesprekken gevoerd met ambtelijk vertegenwoordigers. Provincies zijn in de gelegenheid gesteld om de inventarisatie te beoordelen en controleren op onvolledigheden.

Voor de kwalitatieve inventarisatie van de verschillende provincies hebben we een analyse uitgevoerd van de belangrijkste beleidsdocumenten die door de provincies zijn aangeleverd. Voor de kwalitatieve analyse onderscheiden we een achttal thema's:

1. Basisprincipes in de provincie ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik
2. Prognose ruimtebehoefte en specifiek voor grootschalige (logistieke) ruimtevragers
3. (Regionale) programmering (nieuwe) bedrijventerreinen
4. Clusteren grootschalige (logistieke) ruimtevragers & selectiviteit
5. Regionale meerwaarde nieuwe grootschalige (logistieke) ruimtevragers
6. Energietransitie en verduurzaming op bedrijventerreinen en specifiek voor grootschalige ruimtevragers
7. Inzet op herontwikkeling brownfields voor (X)XL
8. Borging landschappelijke inpassing bij nieuwe/bestaande bedrijfslocaties voor grootschalige ruimtevragers

Hierna gaan we uitgebreider in op de verschillende thema's en de resultaten per provincie. In deze bijlage zoomen we in op de resultaten per provincie. Beknopt geven we een beeld van de inventarisatie per thema. Voor meer informatie of een uitgebreider beschrijving verwijzen we naar de individuele inventarisatierapportages.

Tabel: Overzicht beleid uit inventarisatie (per thema) *(nadere toelichting in de separate inventarisatierapporten)*

Thema	Onderwerp	Drenthe	Overijssel	Gelderland	Flevoland	Noord-Holland
Zorgvuldig ruimtegebruik	principes Ladder duurzame verstedelijking geborgd	Ja, via Omgevingsverordening	Ja, via Omgevingsverordening	Ja, via Omgevingsverordening	Ja, via Omgevingsverordening	Ja, via Omgevingsverordening
	mogelijkheden voor (regionaal/lokaal) maatwerk in Omgevingsvisie	Ja, via regionale afstemming. Deze is niet verplicht	Ja, via regionale afstemming. Deze is niet verplicht	Ja, vertaling prognose in regionale programmering. Deze is verplicht	Gemeenten in de lead bij nieuwe ontwikkeling, via de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid (GVV)	De behoefteramingen voor bedrijventerreinen worden opgesteld op het niveau van de MRA en NHN
	Onderwerp	**Drenthe**	**Overijssel**	**Gelderland**	**Flevoland**	**Noord-Holland**
Prognose bedrijventerreinen	type prognose ruimtebehoefte bedrijventerreinen	Terreinquotiëntenmethode, voortbouwend op BLM-methodiek. Werkgelegenheid als belangrijkste parameter	Terreinquotiëntenmethode, voortbouwend op BLM-methodiek. Werkgelegenheid als belangrijkste parameter	Terreinquotiëntenmethode, voortbouwend op BLM-methodiek. Werkgelegenheid als belangrijkste parameter. Voor logistiek en industrie ook toegevoegde waarde als parameter	Geen prognose. Lelystad en Almere vallen binnen de MRA-prognose.	Provinciale prognose op regioniveau. Opgesteld op het niveau van NHN en MRA. Beide op basis van BLM-methode. Drie parameters: werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt
	periodieke actualisatie prognose ruimtebehoefte	Niet in beleid vastgelegd	Minimaal elke 4 jaar	Er is geen vaste actualisatieperiode voor de prognose afgesproken. Het RPW wordt ten minste eenmaal per vier jaar geactulaliseerd.	n.v.t.	Minimaal 5 jaar, maar kunnen tussentijds worden geactualiseerd
	(technische) methodiek prognose	De prognose is opgesteld in vier scenario's, in lijn met de BLM-methodiek.	WLO-scenario's en eigen werkgelegenheidsraming vormen de basis voor de prognose in 3 scenario's	WLO-scenario's, vertaald naar regionale groeiscenario's	n.v.t.	MRA (drie scenario's = 0-scenario, WLO laag- en Hoog). NHN (twee scenario's (WLO laag- en Hoog).
	segmenten/doelgroepen onderscheiden in prognose?	Ja, de prognose is gemaakt voor 18 gedetailleerde sectoren, die zijn samengevoegd tot 6 brede economische sectoren.	Ja, op basis van doelgroepen en te onderscheiden werkmilieus	Ja, onderscheid in verschillende marktsegmenten	n.v.t.	Ja, uitgesplitst naar sectoren
	montoring van de ruimtevraag/uitgifte van bedrijventerreinen?	Ja, monitoring vanuit IBIS-enquete. Regio Groningen-Assen monitort jaarlijks afspraken en stelt indien nodig bij	Ja, via Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen (MOB), waarbij data over transactie (via Kadaster) wordt gekoppeld aan de data over bedrijventerreinen en wordt voorgelegd ter goedkeuring aan de gemeenten	Ja, via IBIS-Gelderland en evenutele aanpassing van het RPW	Ja, monitoring vraag en aanbod om overaanbod tegen te gaan. In Almere en Lelystad aangehaakt op de Plabeka-monitor Werklocaties	Ja, kwali- en kwantitatieve monitoring vraag en aanbod via Monitor Werklocaties Noord-Holland en Monitor Plabeka (MRA)
	faciliteren volledige behoefte uit prognose?	Ja, ontwikkeling conform LDV-onderbouwing	Ja, hoogste scenario gekozen voor programmeringsafspraken	Ja, conform regionale afspraken	Ja, ontwikkeling conform LDV-onderbouwing	Ja, conform regionale afspraken

	Onderwerp	Drenthe	Overijssel	Gelderland	Flevoland	Noord-Holland
programmering nieuw bedrijventerrein	(regionale) afspraken planning bedrijventerreinen?	Verschilt per afstemmingsregio. Regionale afstemming over regionale werklocaties	Ja	Ja	n.v.t.	Op regioniveau prognose, vertaling door gemeenten
	regionale afspraken verplicht/onverplicht?	Niet verplicht	Niet verplicht, provincie stimuleert maken van afspraken	Verplicht. Afwijking alleen mogelijk na overeenstemming regiogemeenten.	n.v.t.	Verplicht. Afwijking alleen mogelijk na overeenstemming regiogemeenten.
	mogelijkheid programmering over te nemen als regiogemeenten er niet uit komen?	Nee	Ja	Ja	n.v.t.	Ja
	financiële deelneming van provincie in gebiedsontwikkeling?	Nee	Ja, XL Businesspark Twente	Nee	Ja, OMALA, Flevokust Haven, MITC	Ja, SADC
	differentiatie naar sector, schaal in regionale programmering?	Ja, lokale, regionale en milieuhinderlijke werklocaties.	Ja, de prognose is uitgesplitst naar verschillende sectoren	Ja, op regionaal schaalniveau en sector	n.v.t.	Ja, op regionaal schaalniveau en sector
	Onderwerp	**Drenthe**	**Overijssel**	**Gelderland**	**Flevoland**	**Noord-Holland**
Clustering & selectiviteit	eigen definitie XXL-logistiek?	Geen definitie aangegeven in Omgevingsvisie	Geen definitie aangegeven in Omgevingsvisie	>4 ha, 25.000 m² bvo	>4ha (vanuit MRA)	Geen definitie aangegeven in Omgevingsvisie
	clustering grootschalige (logistieke) activiteiten in provinciaal/regionaal beleid?	Grootschalige bedrijven moeten landen op regionale bedrijventerreinen in Hoogeveen, Emmen, Meppel, Assen en Coevorden. Met uitzondering van het VAM/MERA terrein in Wijster	In Netwerkstad Twente afspraak om grootschalige activiteiten (>2 ha) te sturen naar XL Businesspark Twente. Vanuit Streekplan sturing op regionale terreinen. Provincie werkt aan het opstellen van een visie logistieke knooppunten.	Grootschalige logistiek op de logistieke knooppunten (Tiel, Nijmegen en Emmerich / Montferland / Zevenaar)	Nieuwe ontwikkeling moet gelegen in of aansluitend aan bestaand stedelijk gebied	Er geldt een algemeen principe van clustering rondom knooppunten van infrastructuur
	selectiviteit voor vestiging van grootschalige bedrijven geborgd?	Nee	Minimale omvang XL Businesspark is 2 hectare	Nee	Nee	Ja, voor bepaalde delen. Er geldt een selectief vestigingsbeleid rondom Schiphol voor luchthavengebonden activiteiten, zoals cargo-afhandeling, en in het Noordzeekanaalgebied voor havengebonden activiteiten
	Onderwerp	**Drenthe**	**Overijssel**	**Gelderland**	**Flevoland**	**Noord-Holland**
Regionale meerwaarde	focus in opdracht ROM t.a.v. acquisitie?	Geen gerichte opdracht aan NOM t.a.v. acquisitie bepaald type logistiek	Geen gerichte opdracht aan OOSTNL t.a.v. acquisitie bepaald type logistiek	Geen gerichte opdracht aan OOSTNL t.a.v. acquisitie. Eerste contouren nadere profilering in Logistics Valley nu uitgewerkt	Geen gerichte opdracht aan Horizon t.a.v. acquisitie bepaald type logistiek	Geen gerichte opdracht aan SADC/NHN t.a.v. acquisitie bepaald type logistiek
	visie op regionale meerwaarde (in n.t.b. vorm) grootschalige (logistieke) activiteiten?	Ja, met name logistiek die van meerwaarde is voor Drenthe, gekoppeld aan productieactiviteiten.	In ontwikkeling	Ja, per regio uitwerking van visie op welk type logistiek van meerwaarde is voor regio.	Ja, aantoonbare meerwaarde voor regio. Als die er niet is, investeert de provincie niet	Ja, via Amsterdam Logistics Programma. Op SADC-terreinen sturing op luchtvracht-gerelateerde activiteiten
	huisvestingsprotocol (afstemming) voor locatievraagstukken van bedrijven?	Nee	Nee	Ja, o.a. RAP in regio Rivierenland	Nee	Ja, via het Ontwikkelingsbedrijf NHN

	Onderwerp	Drenthe	Overijssel	Gelderland	Flevoland	Noord-Holland
Energietransitie & verduurzaming	onderzoek potentie bedrijventerreinen voor energietransitie?	Ja, meerdere onderzoeken	Ja, uitgevoerd in 2020	Ja, uitgevoerd in 2019	Nee	Ja, meerdere onderzoeken
	energietransitie en verduurzaming vereist onderwerp in regionale programmering?	Nee	Nee	Ja, afspraken in RPW over toekomstbestendige werklocaties	n.v.t. - provincie kan sturen op duurzaamheid via het GVV (deze moet door GS worden vastgesteld)	Ja, vanuit de Omgevingsvisie is een natuurinclusieve ontwikkeling vereist
	(financiële) ondersteuning bij energietransitie / verduurzaming op bedrijventerreinen?	Ja, verschillende projecten (o.a. programma Energieneutrale bedrijventerreinen 2035, Zon op Dak, PHP-gelden, Regeling Regionale Projecten).	Ja, statenvoorstel in voorbereiding	ja, via OHG en OOSTNL	Nee	Ja, vanuit de HIRB+ en PDENH
	eisen aan nieuwe bedrijventerreinen ten aanzien van energietransitie en verduurzaming?	Nee, lokale invulling	Nee, lokale invulling, zoals A1 Bedrijvenpark Deventer	Ja, via regionale programmering geborgd dat BREAAM-excellent verplicht is voor logistiek in regio Arnhem-Nijmegen & materiaalpaspoort voor nieuwe bedrijventerreinen verplicht in de Achterhoek	Nee, lokale invulling	Nee, lokale initiatieven. SADC-terreinen (waarin de provincie financieel deelneemt) als proeftuin voor circulaire gebiedsontwikkeling
	Onderwerp	**Drenthe**	**Overijssel**	**Gelderland**	**Flevoland**	**Noord-Holland**
Inzet op brownfields	herstructurerings-maatschappij om te ondersteunen in de opgave?	Geen maatschappij, wel provinciale inzet: Provinciaal Herstructureringsprogramma (PHP)	ja, HMO ondersteunt en faciliteert bij herstructurering	ja, OHG	Nee	Ja, ondersteuning voor de hele provincie via subsidieregeling en projecten daarvoor worden aangejaagd via Projectbureau Herstructurering en Ontwikkelingsbedrijf NHN
	inventarisatie mogelijkheden / potentie voor herontwikkeling XXL op brownfields?	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
	selectiviteit voor brownfields (gebieden aanwijzen waar het kan / niet kan)?	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
	ingezet instrumentarium? Ontwikkelrechten, voorkeursvolgorde, etc.	Gemeenten moeten in visie werklocaties aangeven welk deel vraag kan worden opgevangen dmv herstructurering	ja, HMO ondersteunt en faciliteert bij herstructurering	OHG kan zelf actief gebieden opkopen en herontwikkelen om gebiedsontwikkeling te versnellen	Geen instrumentarium	Subsidie voor onderzoek en fysieke ingrepen
	Onderwerp	**Drenthe**	**Overijssel**	**Gelderland**	**Flevoland**	**Noord-Holland**
Landschappelijke inpassing	landschappelijke inpassing via regionale programmering of provinciale verordening?	Een beeldkwaliteitsplan is verplicht bij ontwikkeling buiten bestaande bedrijventerreinen	Een beeldkwaliteitsplan is verplicht bij ontwikkeling buiten bestaande bedrijventerreinen	Verschilt per regio. In regio Arnhem Nijmegen moet voor XXL-logistiek een landschapsplan ontwikkeld worden	De provincie kan via de uitgangspunten in de Ladder interveniëren indien nodig	Landschappelijke inpassing wordt vanuit de regio's en gemeenten gereguleerd. Wel gelden de kernwaarden voor nieuwe ontwikkeling zoals in de Omgevingsvisie zijn opgenomen hierin als uitgangspunt

Thema	Onderwerp	Zuid-Holland	Utrecht	Noord-Brabant	Limburg
Zorgvuldig ruimtegebruik	principes Ladder duurzame verstedelijking geborgd?	Ja, via Omgevingsverordening	Ja, via Omgevingsverordening	Ja, via (interim) Omgevingsverordening	Ja, via Omgevingsverordening
	mogelijkheden voor (regionaal/lokaal) maatwerk in Omgevingsvisie?	Vertaling provinciale prognose in regionale programmering. Deze is niet verplicht	Vertaling provinciale prognose in regionale programmering. Deze is verplicht	Vertaling provinciale prognose in regionale programmering. Deze is verplicht	Ja, via regionale afstemming op gemeentelijk niveau
	Onderwerp	**Zuid-Holland**	**Utrecht**	**Noord-Brabant**	**Limburg**
Prognose bedrijventerreinen	type prognose ruimtebehoefte bedrijventerreinen	Terreinquotiëntenmethode, voortbouwend op BLM-methodiek. Werkgelegenheid als belangrijkste parameter. Voor logistiek en industrie ook toegevoegde waarde als parameter	Terreinquotiëntenmethode, voortbouwend op BLM-methodiek. Werkgelegenheid als belangrijkste parameter.	Werkgelegenheid, bouwt voort op BLM-methode. Drie parameters: werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt	Geen provinciale prognose. Afstemming tussen regiogemeenten over nieuwe ontwikkelingen.
	periodieke actualisatie prognose ruimtebehoefte	Niet formeel vastgesteld	Niet formeel vastgesteld	Elke vier jaar (per bestuursperiode)	Niet formeel vastgesteld
	(technische) methodiek prognose	Twee scenario's: WLO laag en WLO hoog	Twee scenario's: WLO laag en WLO hoog	Drie scenario's: WLO laag en WLO hoog, en eigen provinciale werkgelegenheidsscenario (EIB-scenario)	De planning van bedrijventerreinen in Limburg wordt gebaseerd op de historische uitgifte, waarbij gewerkt wordt met meerdere scenario's
	segmenten/doelgroepen onderscheiden in prognose	Uitgesplitst naar 8 sectoren, en vervolgens ook vertaald naar terreintypen	Uitgesplitst naar sectoren	Uitgesplitst naar sectoren en vertaald naar terreintypen	Bij de extrapolatie wordt uitgegaan van verschillende terreintypen
	montoring van de ruimtevraag/uitgifte van bedrijventerreinen	Ja, via Dynamische Monitor Bedrijventerreinen	Ja, tussentijdse monitoring en evaluatie van de opgestelde regionale programma's.	Ja, jaarlijkse update monitor werklocaties en update IBIS-registratie.	Ja, kwali- en kwantitatieve monitoring vraag en aanbod via Monitor Werklocaties REBIS.
	faciliteren volledige behoefte uit prognose?	Ja, conform regionale afspraken	Nee, circa 10% van de geprognosticeerde ruimtevraag wordt niet geaccommodeerd. Ook geprognosticeerde vraag voor XXL ongewenst om te faciliteren (nadere uitwerking in de regio's)	Ja, maar wel via vraaggericht ontwikkelen en regionale meerwaarde-benadering	Ja, conform regionale afspraken. In Missiegedreven Economisch Beleid we keuze voor selectiever beleid

	Onderwerp	Zuid-Holland	Utrecht	Noord-Brabant	Limburg
programmering nieuw bedrijventerrein	(regionale) afspraken planning bedrijventerreinen?	Ja	Ja	Ja	Ja
	regionale afspraken verplicht/onverplicht?	Nee, niet verplicht. GS kunnen echter voor een bepaalde regio aangeven dat het nodig is om een regionale visie voor bedrijventerreinen te maken en deze ook overnemen.	Verplicht. Afwijking alleen mogelijk na overeenstemming regiogemeenten.	Verplicht. Afwijking alleen mogelijk na overeenstemming regiogemeenten.	Verplicht, Afwijking alleen mogelijk na overeenstemming regiogemeenten.
	mogelijkheid programmering over te nemen als regiogemeenten er niet uit komen?	Ja	Ja	Ja, mogelijkheid om regionale programmering vast te stellen door provincie	Ja
	financiële deelneming van provincie in gebiedsontwikkeling?	Nee	Nee	Ja, o.a. in LPM, SGE	ja, via Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en gebiedsontwikkeling Maastricht Aachen Airport
	differentiatie naar sector, schaal in regionale programmering?	Ja, op regionaal schaalniveau, sector en terreintype	Ja, op regionaal schaalniveau en sector. Ook aandacht voor informele werklocaties	Ja, op regionaal schaalniveau en sector	Ja, op regionale schaal en type bedrijventerrein (lokaal of regionaal)
	Onderwerp	**Zuid-Holland**	**Utrecht**	**Noord-Brabant**	**Limburg**
Clustering & selectiviteit	eigen definitie XXL-logistiek	>5 ha	>5 ha, maar niet beleidsmatig vastgelegd	>5 hectare	>5 hectare, hoewel in de context van Limburg al snel over >8 hectare gesproken wordt
	clustering grootschalige (logistieke) activiteiten in provinciaal/regionaal beleid?	Provincie werkt aan aan het opstellen van een visie logistieke knooppunten.	Provincie zet in op het afmaken en uitbreiden van bestaande bedrijventerreinen. De provincie Utrecht faciliteert in principe de nieuwvestiging van XXL-logistiek niet.	Ja. Bovenregionale afstemming grootschalige activiteiten. Op regioniveau afspraken gemaakt over mogelijke locatie voor grootschalige logistiek	Clustering rondom multimodale hotspots, maatwerk langs de (inter)nationale corridor
	selectiviteit voor vestiging van grootschalige bedrijven geborgd?	Ja, financële koppeling gebruik watergebonden kavels en overslag in haven van Rotterdam	Provincie is voornemens een uitgifteprotocol op te stellen voor green- en brownfields met onderwerpen zoals intensiteit van arbeid of duurzaamheid.	Ja, eindgebruiker moet in beeld zijn bij ontwikkeling. Beoordelingsaspecten voor regionale binding en maatschappelijke en economische meerwaarde	Ja, selectiviteit op type bedrijvigheid op de Greenport Venlo
	Onderwerp	**Zuid-Holland**	**Utrecht**	**Noord-Brabant**	**Limburg**
Regionale meerwaarde	focus in opdracht ROM t.a.v. acquisitie?	Geen gerichte opdracht aan Innovation Quarter t.a.v. acquisitie bepaald type logistiek	Geen gerichte opdracht aan ROM regio Utrecht t.a.v. acquisitie bepaald type logistiek	Geen gerichte opdracht aan BOM t.a.v. acquisitie bepaald type logistiek	Ja, opdracht aan LIOF om acquisitie te voeren naar hoogwaardige logistieke bedrijven die passen binnen Combined Manufacturing Logistics'. Nadere profilering en opdracht aan LIOF verwoord in Missiegedreven Economisch Beleid
	visie op regionale meerwaarde (in n.t.b. vorm) grootschalige (logistieke) activiteiten?	Ja, aantoonbare meerwaarde voor regio (casus-specifiek). Ook moet vanuit module ruimtelijke kwaliteit aandacht zijn voor ruimtelijke kwaliteit	Ja, bedrijvigheid moet aantoonbare meerwaarde hebben voor de regionale economie. Hierbij zijn regionale kwaliteiten leidend in het afbakening wat deze meerwaarde daadwerkelijk is.	Ja, aantoonbare regionale meerwaarde volgens twee componenten. De mate van regionale gebondenheid en de mate van maatschappelijke en economische meerwaarde.	Ja, maar gmeenten zijn hiervoor aan zet. Bij de uitgifte van Greenport Venlo kan de provincie zelf sturen vanuit haar financiële deelneming.
	huisvestingsprotocol (afstemming) voor locatievraagstukken van bedrijven?	Nee	Nee	ja, via regionale afspraken is afstemming voor locatiezoekende bedrjven afgedwongen	Nee

	Onderwerp	Zuid-Holland	Utrecht	Noord-Brabant	Limburg
Energietransitie & verduurzaming	onderzoek potentie bedrijventerreinen voor energietransitie?	Ja, uitgevoerd in 2019	Ja, uitgevoerd in 2019	Ja, uitgevoerd in 2019	Nee
	energietransitie en verduurzaming vereist onderwerp in regionale programmering?	Nee	Ja, vanuit de Ruimtelijk Economische Strategie worden richtlijnen meegegeven voor de gemeenten bij het opstellen van de programmeringsafspraken	Ja, aandacht voor duurzaamheid en energietransitie in regionale programmering. PS keurt deze uiteindelijk goed	Ja, aandacht voor duurzaamheid en energietransitie in regionale afstemming.
	(financiële) ondersteuning bij energietransitie / verduurzaming op bedrijventerreinen?	Ja, verschillende vormen van subsidies	Ja, vanuit de OMU	ja, via subsidieregeling, BOM en Ontwikkelbedrijf	Ja, via Ontwikkelbedrijf
	eisen aan nieuwe bedrijventerreinen ten aanzien van energietransitie en verduurzaming?	Nee, lokale invulling, zoals EnergyHub A12	Ja, via regionale programmering invulling aan geven	Nee, lokale invulling, bijvoorbeeld verplicht zon op dak bij uitgifteprotocol Waalwijk	De provincie verkent momenteel de mogelijkheden om bij grote logistieke hallen en bedrijfsgebouwen het plaatsen van zonnepanelen verplicht te stellen en dit te borgen in de Omgevingsverordening.
	Onderwerp	**Zuid-Holland**	**Utrecht**	**Noord-Brabant**	**Limburg**
Inzet op brownfields	herstructurerings-maatschappij om te ondersteunen in de opgave?	Ja, subsidieregeling voor herstructurering van bedrijventerreinen	Ja, OMU	ja, via BOM/Ontwikkelbedrijf	Nee (voorheen via LHB)
	inventarisatie mogelijkheden / potentie voor herontwikkeling XXL op brownfields?	Nee	Nee	Ja, onderzoekt loopt	Nee
	selectiviteit voor brownfields (gebieden aanwijzen waar het kan / niet kan)	Nee	Nee	Ja, onderzoekt loopt	Nee
	ingezet instrumentarium? Ontwikkelrechten, voorkeursvolgorde, etc.	Subsidie voor onderzoek en fysieke ingrepen	OMU kan zelf actief gebieden opkopen en herontwikkelen om gebiedsontwikkeling te versnellen	Via het ontwikkelbedrijf kan de provincie deelnemen aan herontwikkelingsprojecten	Geen instrumentarium
	Onderwerp	**Zuid-Holland**	**Utrecht**	**Noord-Brabant**	**Limburg**
Landschappelijke inpassing	landschappelijke inpassing via regionale programmering of provinciale verordening?	ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit	beeldkwaliteitsparagraaf verplicht in bestemmingsplan nieuwe ontwikkeling.	Afspraken op gemeentelijk niveau, conform het Omgevingsbeleid van de provincie.	Afspraken op gemeentelijk niveau. Bij gebiedsontwikkeling waar provincie in participeert (Greenport Venlo) is een beeldregieplan verplicht.

Aanvullend op de negen hiervoor beschreven provincies is een additionele analyse gemaakt voor Friesland, Groningen en Zeeland. Deze analyse is beknopter uitgevoerd omdat gedurende het proces besloten is om deze drie provincies integraal mee te nemen in dit onderzoek.

Thema	Onderwerp	Groningen	Friesland	Zeeland
Zorgvuldig ruimtegebruik	principes Ladder duurzame verstedelijking geborgd?	Ja, via Omgevingsverordening	Ja, via Omgevingsverordening	Ja, via Omgevingsverordening
	mogelijkheden voor (regionaal/lokaal) maatwerk in Omgevingsvisie?	Ja, via regionale bedrijventerreinvisie	Vertaling prognose in regionale programmering. Nieuwe ontwikkeling alleen mogelijk als rekening is gehouden met de bestaande bedrijventerreinen en eventuele veroudering.	Vertaling prognose in regionale programmering.
	Onderwerp			
Prognose bedrijventerreinen	type prognose ruimtebehoefte bedrijventerreinen	Geen provinciale prognose. In 2021 worden eerste stappen gezet om de provinciale prognose te actualiseren. Regio Groningen-Assen heeft een behoefteraming uit 2018 welke ieder jaar via monitoring beoordeeld wordt.	Terreinquotiëntenmethode, voortbouwend op BLM-methodiek. Werkgelegenheid, terreinquotient en locatievoorkeur als belangrijkste parameters (volgens AREA-model van Louter)	Terreinquotiëntenmethode, voortbouwend op BLM-methodiek. Werkgelegenheid als belangrijkste parameter
	periodieke actualisatie prognose ruimtebehoefte	n.v.t. RGA: marktanalyse werklocaties 2018	Iedere 5 jaar. In 2021 wordt een nieuwe prognose vastgesteld	Iedere 3 jaar
	(technische) methodiek prognose	n.v.t. RGA: De prognose is opgesteld in twee scenario's, WLO laag en WLO hoog.	De prognose is opgesteld in vier scenario's, in lijn met de BLM-methodiek.	Twee scenario's: WLO laag en WLO hoog
	segmenten/doelgroepen onderscheiden in prognose?	n.v.t. RGA: Uitgesplitst naar sectoren	Uitgesplitst naar sectoren, regio en de F4	Uitgesplitst naar sectoren
	montoring van de ruimtevraag/uitgifte van bedrijventerreinen?	RGA: Jaarlijkse monitor. Vraag en aanbod redelijk in balans vanuit regionale bedrijventerreinvisie	Monitoring provinciale prognose in regionale programmering via gerealiseerde uitgiftecijfers	Ja, monitoring actuele stand vraag en aanbod
	faciliteren volledige behoefte uit prognose?	Ja, ontwikkeling conform regionale bedrijventerreinvisie	Ja, conform regionale afspraken	Ja, conform regionale afspraken
	Onderwerp			
programmering nieuw bedrijventerrein	(regionale) afspraken planning bedrijventerreinen?	Ja, bij nieuwe ontwikkeling van bedrijventerrein is een regionale visie verplicht	Ja, met vier Friese regio's	Ja
	regionale afspraken verplicht/onverplicht?	Niet verplicht, vrijwillige basis	Verplicht	Niet verplicht, vrijwillige basis
	mogelijkheid programmering over te nemen als regiogemeenten er niet uit komen?	Ja, na twee jaar kan GS op verzoek van gemeenten regels stellen	Nee	Ja
	financiële deelneming van provincie in gebiedsontwikkeling?	Nee	Nee	Nee
	differentiatie naar sector, schaal in regionale programmering?	Ja, kwantitieit en kwaliteit van bedrijventerreinen	Ja, op gemeentelijk niveau (lokaal, bovenlokaal/regionaal en bovenregionaal (grootschalig)) en specials (watergebonden, clusters (o.a. Energie, Dairy, Circulair etc.)	Ja, de prognose is uitgesplitst naar verschillende gemeenten en werkmilieus (lokaal of regionaal)

	Onderwerp	Groningen	Friesland	Zeeland
Clustering & selectiviteit	eigen definitie XXL-logistiek	Geen definitie aangegeven in Omgevingsvisie	Geen definitie in Omgevingsvisie	Geen definitie aangegeven in Omgevingsvisie
	clustering grootschalige (logistieke) activiteiten in provinciaal/regionaal beleid>	Inhoudelijke sturing is aan gemeenten. Huidige grootschalige activiteiten bevinden zich voornamelijk in de Eemshaven, rondom Delfzijl en in de A7/N33 zone	Grootschalige activiteiten worden over het algemeen ruimtelijk gefaciliteerd op de bovenregionale bedrijventerreinen in de F4-gemeenten. Afspraken hierover in regionaal verband. Maatwerk mogelijk voor uitbreiding van lokaal gewortelde bedrijven	Twee locaties in Zeeland zijn aangewezen voor vestiging van grootschalige logistiek: Welgelegen Tholen en Hogeweg Hulst. In havengebieden van Vlissingen, Terneuzen ook grootschalige ruimtevragers in industrie, op- en overslag, chemie en energie.
	selectiviteit voor vestiging van grootschalige bedrijven geborgd?	Nee	Nee	Nee, mogelijke selectiviteit op regionaal niveau
	Onderwerp			
Regionale meerwaarde	focus in opdracht ROM t.a.v. acquisitie?	Geen gerichte opdracht aan NOM t.a.v. acquisitie bepaald type logistiek	Ja, vanuit het Friese acquisitieoverleg "Vestigen in Fryslan" (Provincie, NOM (Noordelijke Ontwikkelings-maatschappij) en de F4 gemeenten) is recentelijk het onderwerp "vestigers met een grote ruimtevraag" (logistiek, distributie, datacenters) ambtelijk en bestuurlijk geagendeerd. Verzocht is om een visie/beleid, een afwegingskader, en eventueel een plan van aanpak, of en hoe grootschalige bedrijvigheid in Fresland ruimtelijk gefaciliteerd zou moeten en de wenselijkheid hiervan.	Geen gerichte opdracht aan Impuls Zeeland t.a.v. acquisitie bepaald type logistiek
	visie op regionale meerwaarde (in n.t.b. vorm) grootschalige (logistieke) activiteiten?	Inhoudelijke sturing is aan gemeenten.	In ontwikkeling	Geen afwegingskader m.b.t. economische meerwaarden en grootschalige activiteiten
	huisvestingsprotocol (afstemming) voor locatievraagstukken van bedrijven?	Nee	In ontwikkeling	Nee
	Onderwerp			
Energietransitie & verduurzaming	onderzoek potentie bedrijventerreinen voor energietransitie?	Nee	Ja, uitgevoerd in 2019	Nee, wel onderzoeken op regionaal niveau (uitgevoerd in 2020)
	energietransitie en verduurzaming vereist onderwerp in regionale programmering?	Nee	Provincie vraagt aandacht voor thema's, maar niet verplicht in programmering	Nee
	(financiële) ondersteuning bij energietransitie / verduurzaming op bedrijventerreinen?	Ja, verschillende vormen van subsidies	Momenteel geen instrument. Wel 2 miljoen euro gereserveerd voor toekomstige uitwerking	Nee
	eisen aan nieuwe bedrijventerreinen ten aanzien van energietransitie en verduurzaming?	Nee, wel mogelijkheden via regionale invulling	Nee, wel mogelijkheden via regionale invulling	Nee, wel mogelijkheden via regionale invulling

	Onderwerp	Groningen	Friesland	Zeeland
Inzet op brownfields	herstructurerings-maatschappij om te ondersteunen in de opgave?	Nee	Nee	Nee
	inventarisatie mogelijkheden / potentie voor herontwikkeling XXL op brownfields?	Nee	Nee	Nee
	selectiviteit voor brownfields (gebieden aanwijzen waar het kan / niet kan)?	Nee	Nee	Nee
	ingezet instrumentarium? Ontwikkelrechten, voorkeursvolgorde, etc.	Gemeenten moeten in regionale bedrijventerreinvisie de herstructurerings- en/of transformatieopgave opgeven	Gemeenten moeten in regionale programmering de herstructurerings- en/of transformatieopgave opgeven	Gemeenten moeten in regionale programmering de herstructurerings- en/of transformatieopgave opgeven. Subsidieregeling voor gemeenten om bestaande terreinen waardevast te houden.
	Onderwerp			
Landschappelijke inpassing	landschappelijke inpassing via regionale programmering of provinciale verordening?	In de Omgevingsvisie en verordening zijn landschappelijke, aardkundige en natuurlijke waarden beschermd. Het Provinciaal Bouwheerschap adviseert bij uitbreidingen in het buitengebied om een goede landschappelijke inpassing te garanderen. Er is ervaring opgedaan met Economie en Ecologie in balans	Landschappelijke inpassing maakt vast onderdeel uit van de gemeentelijke planvorming tav de uitbreiding van bedrijventerreinen. GS beoordeelt deze planvorming	Een beleidsmatige doelstelling is dat 80% van de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt geclusterd op of aansluitend aan grootschalige bedrijventerreinen. Groenstructuur rond een bedrijventerreinis verplicht vanuit de Verordening.

Bijlage 2: Marktanalyse samengevat

De volgende aspecten zijn (per pagina) opgenomen in deze bijlage:

- De kwantitatieve confrontatie van de ruimtevraag en het beschikbare aanbod per provincie.
- De geprognosticeerde ruimtevraag naar grootschalige logistiek (>5ha) in de periode 2020 tot en met 2030, uitgezet tegenover het harde en zachte planaanbod wat geschikt is om in deze vraag te kunnen voorzien.
- Het aandeel en belang van de logistieke sector binnen de totale uitgifte aan nieuwe bedrijventerreinen per provincie in de periode 2010-2020.
- De ontwikkeling van de voorraad logistiek vastgoed sinds 2014. Ook wordt een geschatte voorraad aan logistiek vastgoed in 2030 weergegeven.
- Het in werkgelegenheid uitgedrukte belang van de logistieke sector per provincie. Ook worden enkele voorbeelden van logistieke activiteiten met veel toegevoegde waarde weergeven.
- Regionale logistieke specialisatie. Zowel in marktoriëntatie als grootste logistieke segmenten.

Verdieping op de marktanalyses is onder andere ook terug te lezen in de provinciale rapportages.

Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen per provincie

Onderstaande tabel geeft een globaal en indicatief beeld van de kwantitatieve analyse van vraag en aanbod in de provincies tot 2030. De achterliggende informatie is gebundeld in de provinciale inventarisatierapporten. In de tabel is opgesomd:

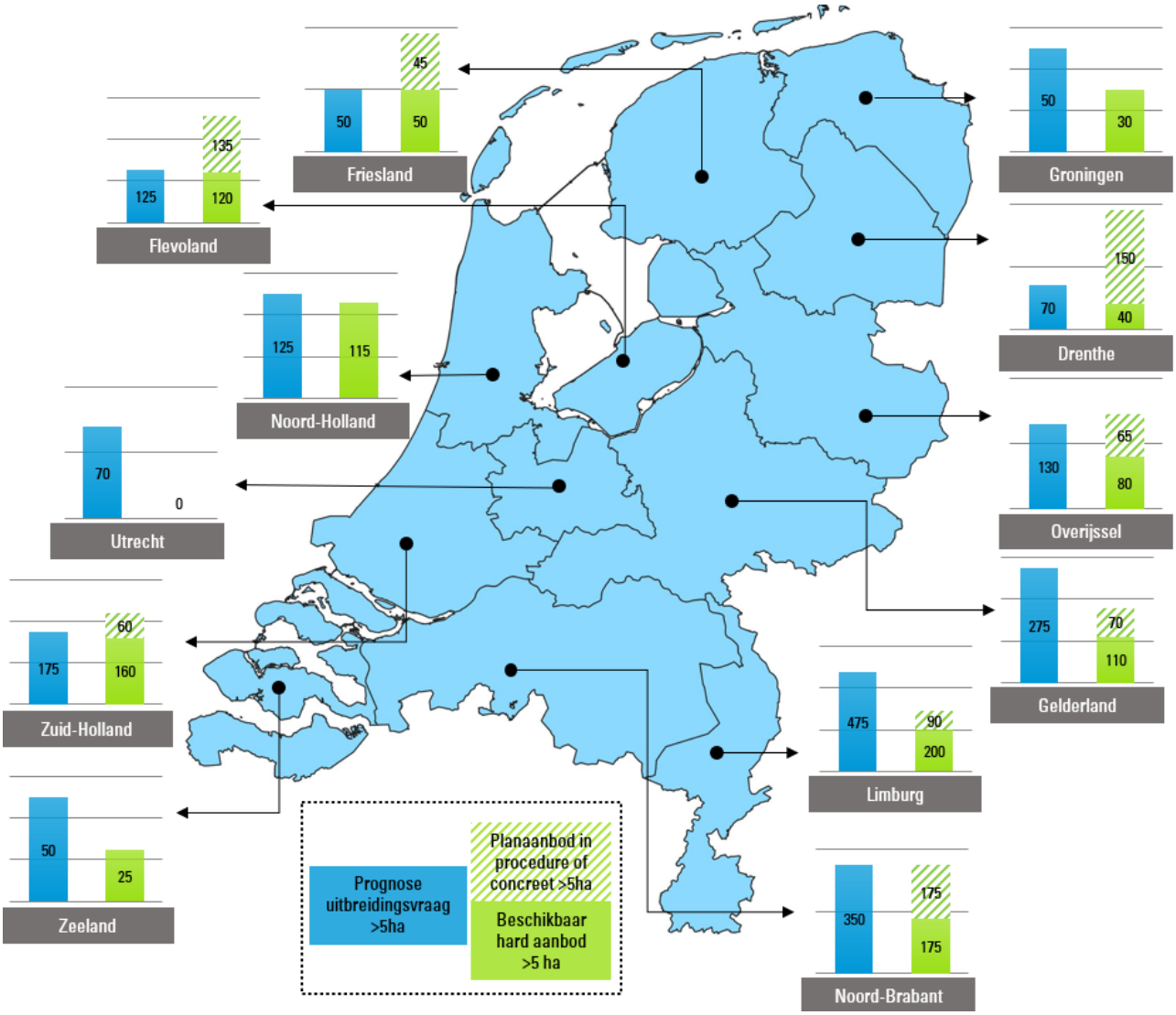
- De vraag naar bedrijventerrein tot en met 2030 op basis van de meest recente provinciale prognose (in een tweetal scenario's).
- De uitgifte van bedrijfskavels sinds 2017 (jaarlijkse uitgifte) en sinds 2012 (jaarlijkse uitgifte).
- Het aanbod aan bedrijfskavels (in uitgifte terstond en niet-terstond)

Let wel, dit betreft een louter kwantitatieve vingeroefening. De confrontatie van vraag en aanbod vraag om een kwalitatieve nuance. Immers niet alle aanbod is geschikt voor alle doelgroepen binnen de vraag.

	Prognose ruimtevraag, in hectare		Gemiddelde uitgifte per jaar sinds 2017, in hectare per jaar	Gemiddelde uitgifte per jaar sinds 2012, in hectare per jaar	Aanbod bedrijventerrein, in hectare
	Laag scenario (afgerond en voor periode 2020-2030)	Hoog scenario (afgerond en voor periode 2020-2030)			
Noord-Brabant	500	1.000	150	120	1.010
Limburg	800	850	110	95	750
Gelderland	540	1.040	155	70	660
Overijssel	250	450	60	45	555
Drenthe	200	300	25	25	290
Flevoland	150	250	60	35	350
Utrecht	100	300	40	30	55
Noord-Holland	150	400	90	Nb.	575
Zuid-Holland	500	550	100	65	515
Groningen	Geen actuele prognose voor gehele provincie	Geen actuele prognose voor gehele provincie	NB	NB	350 (excl. zeehavens)
Friesland	100	530	40	30	350
Zeeland	108	207	15	40	180 (excl. zeehavens)

Vraag en aanbod XXL-logistiek (>5ha) tot en met 2030

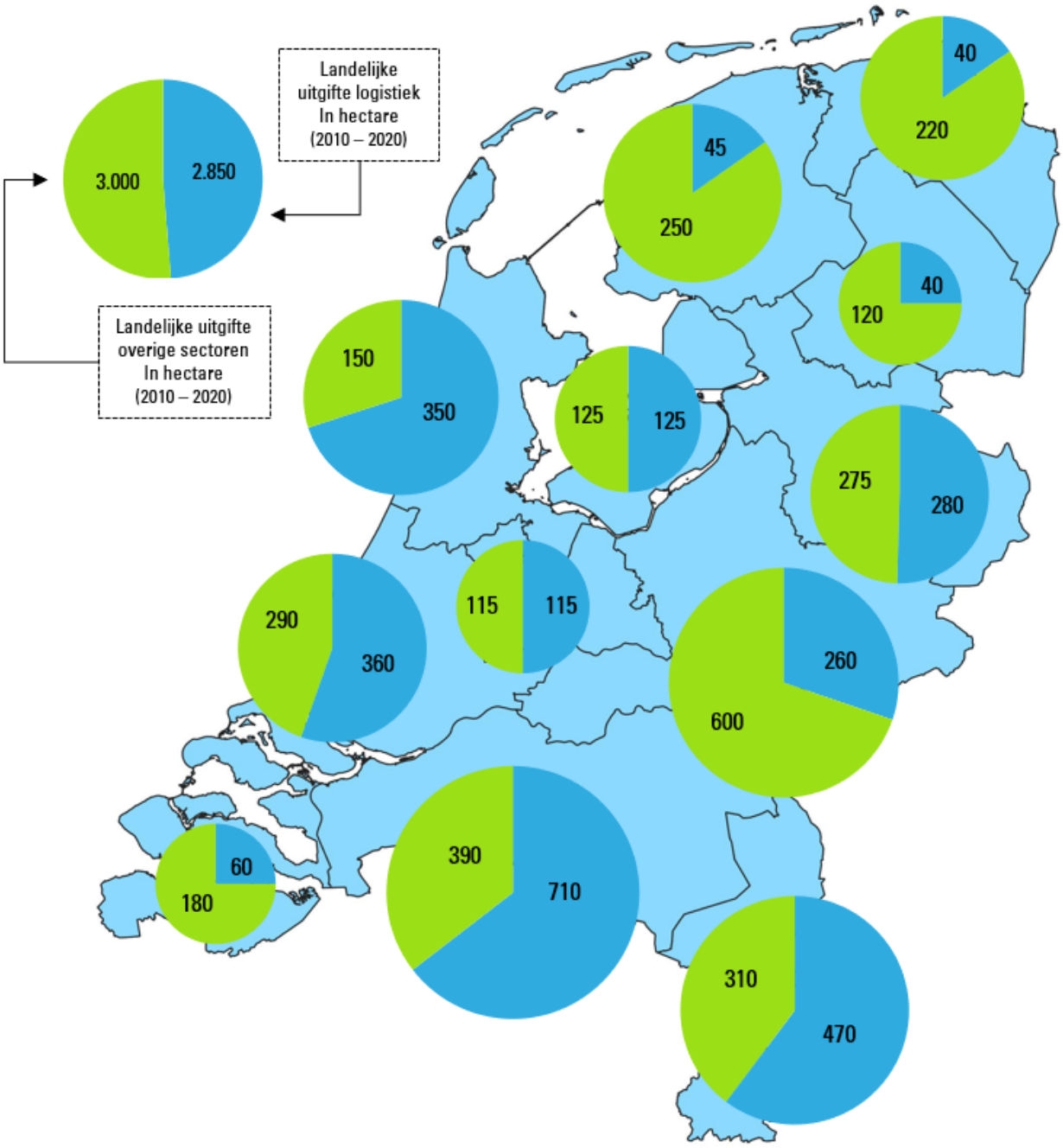
In onderstaande kaart wordt per provincie de geprognosticeerde ruimtevraag naar grootschalige logistiek (>5ha) in de periode 2020 tot en met 2030, uitgezet tegenover het harde en zachte planaanbod wat geschikt is om in deze vraag te kunnen voorzien. Bij de zachte plancapaciteit zijn alleen plannen die momenteel in procedure zijn of concrete plannen meegenomen.



Bron: provinciale prognoses en IBIS-bestanden/monitoring, bewerking en aanvulling Stec Groep

Aandeel logistiek binnen bedrijventerreinuitgifte

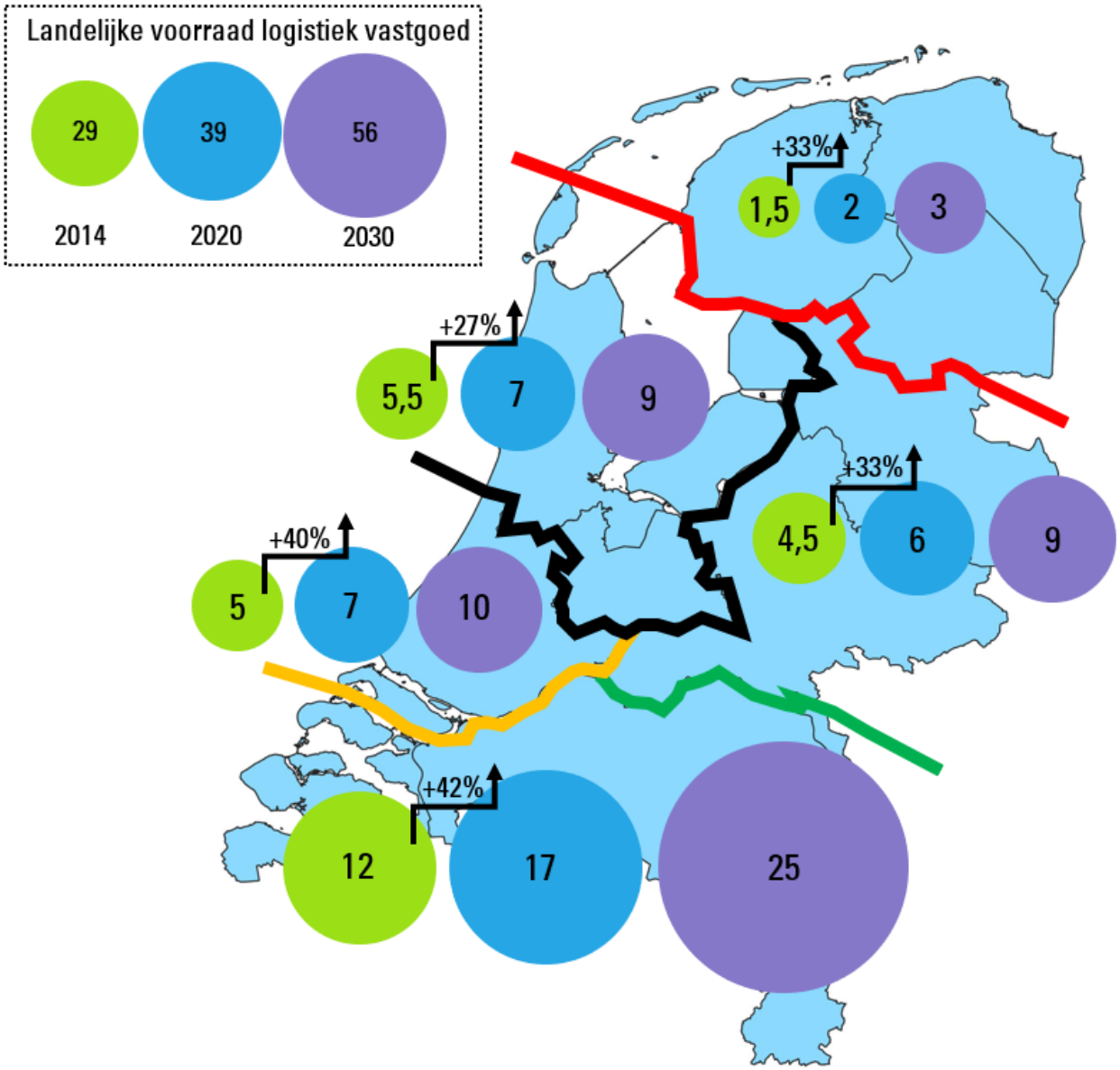
In onderstaande kaart wordt het aandeel en belang van de logistieke sector binnen de totale uitgifte aan nieuwe bedrijventerreinen per provincie in de periode 2010-2020 weergegeven. We zien dat gemiddeld in Nederland de logistiek goed is voor 50% van de uitgifte. In enkele provincies ligt dit substantieel hoger. Hoe groter de bol, hoe meer hectare nieuwe bedrijventerrein is uitgegeven de afgelopen tien jaar.



Bron: IBIS-bestanden/monitoring, bewerking en aanvulling Stec Groep

Ontwikkeling voorraad logistiek vastgoed

In onderstaande kaart wordt de voorraad logistiek vastgoed (in mln. m²) voor 2014, 2020 en een geschatte voorraad in 2030 weergegeven. De relatieve ontwikkeling tussen 2014 en 2020 is aangeduid met de pijl en het percentage.



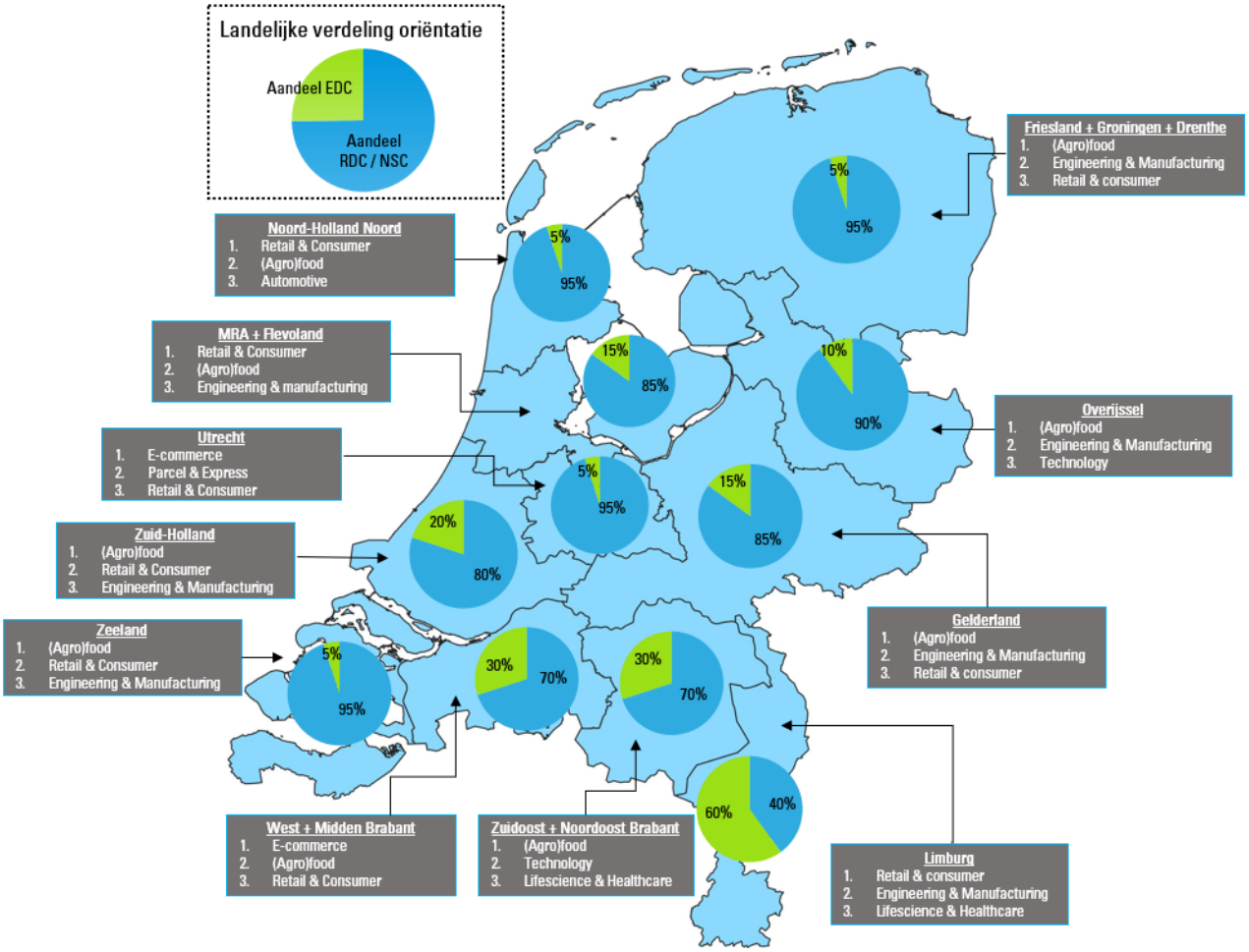
Bron: NVM 2020, bewerking en aanvulling Stec Groep

Logistieke werkgelegenheid per provincie

In onderstaande kaart wordt het belang van de logistieke sector uitgedrukt in werkgelegenheid. Ook worden enkele voorbeelden van logistieke activiteiten met veel toegevoegde waarde weergeven.
Bij het in beeld brengen van de logistieke werkgelegenheid wordt onderscheid gemaakt in:

- Sectorale logistieke banen. Dit zijn banen bij bedrijven in de SBI-sector 'vervoer en opslag'.
- Functionele logistieke banen. Dit zijn logistieke banen bij 'overige' type bedrijven. Denk bijvoorbeeld aan logistieke banen bij industriële bedrijven.

Bron: CBS data, bewerking en aanvulling Stec Groep

Regionale logistieke specialisatie en oriëntatie

In onderstaande kaart wordt per regio de logistieke specialisatie weergeven, op basis van (transactie)dynamiek per regio. Hierbij zijn de regio's gevormd aan de hand van vergelijkbare activiteiten. Per regio wordt onderscheid gemaakt in de marktoriëntatie van de logistieke activiteiten in een regionale of landelijke oriëntatie (RDC / NDC), of een Europese oriëntatie (EDC). Ook wordt per regio de top 3 sectoren weergeven waarin de meeste logistieke bedrijven actief zijn. Deze sectoren zijn vaak verbonden aan de overige sterke sectoren in de regio (zoals de industrie of sierteelt).