



Gebiedsvisie Scandinavische Havens (programma en economische versterking)

Eindrapport, 1 juni 2023

Pim Steenbergen, Joris Quaedflieg en Dick van der Harst

Inhoudsopgave

1	Aanleiding, doel, methodiek en leeswijzer	3
2	Analyses	6
3	Ambitie en positionering	11
4	Programma	14
5	Ruimtelijke vertaling	17
6	Ontwikkelstrategie	19
7	Bijlage: Onderbouwingen	23

1. Aanleiding, doel, methodiek en leeswijzer

Aanleiding

- Groningen groeit en Scandinavische Havens ontwikkelt mee. In de directe omgeving van Scandinavische Havens bevinden zich de grote gebiedsontwikkelingen Stadshavens en Meerstad. De huidige verkeerssituatie in het gebied moet worden aangepakt om deze gebiedsontwikkelingen te faciliteren. Dit is de directe aanleiding om ook na te denken over de toekomst van Scandinavische Havens. De bereikbaarheid krijgt een impuls en de positie in de stad verandert: van een bedrijventerrein aan de rand naar een van de toegangswegen van Groningen. Dit biedt kansen, maar er moet ook worden nagedacht over de zittende bedrijven.

De ontwikkeling van Scandinavische Havens heeft de volgende doelstellingen:

- Het verbeteren van de bereikbaarheid van Scandinavische Havens en Stadshavens door aanpassingen van de infrastructuur;
- Het versterken van het economische profiel door intensivering van het ruimtegebruik, toevoeging hoogwaardige bedrijfsruimte, publieksgericht programma en behoud of verplaatsing van de bestaande bedrijvigheid;
- Het realiseren van een functiemix door toevoeging van (tijdelijke) functies zoals broedplaatsen en flexwonen;
- En het verbeteren van de verblijfskwaliteit door de herinrichting van het openbaar gebied en uitvoering van een beheerplan.

1. Aanleiding, doel, methodiek en leeswijzer

Doel

- Sweco, KCAP en Witteveen & Bos zijn gevraagd door de gemeente Groningen om een visie op te stellen op de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Als onderdeel daarvan hebben wij het optimale programma voor economische versterking in beeld gebracht. Parallel aan ons onderzoek heeft KCAP een ruimtelijke vertaling uitgewerkt en Witteveen en Bos een verkeersonderzoek uitgevoerd die samen het gebiedsvisie voor Scandinavische Havens vormen.

Methodiek en proces

Om te komen tot het optimale economische programma hebben wij een aantal stappen doorlopen:

- Locatie-analyse en vaststellen kansrijke positionering.
- Kwantitatief marktonderzoek naar kantoren- en bedrijfsruimten. Onderdeel hiervan is ook een concurrentie- en doelgroepenanalyse. De behoefte naar (tijdelijk) wonen en voorzieningen is kwalitatief beoordeeld.
- 3 werksessies met het projectteam van Scandinavische Havens, Sweco, KCAP en Witteveen & Bos. In deze sessie zijn de resultaten toegelicht en zijn wij d.m.v. een scenariostudie gezamenlijk gekomen tot de gewenste positionering, programmering, ruimtelijke vertaling en ontwikkelstrategie.
- Opstellen kansrijk programma voor Scandinavische Havens. Hierbij is ook onderzocht welke rol Scandinavische Havens speelt in relatie tot Stadshavens.
- Ruimtelijke vertaling van het programma naar het plangebied in samenwerking met KCAP, waarbij ook de reorganisatie van de watergebonden bedrijven in de havens onderdeel is geweest.

1. Aanleiding, doel, methodiek en leeswijzer

Leeswijzer

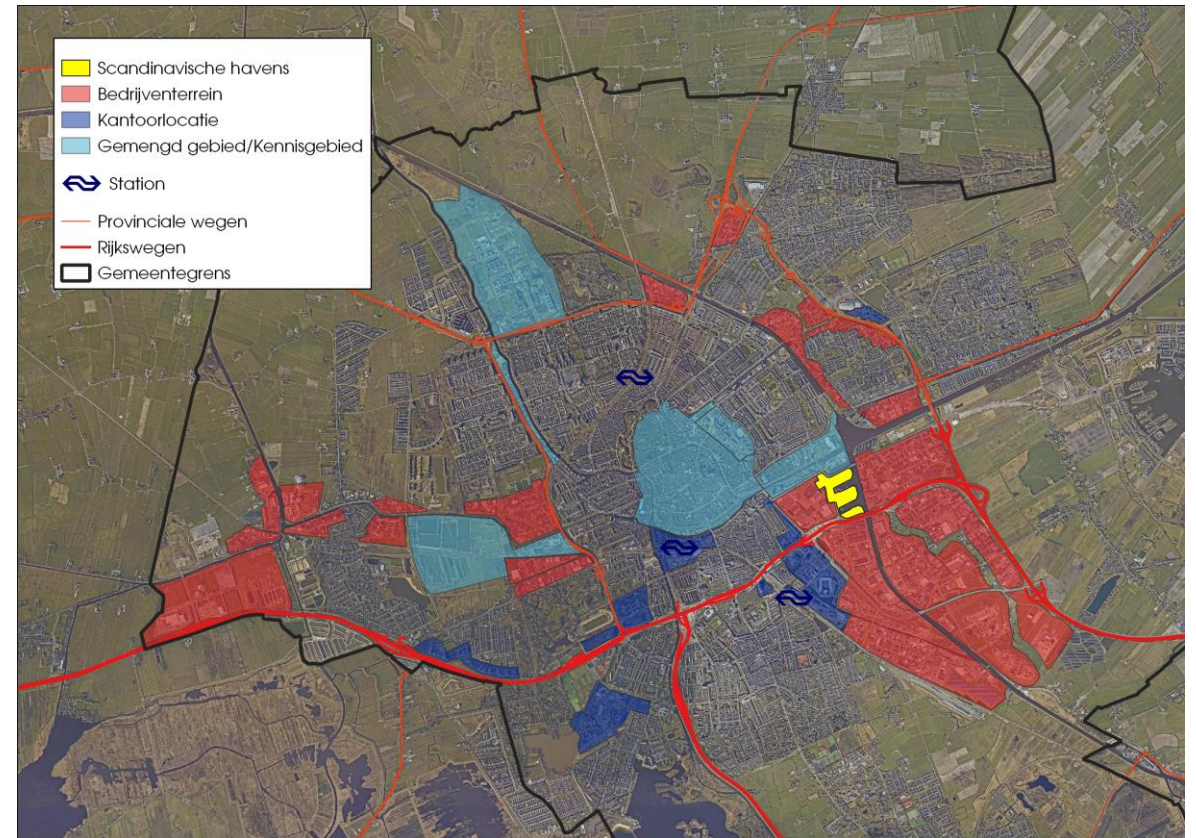
Dit rapport bestaat uit twee delen. In het eerste deel geven wij ons advies voor de programmering van Scandinavische Havens en een samenvatting van de onderzoeken en belangrijkste afwegingen. Wij gaan in op:

- Analyse (locatie-, concurrentie-, markt- en doelgroepenanalyse)
- Ambitie en positionering
- Programma
- Ruimtelijke vertaling
- Ontwikkelstrategie

In het tweede deel (bijlage: onderbouwingen) zijn de onderzoeken zelf opgenomen (zie pagina 31 voor de inhoudsopgave).

2. Analyse

In dit hoofdstuk geven wij een beknopte samenvatting van de resultaten van ons marktonderzoek. Voor de gedetailleerde analyses verwijzen wij u door naar de [bijlage](#). We starten met de locatie analyse. Hierbij analyseren wij de kwaliteiten van de locatie in het brede stadsperspectief. Vervolgens presenteren wij de resultaten van de behoefteramingen. Tot slot gaan wij in op kansrijke doelgroepen voor Scandinavische Havens.

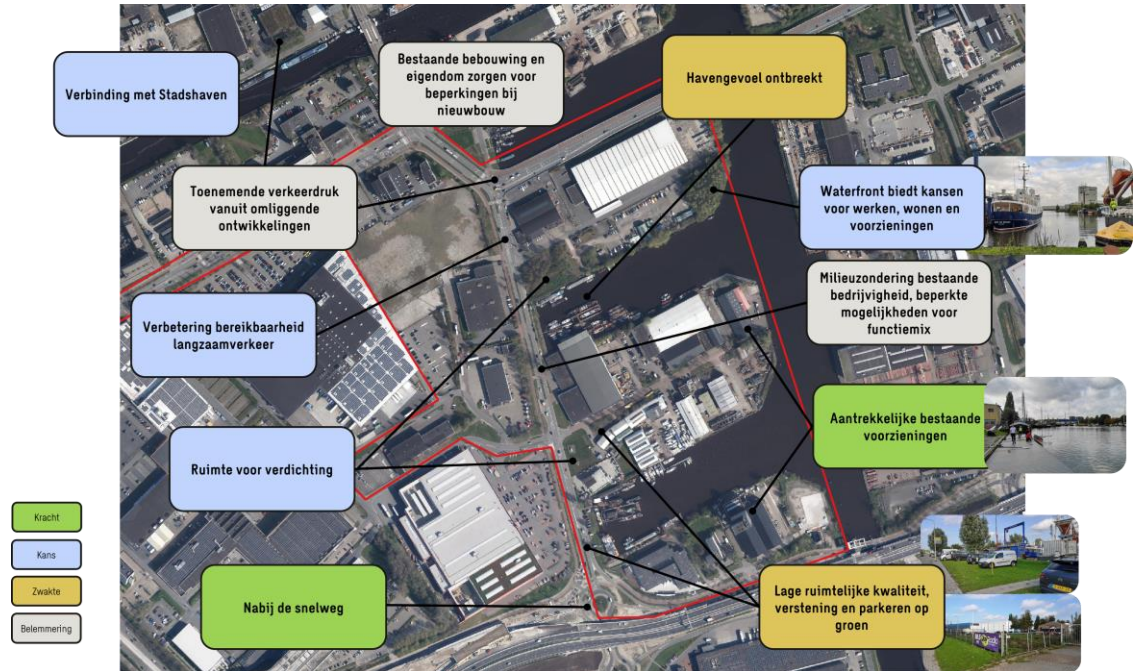


Figuur 1: Ligging van Scandinavische Havens in de stad Groningen.

Analyse

Huidige locatiekwaliteiten laten te wensen over, maar Scandinavische Havens heeft potentie

- De ruimtelijke kwaliteit van de locatie is slecht. Er wordt veel geparkeerd op straat, de openbare ruimte is matig onderhouden en bedrijven zijn naar binnen gekeerd. Ook op het water zijn de ligplaatsen van boten slecht georganiseerd. Verkeerskundig gezien zijn er onveilige situaties.
- De ligging binnen de stad Groningen is gunstig. Scandinavische Havens ligt nabij de snelweg en tussen twee grote woningbouwlocaties (Stadshavens en Meerstad). Dit brengt uitdagingen met zich mee, maar biedt ook veel kansen. Zo wordt de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers verbeterd en de toekomstige inwoners hebben werkplekken nodig. Daarnaast biedt het water mogelijkheden voor werken, wonen en voorzieningen en is er binnen het gebied ruimte voor verdichting.



Figuur 2: SWOT-analyse

2. Analyse

Groningen heeft behoefte aan meer bedrijfsruimte voor het regulier gemengde segment

- Scandinavische Havens is een bedrijventerrein. Binnen Groningen heeft dit terrein de onderscheidende kwaliteit van watergebonden kavels en een gunstige ligging tussen de stad (en ontwikkellocaties) en de snelweg. Uit de marktanalyse blijkt dat er in Groningen **een tekort is aan bedrijfsruimte van ca. 60.000 tot 240.000 m² bvo**. Hierbij is gekeken naar de vraag, het aanbod en de marktdynamiek (leegstand, verhuisbewegingen, huurtransacties en trends & ontwikkelingen).

Scandinavische Havens is niet geschikt voor solitaire kantoren

- Ook is er behoefte aan kantoren in de stad Groningen. Voor kantoren zijn er echter een aantal andere locaties – met harde en zachte plancapaciteit – die beter passen bij de vestigingscriteria van kantoorgebruikers. Het belangrijkste vestigingscriteria is de bereikbaarheid en de dynamiek / multifunctionaliteit. Zelfs wanneer wij rekening houden met de toekomstige ontwikkelingen in Scandinavische Havens blijven locaties zoals het Stationsgebied, Europapark en de Suikerzijde meer geschikt voor kantoren. Ons advies is dan ook om eerst die locaties tot ontwikkeling te brengen en geen of zeer beperkt solitaire kantoren te realiseren in Scandinavische Havens. Kantoren in ondersteuning van bedrijfsruimten zijn wel mogelijk.

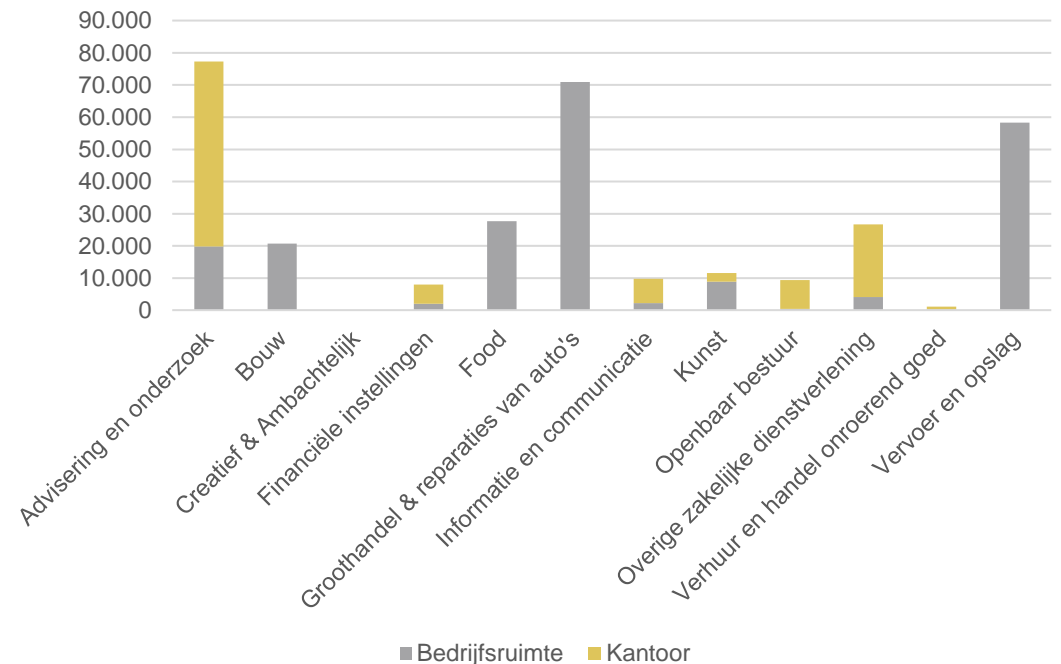
2. Analyse

Vraag naar bedrijfsruimte komt vanuit verschillende sectoren, gemeenschappelijke deler is stadsverzorgend MKB

- Meeste vraag naar bedrijfsruimte is afkomstig vanuit de sectoren groothandel & reparatie en (kleinschalig) vervoer & opslag, gevolgd door bouw, food, en zakelijke dienstverlening en advies & onderzoek. Deze sectoren hebben met elkaar gemeen dat het stadsverzorgende bedrijven zijn.
- Het merendeel van de transacties op de bedrijfsruimtemarkt vindt plaats in klein- tot middelgrote bedrijfsruimte (<5.000 m²)

Watergebonden bedrijvigheid is van maatschappelijke meerwaarde

- Alhoewel deze sector niet groeit in Groningen en een beperkte economische meerwaarde heeft, is het wel van maatschappelijk belang. Veel bedrijven zijn belangrijk in de reparatie van (woon)boten en onderhoud van waterwerken in de stad.



Figuur 3: Ruimtevrage per sector en vastgoedtype

2. Analyse

Scandinavische Havens kan ruimte bieden aan de creatieve en ambachtelijke sector

- De gemeente geeft veel aandacht aan de huisvesting van de creatieve sector. En dit is terecht. De creatieve en ICT sector is in de afgelopen 5 jaar met 5% gegroeid en deze sector is jaarlijks goed voor een transactievolume van zo'n 11.500 m² bvo. De meeste transacties vinden plaats in kleinschalige ruimten. Tegelijkertijd is het aanbod van broedplaatsen in Groningen in de afgelopen jaren afgenomen. Momenteel is er geen tekort, maar zoals het verleden heeft bewezen zijn broedplaatsen vaak tijdelijk. Om vraag en aanbod in balans te houden zijn nieuwe broedplaatsen nodig, bij voorkeur op een permanente locatie. Scandinavische Havens kan deze bieden. Wij adviseren hier breder te kijken dan alleen de creatieve sector. Zet in op betaalbaarheid, op deze manier biedt je ook ruimte aan start-ups en ZZP'ers uit andere sectoren.

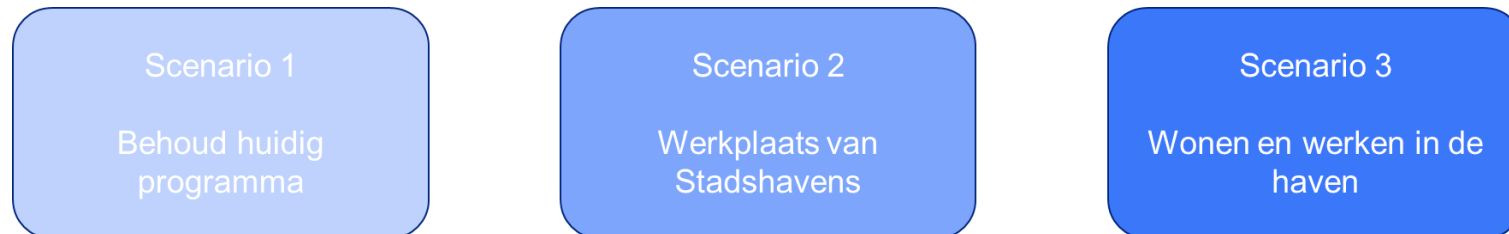
Circulaire ambities zorgen voor behoefte aan een kleinschalige circulaire en/of logistieke hub voor een duurzame stad

- Ook zien wij een toenemende vraag in de gemeente Groningen naar ruimte voor stadslogistiek, de circulaire economie en bouwhubs. Vanuit de gemeente en het Rijk zijn er heldere ambities gesteld. Groningen wil in 2050 volledig circulair zijn, hierin gaat het hergebruik van materialen en het beperken van vervoersbewegingen een cruciale rol spelen. Naar verwachting neemt daarom de groei in de circulaire economie en stadslogistiek toe. Deze sectoren voeren hun bedrijfsactiviteiten vaak uit in 'hubs'. Deze hubs hebben behoefte aan een goede ontsluiting tot de regio en een centrale ligging in de stad en t.o.v. ontwikkellocaties. Ze komen voor in alle soorten en maten, zo zijn er verschillende voorbeelden van logistieke-, circulaire en bouwhubs van minder dan 1 ha. Gezien de ligging van Scandinavische Havens zijn deze sectoren daarmee kansrijk.

3. Ambitie en positionering

Van de resultaten uit het marktonderzoek naar scenariostudie

- Uit het marktonderzoek blijkt dat er behoefte is aan bedrijfsruimte in het regulier, gemengde segment (MKB in sectoren zoals groothandel, bouw, maak of reparatie). Daarnaast hebben we geanalyseerd wat de huidige en toekomstige positie van Scandinavische Havens kan zijn binnen de stad. Vanuit de marktbehoefte en locatie- en concurrentieanalyse hebben we 3 scenario's ontwikkeld voor een mogelijke ontwikkelrichting en positionering van Scandinavische Havens. In een werksessie zijn de 3 scenario's besproken met het projectteam om tot een gewenste positionering te komen. Een toelichting op de scenario's is terug te vinden in de [bijlage](#).



Figuur 4: Scenariostudie

Scenario 2 heeft de voorkeur

- Uit werksessies en gesprekken met medewerkers van de gemeente is gebleken dat scenario 2 de voorkeur heeft. Dit scenario benut de kansen van Scandinavische Havens optimaal en draagt het meest bij aan de verschillende stedelijke opgaves. Dit scenario speelt in op het versterken van de relatie tussen Scandinavische Havens en Stadshavens.

3. Ambitie en positionering

Naar een onderscheidend woon-werkgebied aan het water

Wij adviseren om door te bouwen op het karakter van een havengebied. De toegang tot het water is een onderscheidende kwaliteit voor bedrijven, bewoner en bezoeker. Zo wordt Scandinavische Havens van meerwaarde voor Stadshavens en Groningen als geheel: een werkplek nabij de stad en aan het water. Aan de noordzijde van het plangebied ontstaat een overgangsgebied van Stadshavens met (tijdelijk) wonen, voorzieningen en een broedplaats. Het water wordt beleefbaar en de openbare ruimte krijgt een hoogwaardige uitstraling. Verder naar het zuiden, op de 2^e en 3^e landtong blijft ruimte voor (watergebonden) bedrijfsruimte, en wordt zoveel mogelijk ingezet op intensivering (bijvoorbeeld meerlaags bouwen). De Bornholmstraat wordt de entreestraat, met hoogwaardige bedrijfsruimte en kantoren op de verdieping. In het gehele gebied blijft werken dominant.



Figuur 5: referenties gemengde havengebieden. Van links naar rechts: Pier14, zwijndrecht (bron: pier14.info), RDM rotterdam (bron: rdmcoe.nl) en havenkwartier deventer (bron: indebuurt.nl)

3. Ambitie en positionering

Bedrijvigheid voor de stad met een ambachtelijk karakter

Wij adviseren om in te zetten op maak- en stadsverzorgende bedrijven uit het MKB. Voor deze bedrijven is de ruimte in de stad beperkt. De ligging nabij de stad maakt Scandinavische Havens ideaal voor bedrijvigheid die de inwoners van Groningen van dienst is. Denk hierbij aan kleinschalige bouwbedrijven, reparatie, maakindustrie of stadslogistiek. Dit type bedrijvigheid sluit goed aan bij het rauwe havenprofiel van Scandinavische Havens. Natuurlijk is voor dit profiel ook het behoud van de watergebonden bedrijvigheid (met reorganisatie) essentieel. De toevoeging van bedrijfsruimte biedt werkgelegenheid aan met name praktisch en middelbaargeschoolde inwoners van omliggende gebieden. Scandinavische Havens is de werkplaats van Stadshavens.

Voorzieningen zijn nodig voor een aantrekkelijk verblijfsklimaat

Zet in op behoud van de bestaande voorzieningen zoals de Graanfabriek (incl. mogelijke uitbreiding aan het water) en de roeivereniging. Deze voorzieningen dragen bij aan de dynamiek in het gebied en het havenkarakter. Verder liggen op landtong 1 mogelijkheden tot het toevoegen van een kleinschalige horeca-locatie (i.c.m.), broedplaats en fitness. Op deze landtong zijn tijdelijke woningen voorzien. Met de toevoeging van voorzieningen en een toegankelijke kade ontstaat een prettig verblijfsklimaat.

4. Programma

Het economische programma

Wij hebben een kansrijk economisch programma samengesteld op basis van de marktbehoefte, concurrentie en positionering van Scandinavische Havens. KCAP heeft gelijktijdig onderzocht wat de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden zijn.

Kansrijke toevoeging van 40.000 tot 60.000 m² bvo aan bedrijfsruimte (85% bedrijfsruimte en 15% kantoor)

In de huidige situatie is er 41.000 m² bvo aan bedrijfsruimte in het plangebied. Inclusief voorzieningen (graanfabriek en de roeivereniging, ca. 6.000 m² bvo) komt dit neer op een bebouwing van 47.000 m² bvo.

In het gebied liggen kansen voor intensivering van het ruimtegebruik. Ook de marktvraag laat dit toe. Vanuit de markt is er behoefte aan regulier, gemengde bedrijfsruimte in Groningen. Ook op andere locaties in Groningen kan deze doelgroep worden gehuisvest (o.a. Westpoort of Meerstad), maar door de ligging van Scandinavische Havens nabij de stad, grote woningbouwlocaties en de snelweg is de concurrentiepositie sterk. Hiervoor is wel een sterke verbetering aan de openbare ruimte nodig. De toevoeging van 40.000 tot 60.000 m² bvo zorgt voor een totaal van **81.000 tot 101.000 aan bedrijfsruimte met ondersteunende kantoorfuncties**. Dit is exclusief ruimte voor een broedplaats (ca 15.000 m² bvo) en voorzieningen (ca. 9.000 m² bvo). Voor solitaire kantoorruimte bestaat er een kansrijk programma van maximaal 2.000 m² bvo. **Het economisch kansrijk programma is 107.000 tot 127.000 m² bvo** voor alle functies (bedrijfsruimte, kantoor, voorzieningen en broedplaats).

4. Programma

Ook ruimte voor tijdelijk wonen en voorzieningen

Op de noordelijke landtong, de verbinding tussen Stadshavens en Scandinavische Havens, is de mogelijkheid tot tijdelijk wonen. Hiervoor hebben wij geen marktonderzoek uitgevoerd, maar wij adviseren om hier de juiste balans te zoeken tussen werken, wonen en voorzieningen voor een prettige verblijfsklimaat. Wij adviseren voor landtong 1 een balans van ca. 50% wonen, 45% werken (inclusief broedplaats) en 5% voorzieningen (horeca en sport).

Programma per deelgebied

Elk deelgebied heeft zijn eigen identiteit. Dit betekent dat de accenten overal anders liggen. De noordelijkste landtong heeft een programma dat past bij een woon-werkgebied. De middelste en zuidelijke landtong ligt de focus op ambachtelijk werken. Werken is hier dominant, maar de bestaande voorzieningen (roeivereniging en Graanfabriek) blijven behouden. De Bornholmstraat wordt een entreestraat vanaf de snelweg naar Stadshavens en Meerstad. Hier komen hoogwaardige bedrijfsruimte. Dit is onderscheidend van reguliere bedrijfsruimte door een iets groter kantoor ondersteunend aan bedrijfsruimte. Op de volgende pagina is het programma en de mix per deelgebied weergegeven.

4. Programma

Onderstaande tabel geeft een markttechnisch haalbaar programma en een advies over de verhouding per deelgebied. Deze tabel heeft als input gediend voor de ruimtelijke vertaling. De ruimtelijke vertaling, met daarin het programma per deelgebied is terug te vinden in [tabel 2](#).

Gebied		Bornholmstraat	Landtong 1	Landtong 2	Landtong 3
Profilering		Entree van het gebied, hoogwaardige bedrijfsruimte met kantoren op verdieping	Gemengd woon-werk klimaat met plek voor verblijven en creativiteit	Werkgebied met plaats voor watergebonden bedrijvigheid én stadsverzorgende bedrijvigheid	Werken gericht op de snelweg, stadslogistiek / circulair, behouden van de Graanfabriek
Functie	Programma (m ² bvo)	Programmamix	Programmamix	Programmamix	Programmamix
Kantoor (solitair)	0 - 2.000	0-5%	0-5%	-	-
Bedrijfsruimte	68.000 - 85.000	75%	5%	85%	40%
Kantoor (ondersteunend)	12.000 - 15.000	20%	5%	10%	10%
Wonen		-	50%	-	-
Voorzieningen	9.000	-	5%	5%	50%
Broedplaats	10.000 – 15.000	-	35%	-	-

Tabel 1: Programmamix per deelgebied

5. Ruimtelijke vertaling

Het economische programma is ruimtelijk in te passen in het plangebied

Het programma is door KCAP ruimtelijk vertaald. Voor de volledige analyse verwijzen wij naar het rapport van KCAP. Hier geven wij een kort overzicht van de ruimtelijke inpassing. KCAP heeft tevens een studie uitgevoerd naar de reorganisatie van de bedrijfsschepen op het water. Uit de analyse van KCAP blijkt dat het economische programma ruimtelijk passend is in het gebied. Op de volgende pagina is het programma van de ruimtelijke vertaling opgenomen.



Figuur 6: Stedenbouwkundig schets voorkeursvariant

5. Ruimtelijke vertaling

Gebied		Bornholmstraat	Landtong 1	Landtong 2	Landtong 3
Profilering		Entree van het gebied, hoogwaardige bedrijfsruimte met kantoren op verdieping	Gemengd woon-werk klimaat met plek voor verblijven en creativiteit	Werkgebied met plaats voor watergebonden bedrijvigheid én stadsverzorgende bedrijvigheid	Werken gericht op de snelweg, stadslogistiek / circulair, behouden van de Graanfabriek
Functie	Programma (m ² bvo)	Programma (m ² bvo)	Programma (m ² bvo)	Programma (m ² bvo)	Programma (m ² bvo)
Kantoor (solitair)	2.000	-	2.000	-	-
Bedrijfsruimte	69.000	18.000	2.500	37.000	11.500
Kantoor (ondersteunend)	13.000	2.500		8.500	2.000
Wonen	1.050 (woningen)	-	1.050 (woningen)		-
Voorzieningen	9.000	-	1.000	1.500	6.500
Broedplaats	16.000	-	16.000	-	-
Totaal	112.000	20.500	21.500	47.000	20.000

Tabel 2: Programma tabel

6. Ontwikkelstrategie

De volgende paragraaf geeft onze aanbevelingen en handvaten voor de ontwikkelstrategie van Scandinavische Havens.

Adviezen voor een succesvolle ontwikkelstrategie

Een adaptief en gefaseerde ontwikkeling is het meest kansrijk

Voor de ontwikkeling is samenwerking nodig tussen de gemeente en ondernemers/verenigingen (met hulp van het rijk en de provincie). De gemeente investeert in randvoorwaarde, zoals de infrastructuur en de openbare ruimte, en zet planologische instrumenten in. Door in gesprek te gaan geeft de gemeente de markt mee welke ontwikkelingen de gemeente in de toekomst mogelijk wil maken en wat de gemeente zelf doet qua verbetering van de infrastructuur en openbare ruimte.

Voor vastgoedeigenaren is de herontwikkeling van bedrijfsruimte – of het verplaatsen van bedrijven – vrijwel altijd onrendabel. Alleen wanneer een pand is afgeschreven en meerlaags/intensiever kan worden teruggebouwd, of gecombineerd met rendabele functies, ontstaan er businesscases. Bij een onrendabele top is het niet mogelijk om vastgoedeigenaren te laten bijdragen aan de toekomstige ontwikkelingen. Herontwikkeling wordt voor vastgoedeigenaren mogelijk wanneer een pand is afgeschreven. Dit maakt een adaptieve en gefaseerde ontwikkeling het meest kansrijk.

Ook kan de gemeente zelf strategisch gronden verwerven. De voorkeur gaat uit naar bedrijfsverplaatsingen binnen het gebied, behalve als een bedrijf niet langer past bij het toekomstige profiel. Een voorbeeld hiervan is detailhandel, deze functie past beter op het nabijgelegen Sontplein of in de binnenstad. Tot slot zijn er vanuit het rijk en provincie diverse subsidiemogelijkheden gericht op herontwikkeling, verduurzaming en versterking van verouderde bedrijventerreinen. We adviseren om nader te verkennen in hoeverre deze inzetbaar zijn voor Scandinavische Havens.

6. Ontwikkelstrategie

Benut het gemeentelijk ontwikkelbedrijf als aanjager

Het college van B&W is voornemens een gemeentelijk ontwikkelbedrijf op te richten waarvan een van de doelen is om in transformatiegebieden voor activiteit te zorgen wanneer dit voor de markt nog niet rendabel is. Placemaking en de inzet van broedplaatsen zijn geschikt om gedurende een transformatie de leefkwaliteit in een gebied op peil te houden. Voor de Scandinavische Havens kan het gemeentelijk ontwikkelbedrijf ingezet worden voor het creëren van schuifruimte voor bedrijfsverplaatsingen, het doen van strategische verwervingen en het ontwikkelen van meerlaagse bedrijfsruimten of de invulling van bestaande (toekomstig) leegstaande panden.

Fasering en te nemen stappen

We adviseren de volgende fasering aan te houden:

- Het concept-gebiedsvisie eerst binnen de gemeente afstemmen en vaststellen door het college van B&W, nadat het college kennis heeft genomen van de reacties van de belanghebbenden. Daarna wordt het gebiedsvisie voorgelegd aan de relevante stakeholders en de haalbaarheid met deze nader verkend (grondeigenaren, zittende bedrijven, beoogde doelgroepen, watergebonden bedrijvigheid, ontwikkelaars van flexwoningen en broedplaatsen).
- We adviseren om de nieuwe profilering en ruimtelijke randvoorwaarden op korte termijn vast te leggen in een omgevingsplan, zodat alleen ontwikkelingen mogelijk zijn die passen bij het gewenste eindbeeld.
- Als tussenstap tussen het gebiedsvisie en omgevingsplan kan met de eigenaren en onder regie van de gemeente een spelregelkaart worden opgesteld. Hierin zijn de belangrijkste ruimtelijke, programmatische, verkeerskundige en financiële kaders op basis waarvan de markt tot haalbare business cases kan komen. Deze business cases kunnen worden gekoppeld aan een hittekaart met daarop de potentie van kavels o.b.v. leeftijd van het vastgoed, mogelijke nieuwe functies, etc. Met deze hittekaart wordt het inzichtelijk waar en op welke volgorde ontwikkelingen mogelijk zijn.

6. Ontwikkelstrategie

- Het profiel en de randvoorwaarden voor herontwikkeling van de Scandinavische Havens worden uiteindelijk vastgelegd in een omgevingsplan zodat alleen ontwikkelingen mogelijk zijn passend bij het gewenste eindbeeld. Zo kan met het omgevingsplan gestuurd worden op intensivering van het ruimtegebruik en menging van functies.
- Het gebied wordt geleidelijk ontwikkeld. Verwacht wordt dat Stadshavens, specifiek het Havenpark, voor een kwaliteitsslag gaat zorgen, waardoor in de toekomst mogelijk anders tegen de potentie van Scandinavische Havens aangekeken wordt. Door het gebied geleidelijk te ontwikkelen blijft de gemeente flexibel en adaptief en kan zij inspelen op kansen die zich mogelijk al eerder voordoen.
- In de eerste jaren voert de gemeente een beheerplan uit waarmee de uitstraling van het gebied verbetert. Dit gebeurt o.a. door actief groenonderhoud en het verbeteren van de openbare verlichting en de zichtbaarheid van de bedrijven. Mogelijk wordt ook de inrichting van de kades deels vooruit getrokken. Door bovenstaande no-regret maatregelen te treffen wordt de bereikbaarheid en verblijfskwaliteit verbeterd.
- Aanpassing van de infrastructuur kan niet wachten. Eerste prioriteit is het verbeteren van de verkeersveiligheid, het waarborgen van de doorstroming en het verbeteren van de aansluiting van de Scandinavische Havens op de omliggende gebieden zoals het Sontplein en Stadshavens. Deze maatregelen worden, los van de ontwikkeling van Scandinavische Havens uitgevoerd.
- Het vooruit trekken van de aanpassingen in de infrastructuur vraagt om voorinvesteringen door de gemeente Groningen. Echter is medefinanciering vanuit het rijk, medeoverheden, het bedrijfsleven of ontwikkelende partijen d.m.v. kostenverhaal, vrijwillige bijdrages of subsidies hieraan voorwaardelijk

6. Ontwikkelstrategie

- De herinrichting van de openbare ruimtes vindt gefaseerd plaats: wanneer vastgoedontwikkelingen starten kan de omgeving daarvan ook direct opgewaardeerd worden. De ontwikkeling start bij voorkeur bij Landtong 1. Hier liggen kansen om, i.s.m. met de markt, schuifruimte te creëren. Belangrijk is hier het houtgroothandel perceel. Als hier een broedplaats wordt gerealiseerd ontstaat er op landtong 2 ruimte door de verplaatsing van de huurders van het daar gevestigde bedrijfsverzamelgebouw. Ook kan de tijdelijke huisvesting van statushouders, nu op landtong 3, verplaatst worden naar landtong 1. Zo komt ook op landtong 3 ruimte vrij voor intensivering van bedrijfsruimte.

Organisatie

- De gemeente biedt hulp bij het verplaatsen van bedrijven en biedt alternatieven aan huurders van de gemeente. Zo zorgt de gemeente ervoor dat juiste bedrijf op de juiste plek landt. Het uitgangspunt hierin is dat we samen met de bedrijven en huurders op zoek gaan naar een nieuwe plek in het gebied. Als dit niet past zoeken we naar een alternatief. De gemeente kan hier sturing op houden door het aan stellen van een gebiedsmakelaar met zeggenschap over de verhuur van het gemeentelijk vastgoed in het plangebied en budget om verplaatsing te stimuleren.

7. Bijlage: Onderbouwing



7. Bijlage: Onderbouwing

In dit hoofdstuk geven wij onze analyses van de locatie en de markt, nemen wij jullie mee in de scenariostudie en lichten de positionering en het programma toe. De bijlage is als volgt gestructureerd.

- 7.1 Analyses
 - 7.1.1 Locatie-analyse
 - 7.1.2 Kantorenmarkt
 - 7.1.3 Bedrijfsruimtemarkt
 - 7.1.4 Doelgroepen
- 7.2 Scenario's
- 7.3 Positionering
- 7.4 Programma

7.1.1 Locatieanalyse

Deze paragraaf geeft een overzicht van de kansen en uitdagingen van de Scandinavische Havens.

Scandinavische Havens is toe aan een impuls

- De huidige ruimtelijke kwaliteit in het gebied is laag. Het terrein is rommelig en onsamenvattend. Boten liggen op onlogische locaties, bedrijven zijn naar binnen gericht, er wordt op straat geparkeerd en er zijn een aantal braakliggende kavels. Van veel bedrijven is het onduidelijk wat er achter gevels plaats vindt. Door beplanting aan de haven is het zicht op het water beperkt. Het havengevoel is beperkt vanwege de onduidelijke bedrijfsactiviteiten en slechte zicht op het water. Ook op het water zelf is het rommelig. De ligplaatsen van de boten worden niet optimaal gebruikt.
- Naast de ruimtelijke kwaliteit laat ook de infrastructuur te wensen over. De Bornholmstraat is druk, de bedrijfsinritten zijn gevaarlijk, oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers zijn onduidelijk en er is een gebrek aan parkeerplaatsen.



Figuur 12: Huidige parkeersituatie Scandinavische Havens

7.1.1 Locatieanalyse

Maar het gebied heeft ook kwaliteiten

- De ligging aan de snelweg en tussen de stad maakt dat de locatie aantrekkelijk is voor bedrijven. Goede bereikbaarheid is een van de - zo niet de - belangrijkste vestigingscriteria voor vele sectoren.
- Scandinavische Havens ligt nabij de ontwikkellocaties Stadshavens en Meerstad. Hierdoor verandert de positie in de stad. Nu ligt het gebied aan de rand van de stad, straks is het een toegangsweg tot woningbouwlocaties. Deze ontwikkelingen bieden kansen en uitdagingen.
- De infrastructuur wordt aangepakt. Dit verbetert de bereikbaarheid van het gebied, met name voor het langzame verkeer. Ook brengen de grote gebiedsontwikkelingen uitdagingen op logistiek en economische gebied met zich mee. De plekken moeten worden bevoorrad en de toekomstige bewoners hebben werkplekken nodig. Scandinavische Havens kan een rol spelen in het oplossen van deze uitdagingen.
- De ligging aan het water maakt de locatie aantrekkelijk voor bedrijven, voorzieningen en woningen. Het toegankelijk maken van de kades verhoogt de waarde van het gebied. Ook de bestaande voorzieningen in het gebied geven de Scandinavische Havens een unieke identiteit waarop kan worden doorgebouwd.
- De bebouwing in het gebied is extensief. Er zijn braakliggende kavels en lage bouwhoogtes. Dit biedt kansen voor verdichting en intensivering van het gebied.

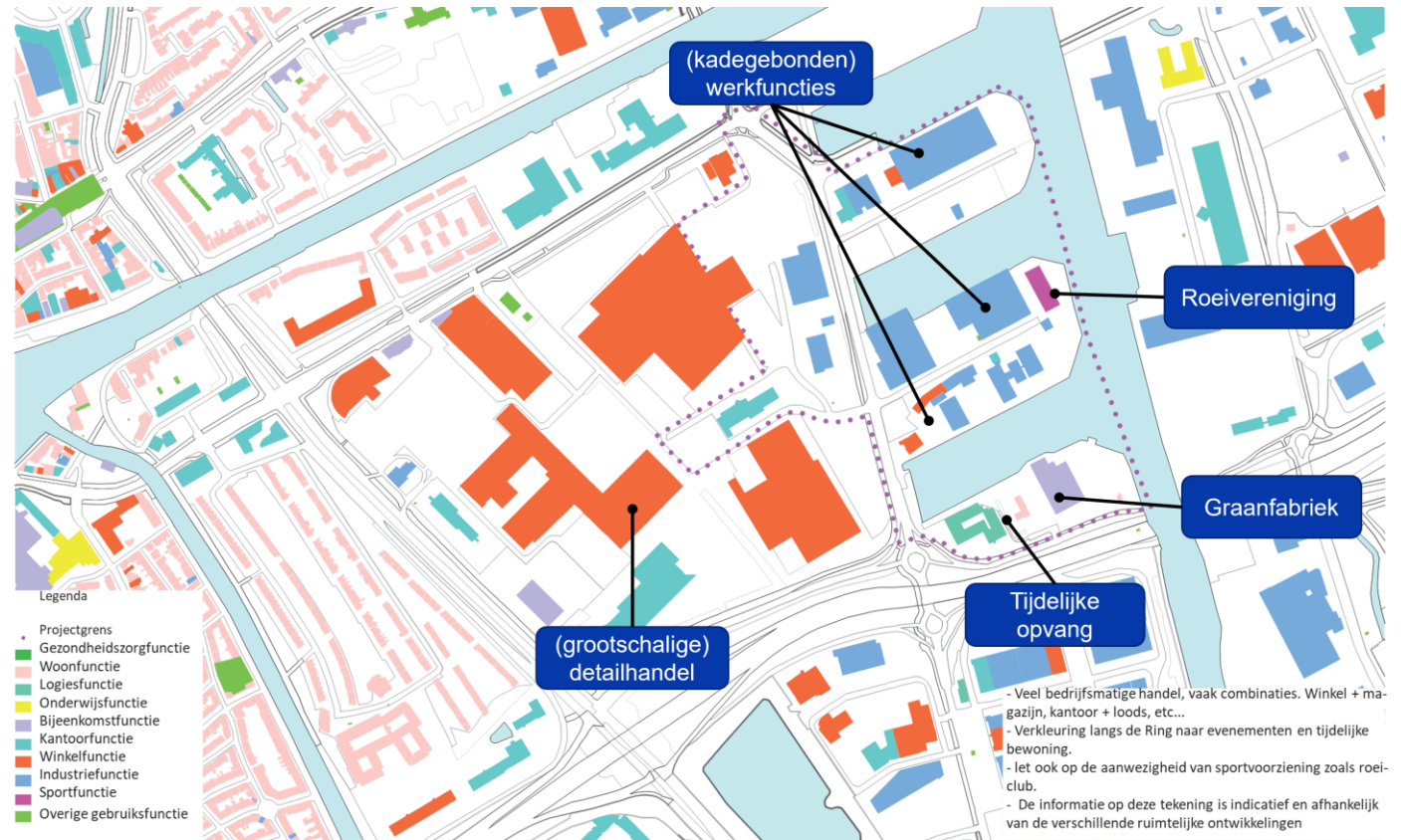
7.1.1 Locatieanalyse



7.1.1 Locatieanalyse

Huidige gebruik

- In de Scandinavische Havens zijn momenteel 329 banen, dit is 0,3% van het totaal aantal banen op werklocaties in de gemeente Groningen.
- De bedrijvigheid is een mengelmoes van activiteiten (reparatie, opslag, groothandels). Slechts een deel van deze bedrijven heeft binding/behoefte met kade/water.
- Behalve werkfuncties zijn er ook voorzieningen in de vorm van de roeivereniging en de graanfabriek. Daarnaast is er tijdelijke opvang. Tot slot wordt een bedrijfsruimte deels ingezet als bedrijfsverzamelgebouw.



Figuur 14: Huidige situatie

7.1.2 Kantorenmarkt

In deze paragraaf gaan wij in op de marktruimte voor kantoren in Groningen en de Scandinavische Havens. Dit doen wij door eerst een concurrentieanalyse uit te voeren. Vervolgens berekenen wij de marktruimte voor kantoren in Groningen op basis van een werkgelegenheidsprognose en de marktdynamiek.

Scandinavische Havens is beperkt aantrekkelijk voor kantoren, andere werklocaties in Groningen hebben een betere concurrentiepositie

- In de concurrentieanalyse gaan wij uit van de toekomstige situatie. Hier hebben wij dus rekening gehouden met de verbeterde bereikbaarheid en uitstraling.
- Wij beoordelen de kantoorlocaties (met plancapaciteit) in Groningen op een drietal factoren die de aantrekkelijkheid voor kantoren bepalen. Dit zijn de multimodale bereikbaarheid (OV en autobereikbaarheid), functiemix en ruimtelijke uitstraling. Het meest aantrekkelijk zijn kantoren op multimodaal ontsloten locaties in een dynamisch klimaat. Dit betekent een hoge functiemix met horeca, voorzieningen en wonen met een prettig verblijfsklimaat. Scandinavische Havens heeft een beperkte functiemix en ov-bereikbaarheid.
- Andere locaties hebben locatiekwaliteiten die beter passen bij de vestigingscriteria van kantoren. Met name het Stationsgebied en Europapark hebben een sterkere positie en beschikken nog over plancapaciteit.
- In de toekomst is de bereikbaarheid van de Scandinavische Havens verbeterd, maar blijft het beperkt met alleen een busverbinding via de Sontweg. Hiermee blijft de locatie achter op andere gebieden met een (mogelijke) treinverbinding. Ook stijgt de functiemix, maar ook deze blijft achter op andere locaties zoals Stadshavens of Zernike Campus.

Type werklocatie

- Bedrijventerrein
- Gemengd gebied
- Kantoorlocatie
- Kennisgebied
- Scandinavische havens

Bereikbaarheid

- Rijkswegen
- Provinciale wegen
- Intercity station
- Sprinter station

Zernike Campus

Hard: - m²
Zacht: 20.000 m²
Score: +

Kardinge

Hard: - m²
Zacht: 10.000 m²
Score: +/-

Stationsgebied

Hard: - m²
Zacht: 54.000 m²
Score: ++

Stadshaven

Hard: 8.600 m²
Zacht: - m²
Score: +

Suikerzijde

Hard: - m²
Zacht: 12.000 m²
Score: +

Eemskanaalzone 4

Hard: - m²
Zacht: 1.000 m²
Score: +/-

Grunobuurt

Hard: - m²
Zacht: 3.000 m²
Score: +

Sc. Havens

Hard: - m²
Zacht: - m²
Score: -

Corpus den Hoek

Hard: - m²
Zacht: 15.000 m²
Score: +/-

Kempkensberg

Hard: - m²
Zacht: 22.500 m²
Score: +

Europapark

Hard: 66.800 m²
Zacht: 40.300 m²

Terrein	Type	Profilering	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Multimodaliteit	Functiemix	Ruimtelijke kwaliteit	Score Kantoren
Corpus de Hoek	Kantoorgebied	Zorg / Campus		15.000	-	+/-	+/-	+/-
Suikerzijde	Gemengd gebied	Creatief/woon-werk		12.000	+/-	++	++	+
Stationsgebied	Gemengd gebied	Multifunctioneel		54.000	++	++	++	++
Zernike Campus	Kennisgebied	Kennis / Campus		10.000	+/-	++	+	+
Stadshavens	Gemengd gebied	Woon-werk	8.600		+/-	+	+	+
Europapark	Kantoorgebied	Werk-woon	66.800	40.300	++	++	+	++
Sc. Havens	Kantoorgebied	-		2.000	+/-	-	-	-
Kempkensberg	Kantoorgebied	Regulier kantoren openbaar bestuur		22.500	+	+/-	+/-	+
Eemskanaalzone 4	Bedrijventerrein	Woon-werk, ZZP		1.000	-	+/-	+	+/-
Grunobuurt	Gemengd gebied	Woon-werk		2.000	+	++	+	+
Kardinge	Kantoorgebied	Healthy / Campus		10.000	-	+	+/-	+/-
Totaal			75.500	166.800				

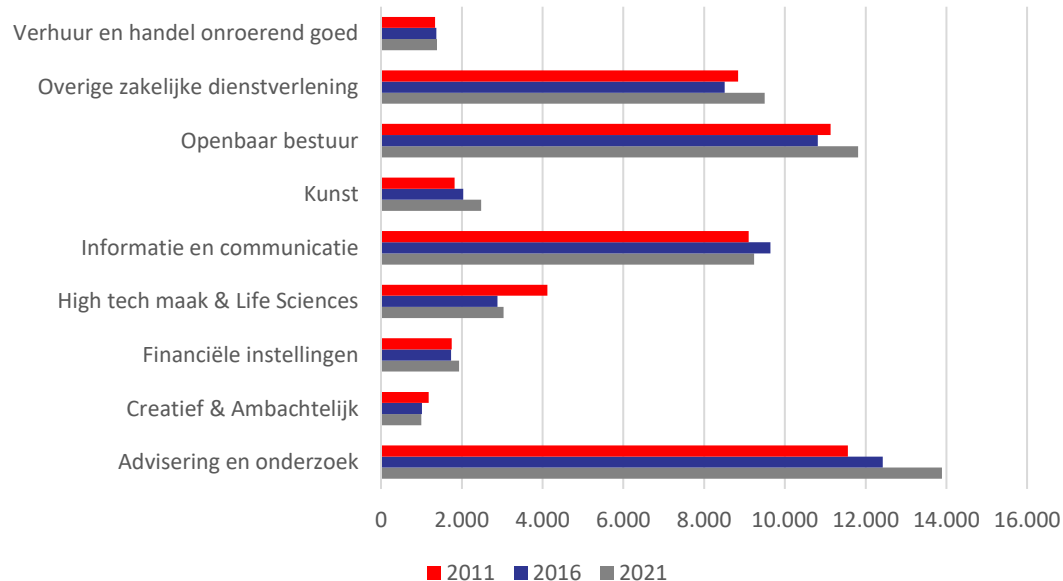
Tabel 3: Concurrentieanalyse kantoren

Bron plancapaciteit: Gemeente Groningen, 2022. Plancapaciteit van het Stationsgebied is geactualiseerd naar de cijfers uit de 'Strategische agenda voor een integrale ontwikkeling van het Stationsgebied, 2023

7.1.2 Kantorenmarkt

De uitbreidingsvraag voor kantoorruimte tot 2035 bedraagt tussen de 72.500 en 125.500 m² bvo

- Wij bereken de uitbreidingsvraag voor kantoorruimte via een werkgelegenheidsprognose tot 2035. Hierbij werken wij met een hoog en laag scenario. Deze scenario's zijn gebaseerd op de historische ontwikkeling van kantoorhoudende sectoren (zie figuur links), trends en ontwikkelingen en de huidige economische ontwikkelingen (naweeën van corona, oorlog, inflatie, schaarste van arbeid):



Figuur 16: Ontwikkeling werkgelegenheid

SECTOR	HUIDIGE WERK- GELEGENHEID	RUIMTEVRAAG TOT 2035 (M²)			
		GROEI PER JAAR LAAG (%)	LAAG RUIMTEVRAAG (M²)	GROEI PER JAAR HOOG (%)	HOOG RUIMTEVRAAG (M²)
Advisering en onderzoek	13.900	1,9%	51.100	2,3%	63.700
Creatief & Ambachtelijk	1.000	Geen groei	0	Geen groei	0
Financiële instellingen	1.900	1,0%	3.500	2,2%	8.400
High tech Maak & Life Sciences	3.000	Geen groei	0	1,1%	900
Informatie en communicatie	9.200	Geen groei	0	0,1%	1.400
Kunst	2.500	3,1%	2.300	4,0%	3.100
Openbaar bestuur	11.800	0,2%	5.000	0,5%	13.000
Overige zakelijke dienstverlening	9.500	0,7%	10.000	2,2%	35.000
Verhuur en handel onroerend goed	1.400	0,2%	600	0,4%	1.100
Totaal	54.200		72.500		126.600

Tabel 4: Prognose ruimtevraag kantoorruimte

7.1.2 Kantorenmarkt

De vervangingsvraag van kantorenruimte in de gemeente Groningen tot 2035 is 91.000 tot 110.000 m² bvo

- Naast de uitbreidingsvraag is er behoefte aan vervanging van verouderd kantoorvastgoed. Kantoren verouderen, verliezen langzaam aan kwaliteit en raken uiteindelijk voor gebruik ongeschikt (incourant). De afgelopen vijf jaar is gemiddeld ca. 14.000 m² kantoorruimte per jaar getransformeerd naar woningbouw (Strategie werklocaties, 2021). Dit is ca. 2.000 m² per jaar meer dan voorzien. In 2020 werd ca. 17.000 m² getransformeerd.
- De gemeente kent een kwalitatieve opgave, waarbij het transformeren van kantoren op slechte plekken (inflexibele en verouderde panden met lage energie labels en locaties buiten de stad) en het realiseren van kantoren op goede plekken (dynamische, multifunctionele locaties met goede OV-bereikbaarheid) centraal staat. De verduurzamingsopgave als gevolg van de verplichting van Energielabel C in 2023 draagt sterk bij aan de vervangingsvraag. Daarnaast wordt in 2030 label A naar verwachting de standaard. Meer dan 90% van de kantoorpanden in de gemeente Groningen staat de komende jaren voor een opgave voor het behalen van minimaal label C.
- Op basis van het bovenstaande volgt een vervangingsvraag tussen de ca. 14.000 m² en 17.000 m² bvo per jaar. Wij stellen dit naar beneden bij vanwege twee aspecten: de vervangingsvraag kan deels ook op bestaande locaties landen en de makkelijkste te transformeren locaties zijn vaak al getransformeerd. Voorzichtigheidshalve gaan wij uit van een vervangingsvraag tussen de ca. 7.000 en 8.500 m² per jaar. Dit betekent dat er tot 2035 sprake is van een vervangingsvraag van ca. **91.000 tot 110.000 m² bvo**. In de Strategie Werklocaties (2021) wordt voor de periode tot 2035 rekening gehouden met maximaal 240.000 m² te transformeren kantormeters en uitgegaan van een nieuwbouwbehoefte van 140.000 m² bvo.

7.1.2 Kantorenmarkt

Op basis van historische opnames schatten wij in dat tot 2035 ca. 159.000 m² aan kantoren wordt opgenomen

- De opname van kantoorruimte in Groningen betrof in de afgelopen tien jaar gemiddeld 24.500 m² per jaar. Dit betrof een periode met laag- en hoogconjunctuur. In 2019 lag de opname ver boven het gemiddelde met ca. 48.000 m². Na 2019 (coronajaren) is een afname in de kantooropname zichtbaar. Extrapolatie van de gemiddelde opname leidt tot een prognose van toekomstige opname van ca. 318.000 m² tot 2035. De opname is een combinatie van verplaatsing- en uitbreidingsvraag. Over het algemeen betreft ca. de helft van de opname uitbreidingsvraag. De uitbreidingsvraag komt hiermee neer op ca. 159.000 m² tot 2035 (Vastgoeddata, 2022. Dynamis, 2022).

De huidige leegstand ligt op het frictieniveau. Het bestaande aanbod kan niet worden ingezet om te voorzien in de toekomstige vraag

- De gewenste frictieleegstand is ca. 5%. Met een kantorenvorraad van ca. 1.163.000 m² bedraagt de gewenste frictieleegstand ca. 58.000 m². Het huidige aanbod (ca. 56.800 m²) ligt onder het gewenste niveau. (Strategie werklocaties, 2022 en Funda 2022)

7.1.2 Kantorenmarkt

Voor de Scandinavische Havens is geen behoefte aan solitaire kantoren. Andere locaties binnen de gemeente hebben een sterkere concurrentiepositie.

- De behoefte aan kantoren in de gemeente Groningen is ca. 88.000 tot 160.000 m² bvo tot 2035. Er spelen een aantal belangrijke onzekerheden waardoor de vraag naar kantoren voor de komende periode zich moeilijk laat voorspellen. Onduidelijk zijn de (structurele) gevolgen van COVID-19 op de kantorenmarkt: door deels thuiswerken is er sprake van een substantiële verborgen leegstand. Daarnaast zijn de economische gevolgen van de oorlog in Oekraïne nog steeds onzeker. De sterk gestegen energieprijzen en de hoge inflatie een remmend effect op de economie. In het Centraal Economisch Plan 2023 wordt verwacht dat de economie licht groeit in 2023 en 2024 en dat deze onzekerheden niet leiden tot een recessie (Centraal Plan Bureau, 2023)
- De concurrentiepositie van Scandinavische Havens is zwak. Wanneer wij alle zachte plannen meenemen is er geen marktruimte meer over. Wij adviseren om eerst in te zetten om bestaande, betere kantoorlocaties (Stationsgebied, Euroborg, Suikerzijde etc.) en geen solitaire kantoren te ontwikkelen op Scandinavische Havens. Kantoren ondersteunend aan bedrijfsruimte zijn wel mogelijk.

	Laag	Hard planaanbod	Huidig aanbod	Zachte plannen	Marktruimte excl. zacht	Marktruimte incl. zacht
Laag scenario	163.600	75.500	0	166.800	88.200	- 80.600
Hoog scenario	237.100	75.500	0	166.800	161.700	-7.200

7.1.3 Bedrijfsruimtemarkt

In deze paragraaf berekenen wij de behoefte aan bedrijfsruimte in de gemeente Groningen en de Scandinavische Havens. Eerst voeren wij een concurrentieanalyse uit. Vervolgens berekenen wij de marktruimte voor bedrijfsruimte in Groningen op basis van een werkgelegenheidsprognose en de marktdynamiek.

Scandinavische Havens heeft een vergelijkbare concurrentiepositie als andere terreinen

- Wij beoordelen de concurrentiepositie voor bedrijfsruimte op de bereikbaarheid via de weg, het OV, kavelafmetingen, functiemix en ruimtelijke kwaliteit. Ook kijken we hier naar kavelafmetingen. De bereikbaarheid over de weg weegt sterker mee dan OV-bereikbaarheid en de functiemix. Uit deze analyse blijkt dat Scandinavische Havens vergelijkbaar presteert als andere gebieden.
- Scandinavische Havens is onderscheidend door de kade-gebondenheid. Er zijn geen terreinen met watergebonden plancapaciteit.
- Vrijwel alle bedrijventerreinen zijn goed via weg bereikbaar en slecht met het openbaar vervoer.
- Op Roodehaan en Westpoort is nog redelijk wat plancapaciteit. Hier hebben ondernemers meer mogelijkheden qua kavelindeling, bebouwing en toegestane activiteiten dan in Sc. Havens. Wel hebben deze terreinen voor deels een andere doelgroep dan Scandinavische Havens. Deze terreinen focussen meer op grootschalige en arbeidsextensieve bedrijvigheid.

Op de volgende pagina's is de concurrentieanalyse met beeld weergegeven. Niet weergegeven op de kaart is Meerstad. Hier is veel zachte plancapaciteit, maar zijn de plannen ook nog onduidelijk.

Type werklocatie

- Bedrijventerrein
- Gemengd gebied
- Kantoorlocatie
- Kennisgebied
- Scandinavische havens

Bereikbaarheid

- Rijkswegen
- Provinciale wegen
- Intercity station
- Sprinter station

Zernike Campus

Hard: 11,3 ha
Zacht: ha
Score: +

Meerstad

Hard: ha
Zacht: 42 ha

Sc. Havens

Hard: - ha
Zacht: - ha
Score: +/-

Eemspoort

Hard: 1,3 ha
Zacht: - ha
Score: +/-

Westpoort

Hard: 45,8 ha
Zacht: - ha
Score: +

Haren Nesciopark

Hard: 0,6 ha
Zacht: - ha
Score: +/-

Roodehaan

Hard: 11,3 ha
Zacht: - ha

Terrein	Type	Profilering / doelgroep	Kavels	Functiemix	Bereikbaarheid snelweg	Bereikbaarheid OV	Ruimtelijke kwaliteit	Score Bedrijfsruimte
Westpoort	Bedrijventerrein	Hoogwaardig-Industrie en logistiek	0 – 5 ha	+/-	+	+/-	+	+
Zernike Campus	Kennisgebied	Universiteitsgebonden	0 – 2 ha	++	+	+/-	+	+
Sc. Havens	Bedrijventerrein	Kade-gebonden, MKB		+/-	+	+/-	-	+/-
Eemspoort	Bedrijventerrein	MKB, lokaal en regionaal	< 2 ha	-	+	-	+	+/-
Roode-haan	Bedrijventerrein	Hogere milieu-categorie, regionaal	0 – 5 ha	-	+	-	+	+/-
Nesciopark	Bedrijventerrein	Hoogwaardig, woon-werkkavels	< 1 ha	-	+	+/-	+	+/-
Meerstad	Bedrijventerrein	Duurzaam MKB	onbekend					

Tabel 6: concurrentieanalyse bedrijfsruimte
Bron: Gemeente Groningen, bewerking door Sweco.

Niet alle beschikbare plancapaciteit op de verschillende bedrijventerreinen is concurrerend met Scandinavische Havens. Zo focust een deel zich op hogere milieu categorieën, grootschalige logistiek of datacenters. Van de harde plancapaciteit is uitgeefbare grond op Eemspoort, een gedeelte van Westpoort en Nesciopark concurrerend. Op basis van huidige bebouwing op deze terreinen schatten wij in dat de concurrerende harde plannen ca. 27.600 m² bedragen. De plannen van Meerstad zijn nog zacht, tot 2050 en voor een deel nog onduidelijk qua invulling. Naar verwachting is wel een deel hiervan concurrerend met Scandinavische Havens.

7.1.3 Bedrijfsruimtemarkt

De vraag naar bedrijfsruimte op gemengde werklocaties bedraagt 88.900 tot 267.200 m² bvo

Wij berekenen de uitbreidingsvraag voor bedrijfsruimte via een werkgelegenheidsprognose tot 2035. Wij werken met een hoog en laag scenario. Deze scenario's zijn gebaseerd op de historische ontwikkeling van de werkgelegenheid, het aandeel van de werkgelegenheid per sector in bedrijfsruimte (locatievoorkeur) en het ruimtegebruik per werknemer (bronnen: LISA, Bureau Buiten en Sweco). Hierbij analyseren wij alleen sectoren die kansrijk zijn voor Scandinavische Havens en veel voorkomen in gemengde gebieden (wonen en werken). Sectoren met een zware milieucategorie vallen hier buiten. Het beschikbare aanbod van deze sectoren nemen wij ook niet mee in de berekening. Bij vervoer & opslag is grootschalige logistiek niet meegenomen en ligt de focus op stadslogistiek (bijvoorbeeld koeriers, post of dienstverlening voor de logistiek). De behoeftebeoordeling is daarmee specifiek voor sectoren die passen bij Scandinavische Havens.

Sector	Banen 2021	Locatievoorkeur bedrijfsruimte	Ruimtegebruik m ² bvo	Groei per jaar laag	Ruimtebehoefte tot 2035		
					Ruimtebehoefte m ² bvo	Groei per jaar hoog	Ruimtebehoefte m ² bvo
Advisering en onderzoek	13.900	18%	25	1,90%	17.700	2,30%	22.000
Bouw	2.800	45%	90	0%	0	2,40%	41.400
Creatief & Ambachtelijk	1.000	85%	90	0%	0	0%	0
Financiële instellingen	1.900	18%	25	1%	1.200	2,20%	2.900
Food	700	75%	130	1,30%	12.000	3,90%	43.300
Groothandel & reparaties van auto's	5.400	85%	130	0,40%	31.800	1,30%	110.000
Informatie en communicatie	9.200	10%	35	0%	0	1,00%	4.500
Kunst	2.500	20%	30	3,10%	7.500	4%	10.300
Openbaar bestuur	11.800	3%	25	0,20%	200	0,50%	600
Overige zakelijke dienstverlening	9.500	8%	25	0,70%	1.800	2,20%	6.400
Verhuur en handel onroerend goed	1.400	18%	25	0,20%	200	0,40%	300
Vervoer en opslag	900	90%	140	1%	16.400	1,5%	25.500
Totaal	63.400				88.600		267.200

Tabel 7: Uitbreidingsvraag bedrijfsruimte tot 2035

7.1.3 Bedrijfsruimtemarkt

Op basis van de historische uitgifte op bedrijventerreinen in Groningen is de verwachte uitbreidingsvraag 225.000 m²

- De historische uitgifte is gemiddeld 6 ha per jaar. Hierbij signaleren wij enkele grootschalige opnames, zoals de Aldi in 2020 met 11 ha, een afvalverwerker in 2017 met 13 ha en een crematorium met 6 ha. Zonder deze grote ruimtevragers is er een jaarlijks gemiddelde van 3,2 ha. Dit geeft een ruimtevraag van 45,1 ha tot 2035. Uitgaande van een fsi van 0,5 (o.b.v. huidige fsi's op werklocaties in Groningen) is dit 225.000 m² bvo. Dit ligt tussen de bandbreedtes van de berekende behoefte aan bedrijfsruimte bij de werkgelegenheidsprognose.

Ook de leegstand in bedrijfsruimte is onder het frictieniveau

- In 2021 bedroeg de leegstand van bedrijfsruimte 2,5% (Strategie werklocaties Groningen, 2021). Volgens het CBS was dit 3%. Dit is onder de gestelde frictieleegstand van 5% in de strategie werklocaties Groningen.

Voorlopig zijn er geen transformatieplannen in Groningen, wel adviseren wij om de bestaande bedrijfsruimte in Scandinavische Havens te behouden

- In de omgevingsvisie van de gemeente en in de strategie werklocaties staat dat de transformatieplannen voorlopig worden uitgesteld tot na 2035.
- Op basis van deze gegevens concluderen wij dat er geen aanbod is van bestaand vastgoed dat kan worden ingezet om te voorzien in de ruimtevraag (leegstand is kleiner dan frictieleegstand) en dat er geen transformatieplannen zijn. Bedrijfsruimten die verdwijnen door de intensivering van Scandinavische Havens moeten wel in het gebied terug komen. Momenteel is er in het gebied zo'n 40.000 m² bvo.

7.1.3 Bedrijfsruimtemarkt

De ruimtevraag in de gemeente Groningen ligt gemiddeld op 150.000 m² bvo, met een bandbreedte tussen de 61.180 m² en 240.000 m² bvo. Op basis van historische uitgifte achten wij een vraag richting het gemiddelde van de bandbreedte realistischer dan de onderkant van de bandbreedte.

- De behoefte is berekend op basis van de volgende formule: Uitbreidingsvraag – harde plancapaciteit = marktruimte.

Kansrijke toevoeging aan het programma in Scandinavische Havens is ca. 40.000 tot 60.000 m² bvo

- In Meerstad is nog veel zachte plancapaciteit voor bedrijfsruimte, gericht op het duurzame MKB. Een deel van deze plancapaciteit is ook geschikt om de marktruimte te vullen. Maar, de ligging van Scandinavische Havens t.o.v. de stad is gunstig en daarmee kan het na de ontwikkeling zeker aanspraak maken op een deel van de marktruimte. Wij schatten dit in op 40.000 – 60.000 m² bvo. Hierbij gaan wij uit van een marktaandeel van tussen de 25 en 40%.

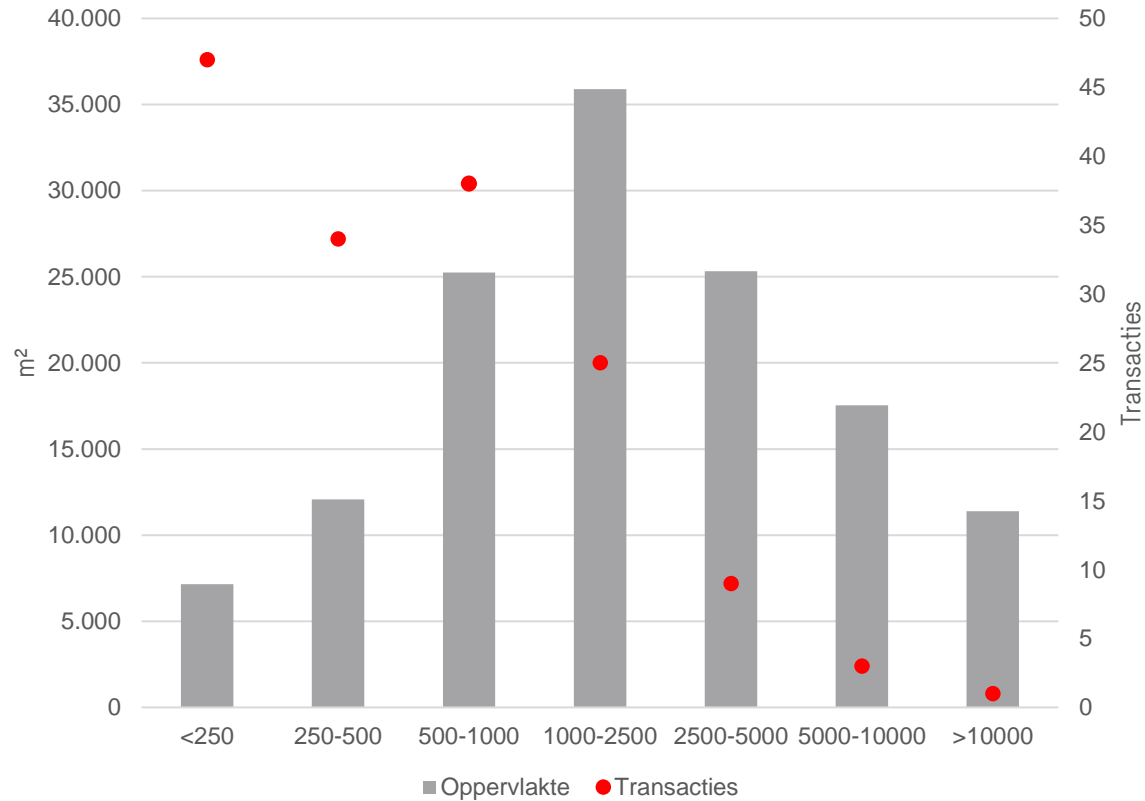
De vraag is afkomstig vanuit het MKB en stadsverzorgende bedrijvigheid

- Het grootste deel van de vraag is afkomstig vanuit stadsverzorgende bedrijvigheid en het MKB. Dit zijn de sectoren bouw, handel en stadslogistiek. Verder zien wij ook vraag vanuit advies & onderzoek (denk hier dan niet aan de kantoren, maar bijvoorbeeld aan bedrijven die veldonderzoek uitvoeren), food (bijvoorbeeld een bierbrouwerij) en de kunsten.
- Dat er een tekort is voor stadverzorgende bedrijvigheid en het MKB wordt ook geconcludeerd in eerdere onderzoeken van de Stec Groep en Bureau Buiten.

	Sector	Harde plancapaciteit m ²		Marktruimte m ² bvo	Zachte plannen m ² bvo
		Vraag m ² bvo	bvo		
Historische uitgifte	gemengd	225.273	27.617	197.656	215.000
Laag (BSP)	gemengd	107.600	27.617	61.180	215.000
Hoog (BSP)	gemengd	323.100	27.617	239.583	215.000

Tabel 8: Marktbehoefte bedrijfsruimte gemeente Groningen tot 2035

7.1.3 Bedrijfsruimtemarkt



Figuur 18. Transacties van bedrijfsruimte tussen 2011 en 2022. In totale oppervlakte en het aantal transacties per unitgrootte. Zo zien we dat de meeste transacties (47) plaats vonden in units kleiner dan 250 m², maar dat dit ging om een totaal oppervlakte van 7.160 m². Bron: Vastgoeddata, 2022.

Historische transacties wijzen op veel dynamiek in kleine en middelgrote bedrijfspanden (< 5.000 m²)

- De meeste transacties vinden plaats in het segment onder de 1000 m².
- Qua opname in vierkante meters ligt het zwaartepunt tussen segment naar 500 tot 5.000 m².
- De jaarlijkse opname van bestaand vastgoed ligt tussen de 40.000 – 50.000 m² en de prijs rond de 55 tot 60 euro per m² (Dynamis, 2022).

7.1.4 Doelgroepen

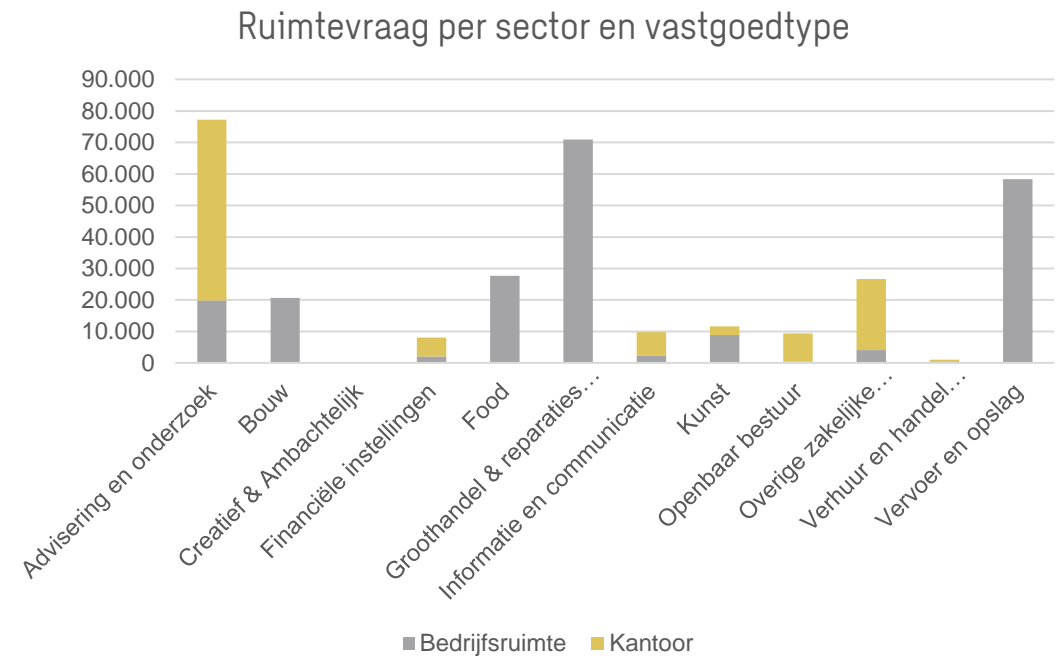
In de komende paragraaf gaan wij dieper in op kansrijke doelgroepen voor de Scandinavische Havens. Hiervoor analyseren wij de ruimtevraag van verschillende sectoren, hoe de locatie past bij de sector én hoe de sector past bij de locatie. Daarnaast geven wij een verdieping op enkele specifieke doelgroepen en vastgoedtypes. Dit betreft de creatieve sector / broedplaatsen, de circulaire economie en stadslogistiek / hubs en watergebonden bedrijvigheid. Tot slot onderzoeken wij doelgroepen voor voorzieningen en wonen.

7.1.4 Doelgroepen

Vraag naar bedrijfsruimte komt vanuit verschillende sectoren

- De meeste vraag is afkomstig vanuit de sectoren groothandel & reparatie en vervoer & opslag.
- Deze sectoren worden gevolgd door bouw, food, HTSM en zakelijke dienstverlening en advies & onderzoek.
- De creatieve sector is hier onderverdeeld in creatief & ambachtelijk, informatie en communicatie en Kunst. Vanuit ICT en Kunst is er een beperkte ruimte vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte.

De komende pagina's geven een verdieping op een aantal specifieke sectoren. Zij geven kort de ontwikkeling en vestigingscriteria van deze sectoren weer.



Figuur 19. Ruimte vraag per sector en type vastgoed

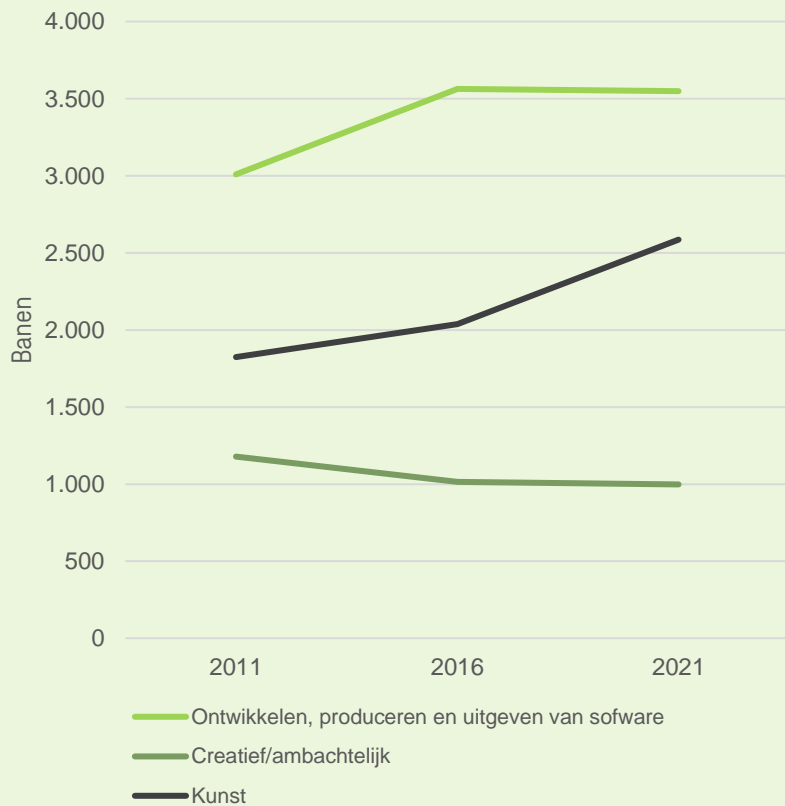
Verdieping - Broedplaatsen

- Broedplaatsen zijn plekken en gebouwen waar verschillende creatieve ondernemers en/of kunstenaars werken en soms ook wonen. Vaak gaat het om startups in de creatieve sector, de ICT en kleinschalige maakindustrie/ambachten. In de regel wordt deze groep aangeduid als de creatieve industrie. Broedplaatsen worden gekenmerkt door een krachtige community, vrijheid en diversiteit. Een voorbeeld in de gemeente Groningen is Biotoop Haren.
- In 2018 was er een voorraad van bedrijfsruimte voor de creatieve sector ca. 100.000 m² bvo (waarvan 65.000 m² bvo broedplaatsen) verdeeld over 47 locaties in de gemeente Groningen. Naar verwachting neemt deze voorraad gestaag af vanwege de tijdelijkheid van de meeste broedplaatsen. Dit zorgt voor een verwacht tekort in 2023 van 5.000 tot 15.000 m² bvo. (QS broedplaatsen gemeente Groningen, 2018).
- De daadwerkelijke krimp in de voorraad is lastig vast te stellen. Wel zien wij dat een aantal broedplaatsen inderdaad zijn verdwenen (o.a. Big Building, Launch café Groningen).

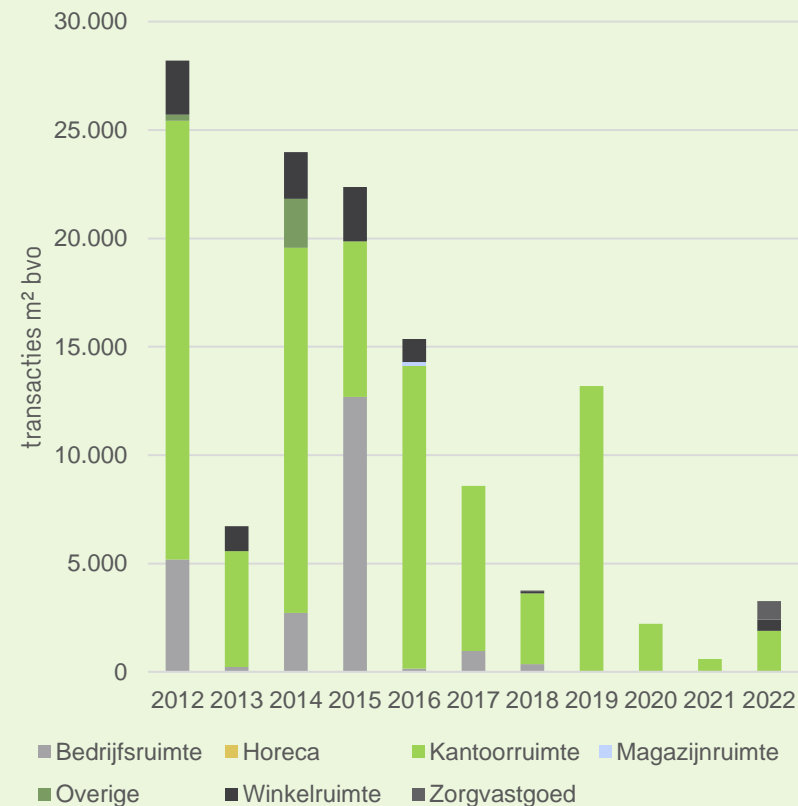


Figuur 20, de Biotoop Haren. Bron: De Biotoop Haren

Verdieping - Broedplaatsen



Figuur 21. Ontwikkeling banen creatieve sector in de gemeente Groningen
Bron: LISA (2022)



Figuur 22: Historische transacties creatieve sector naar type vastgoed binnen de gemeente Groningen
Bron: Vastgoeddata (2022)

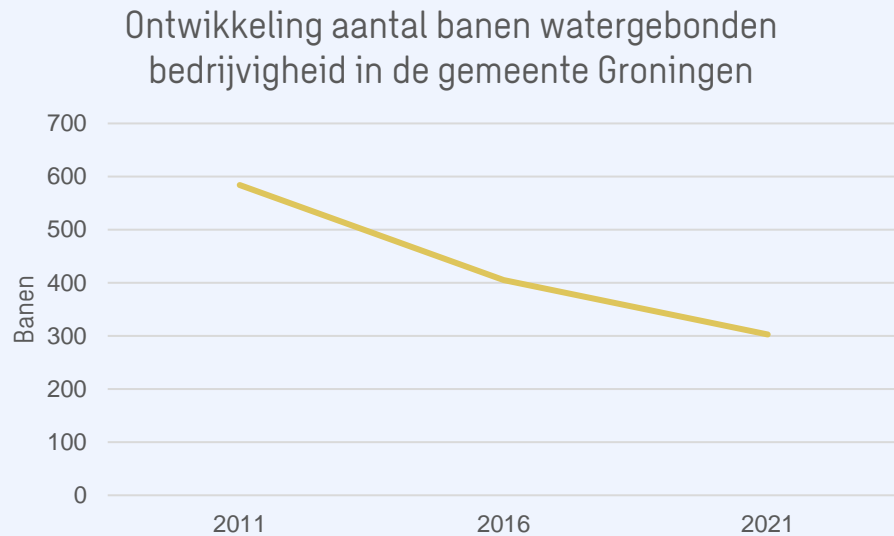
Marktdynamiek Broedplaatsen

- De creatieve en ICT sector is in de afgelopen 5 jaar met ca. 5% gegroeid. Dit is een groei, maar wel een beperkte.
- Jaarlijks is deze sector goed voor een transactievolume ca. 11.500 m² bvo, waarvan het grootste deel in kantoren. (Vastgoeddata, 2022). Een kleiner deel landt in bedrijfsruimte. De jaarlijkse opname laat een dalende trend zien. Zeker sinds corona vinden er nauwelijks transacties plaats.
- De meeste transacties vinden plaats in kleinschalige ruimten. In vierkante meters vindt de meeste opname plaats in groote ruimten.

Conclusie broedplaatsen

- De creatieve sector in Groningen is een groeisector, maar beperkt.
- Het aanbod van broedplaatsen in Groningen is afgenomen, tegelijkertijd neemt ook het transactievolume af.
- Om de vraag en aanbod in balans te houden zijn nieuwe broedplaatsen nodig, maar er is niet direct sprake van een tekort. De sector is vooral op zoek naar permanente plekken.
- Scandinavische Havens kan hier uitkomst in bieden. Een broedplaats, van rond de 10.000 m², met een vaste plek is een meerwaarde voor de creatieve sector in Groningen. Wel adviseren wij om de focus van de broedplaats breder te trekken dan alleen de creatieve sector. De groei in deze sector is slechts beperkt. Focus juist op betaalbaarheid en biedt daarmee ook ruimte aan start-ups en ZZP'ers uit andere sectoren zijn ook zoek naar betaalbare huisvesting.

Verdieping watergebonden

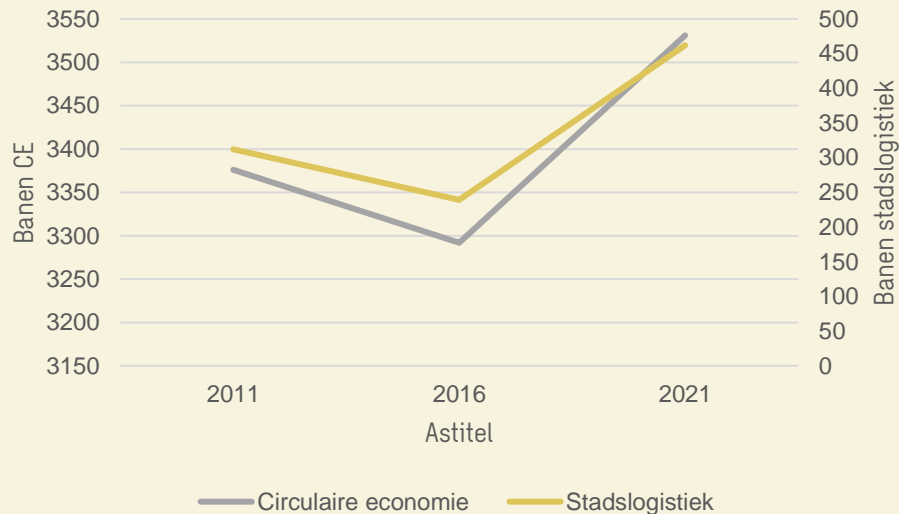


Figuur 23: Ontwikkeling banen in watergebonden bedrijvigheid in de gemeente Groningen
Bron: LISA (2022)

Wij adviseren om in te zetten op het behoud de huidige watergebonden bedrijven en dit in te zetten als identiteit voor het gebied.

- Het aantal banen in watergebonden bedrijvigheid is in de afgelopen jaren afgenomen in de gemeente Groningen.
- In een eerder onderzoek (Ecorys, 2020) is geconcludeerd dat er een ruimtevraag is van 3 tot 13 ha naar watergebonden bedrijvigheid. Gezien de ontwikkeling van de sector is het lage scenario het meest waarschijnlijk.
- Binnen de gemeente Groningen zijn geen andere watergebonden kavels beschikbaar. De bedrijven kunnen moeilijk worden verplaatst.
- De bedrijvigheid heeft misschien een beperkte economische waarde, maar zij zijn wel van een maatschappelijke meerwaarde. Zij zijn actief in de reparatie van (woon)boten of onderhoudswerkzaamheden aan waterwerken. Een basis van dit type bedrijven is nodig in Groningen.
- Watergebonden bedrijvigheid past bij het ambachtelijk en stadsverzorgende karakter. Daarnaast zijn de havenactiviteiten belangrijk voor een onderscheidende positionering in het gebied.

Verdieping - Hubs



Figuur 24: Ontwikkeling banen in de circulaire economie en stadslogistiek in de gemeente Groningen. Circulaire economie is in beeld gebracht op basis van de SBI-indeling van de [R-ladder](#) van het PBL. Dit zijn bedrijven die bezig zijn met Re-use, Repair, Rethink en Recycle. Stadslogistiek hier zijn verhuizers, koeriers en tussenpersonen (expediteurs, cargadoors en bevrachters) in goederenvervoer
Bron: LISA (2022)

Circulaire bedrijvigheid is beperkt gegroeid in de afgelopen jaren, maar naar verwachting komt hier de komende jaren verandering in. Stadslogistiek is sinds 2011 sterk gegroeid.

In 2050 moet de Nederlandse economie volledig draaien op herbruikbare grondstoffen. Deze ambitie is in het [Rijksbrede programma Circulaire Economie](#). Dit betekent dat we dan geen afval meer produceren en we grondstoffen steeds opnieuw gebruiken. Voor onze [bouw- en infrasector](#), die nu nog vooral werkt met nieuwe materialen heeft dit grote impact. Ook de gemeente Groningen wil in 2050 volledig circulair zijn en in 030 het gebruik van primaire grondstoffen halveren. Om dit te realiseren zal het gebruik van secundair materiaal en het beperken van vervoersbewegingen een rol gaan spelen. In recente jaren is de groei van de Circulaire economie beperkt geweest in de gemeente Groningen (zie links). In de periode 2011-2021 groeide deze sector jaarlijks gemiddeld met 0,4%. stadslogistiek groeide in dezelfde periode wel sterk, met jaarlijks gemiddeld 5%.

Een kleine hub past mogelijk op Scandinavische Havens

In (bouw)hubs kan de opslag en distributie van producent worden geoptimaliseerd en kan uitwisseling van vrijgekomen en overgebleven materialen plaats vinden. Hubs zijn te onderscheiden in drie categorieën:

- De logistieke (bouw)hub, die als logistiek punt dient voor de aanvoer van goederen van buiten de stad en distributie van goederen binnen de stad. Deze efficiënter aanvoer leidt vooral tot kosten- en bewegingenbesparing.
- De opslaghub voor secundaire materialen. Niet alle (rest)materialen hebben direct een nieuwe bestemming en moeten tijdelijk worden opgeslagen. Een voorbeeld hiervan is materiaalbureau Amsterdam, waar de gemeente Amsterdam tijdelijk ongebruikte bestaingsmaterialen en straatmeubilair opslaat.
- De circulaire hub, een verzamel- en handelsplaats voor rest- en overgebleven materialen van verschillende partijen. De materialen krijgen hier een nieuwe bestemming.

Hubs zijn er in verschillende mate. Er zijn veel voorbeelden van hubs op kavels van minder dan 1 of 2 ha met een bebouwing van 5.000 tot 10.000 m² bvo. Zo'n type hub, gericht op de stad, past op de zuidelijkste tong.

7.1.4 Doelgroepen

Een brede doelgroep is kansrijk, de gemeenschappelijke deler is stadsverzorgend, maak en MKB.

- De verschillende sectoren hebben wij beoordeeld op drie criteria. De marktvraag, vestigingscriteria en passend bij het karakter van het gebied.
- De vestigingscriteria verschillen per sector. Zo zijn voor advies & onderzoek of zakelijke dienstverlening de OV-bereikbaarheid, levendigheid van gebied en voorzieningen belangrijk. Voor sectoren zoals de bouw, handel en stadslogistiek is juist auto-bereikbaarheid of de logistieke ontsluiting belangrijk. De creatieve sector heeft juist behoefte aan lage prijsniveaus en karakter in een gebied.
- Passend in het gebied is de benadering andersom. Hier kijken we niet naar hoe de locatiekwaliteiten passen bij de sectoren, maar hoe een sector past bij het gewenste karakter van Scandinavische Havens.

SECTOR EN MATE VAN MENGBAARHEID	MARKTVRAAG	VESTIGINGSCRITEIA	PASSEND IN GEBIED	KANSRIJK?
Advisering en onderzoek	+	+	+	+/-
Bouw	+	++	++	++
Creatief & Ambachtelijk	-	+	+	+/-
Food	++	+	+	+
Groothandel & reparatie van auto's	++	+	++	++
Informatie en communicatie	--	+	+	+/-
Kunst	+	++	++	++
Overige zakelijke dienstverlening	+/-	+	+	+
Vervoer en opslag	++	+	+	+/-
Watergebonden	-	++	++	+

Tabel 9: Doelgroepenanalyse

7.1.4 Doelgroepen



Figuur 25: Moodboard doelgroepen

7.1.4 Doelgroepen

Tijdelijk wonen op de noordelijkste landtong

- Voor wonen hebben wij geen marktonderzoek uitgevoerd. Wel is aan ons gevraagd door de gemeente om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor wonen in het gebied. De gemeente heeft de ambitie om tijdelijk wonen mogelijk te maken vanwege de vraag naar dit type huisvesting binnen de gemeente. Met dit als uitgangspunt gaan wij aan de slag.
- In de huidige situatie zijn er woningen voor vluchtelingen op de zuidelijkste landtong. Het gaat hier om ongeveer 120 woningen. Wij adviseren om deze terug te laten komen in het gebied. De meest voor de hand liggende locatie voor woningen is de noordelijkste landtong. Deze landtong ligt het dichtstbij Stadshavens, en daardoor kunnen bewoners hier mee profiteren van daar reeds aanwezige voorzieningen. Verder naar het zuiden wordt het woonklimaat minder prettig en ben je omringd door bedrijven.
- Ook voor woningen voeren hebben wij een doelgroepenanalyse uitgevoerd. In woon-werkgebied waar werken dominant blijft zijn de meest kansrijke doelgroepen: studenten en (alleenstaande) starters. Deze groepen zijn minder gevoelig voor overlast vanuit bedrijven en zorgen tegelijkertijd minder voor onveilige situatie, zoals bij gezinnen met jongeren kinderen.
- Om een aantrekkelijk woonklimaat te realiseren in Scandinavische Havens is het belangrijk dat wonen en werken in balans zijn. Dit adviseren wij niet in het hele gebied, maar wel op de noordelijkste landtong.

7.1.4 Doelgroepen

Voorzieningen zijn nodig voor een aantrekkelijk verblijfsklimaat

- Ook voor voorzieningen hebben wij geen marktbehoefte onderzoek uitgevoerd. Wel hebben wij een scan uitgevoerd om in beeld te brengen welke voorzieningen passend zijn bij (de toekomstige) Scandinavische Havens. Hierbij kijken wij naar de locatiewaliteiten van Scandinavische Havens en de mengbaarheid van voorzieningen met werkfuncties. Verder adviseren wij om in te zetten op behoud van de bestaande voorzieningen de Graanfabriek (incl. mogelijke uitbreiding aan het water) en de roeivereniging. Deze voorzieningen dragen bij aan de rauwe rand van het gebied en het haven karakter. Verder liggen op landtong 1 mogelijkheden tot het toevoegen van een kleinschalige horeca-locatie (i.c.m.), broedplaats en fitness. Op deze landtong zijn tijdelijke woningen voorzien. Met de toevoeging van voorzieningen en een toegankelijke kade ontstaat een prettig verblijfsklimaat.
- Op de volgende pagina is het afwegingskader voor voorzieningen weergegeven.

7.1.4 Doelgroepen

Voorziening		Locatiekwaliteiten	Mengbaarheid met werken	Kansrijk
Maatschappelijk	Zorg (huisarts, fysio, tandarts)			
	Onderwijs			
	KDV/BSO			
	Maatschappelijke opvang			
Cultuur	Bibliotheek			
	Culturele broedplaats			
	Oefenruimte en podium			
Leisure	Bioscoop / Museum / Speelhal			
	Fitness / klimhal / watersport			
Horeca	Daghoreca			
	Nacht-horeca			
	Hotels			
	Evenementen			
Commerciële voorzieningen	Dagelijkse detailhandel			
	Niet-dagelijkse detailhandel			
	Perifere detailhandel			
	Commerciële dienstverlening (kappers, fietsmakers etc.)			

Tabel 10: Kansrijke voorzieningen

7.2 Scenario's

De marktonderzoeken zijn input voor het gebiedsvisie van Scandinavische Havens. Na het marktonderzoek hebben wij een drietal scenario's ontwikkeld en deze besproken gedurende een werksessie. Het doel van deze scenariostudie was om te komen tot het meest waardevol scenario voor de ontwikkeling van Scandinavische Havens. Belangrijk aspect binnen deze scenario's is de rol van Scandinavische Havens t.o.v. van Stadshavens op het gebied van wonen, werken en verblijven.

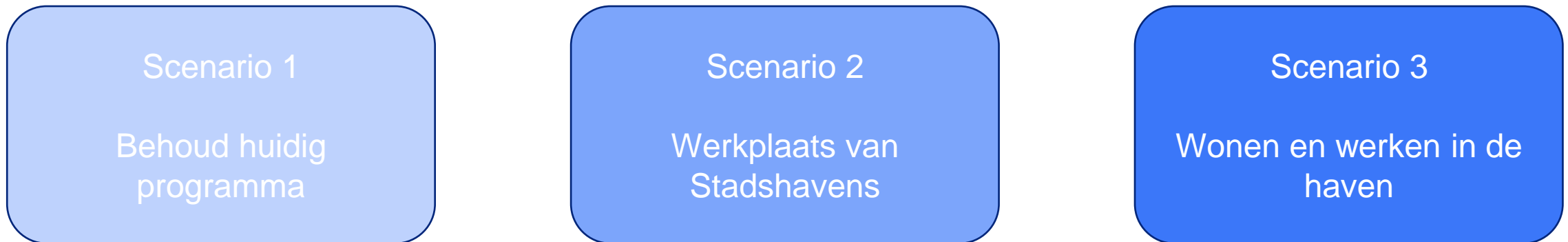
Het uitgangspunt van de scenario studie zijn de doelen van de gebiedsontwikkeling:

- Het verbeteren van de bereikbaarheid van Scandinavische Havens en Stadshavens;
- Het versterken van het economische profiel;
- Het intensiveren van het ruimtegebruik;
- En het verbeteren van de verblijfskwaliteit (o.a. door de inrichting van de kades als openbaar gebied en het beperkt toestaan van een functiemix).

7.2 Scenario's

Drie uitersten

De geformuleerde scenario's zijn extremen en bedoeld om na te denken over de koers van Scandinavische Havens. Ook sluiten ze elkaar niet uit. De ontwikkeling vindt plaats in de komende 10 tot 15 jaar. Zo kan het ene scenario overlopen in het andere. Op de volgende pagina zijn de drie scenario's ruimtelijk geschetst.



Figuur 26: Scenariostudie

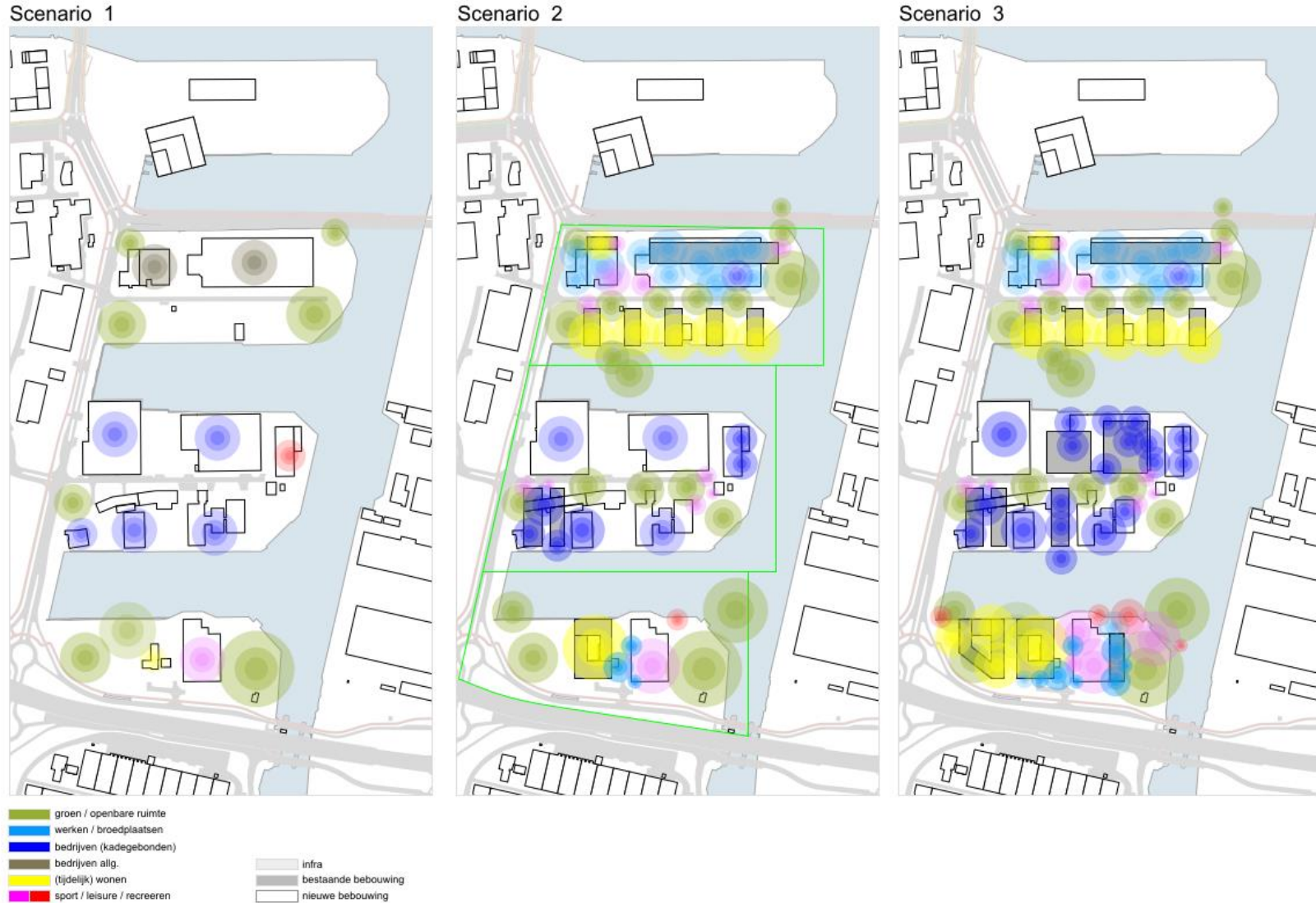
7.2 Scenario's

Scenario 2 heeft de voorkeur

Uit werksessies in gesprekken met medewerkers van de gemeenten is gebleken dat scenario 2 de voorkeur heeft.

- Scenario 1 benut niet de potentie van de Havens.
- Scenario 3 gaat te ver, er zijn nog voldoende andere woningbouwontwikkelingen in Groningen.
- Scenario 2 benut de kansen voor wonen en voorzieningen, maar het gebied blijft het een haven. Daarmee draagt het profiel en de invulling bij aan verschillende stedelijke opgaves en krijgt het ook een economische meerwaarde. Het wordt een verlengstuk van Stadshavens en de noordelijke landtong zorgt voor een geleidelijke overgang van wonen naar werken.

Scandinavische Havens - Eerste aanzet indicatie programma Scenario's 1, 2, 3



Figuur 27: Vlekkenplan scenariostudie, bron: KCAP

7.3 Positionering

In de komende paragraaf geven wij een verdere uitwerking van scenario 2. Aan dit scenario koppelen wij een profiel. Binnen het plangebied liggen de nuances van dit profiel per deelgebied anders.

Bedrijvigheid voor de stad met een ambachtelijk karakter

Wij adviseren om in te zetten op maak- en stadsverzorgende bedrijven uit het MKB. Voor deze bedrijven is de ruimte in de stad beperkt. De ligging nabij de stad maakt Scandinavische Havens ideaal voor bedrijvigheid die de inwoners van Groningen van dienst is. Denk hierbij aan kleinschalige bouwbedrijven, reparatie, maakindustrie of stadslogistiek. Dit type bedrijvigheid sluit goed aan bij het rauwe havenprofiel van Scandinavische Havens. Natuurlijk is voor dit profiel ook het behoud van de watergebonden bedrijvigheid (met reorganisatie) essentieel. De toevoeging van bedrijfsruimte biedt werkgelegenheid aan – met name aan praktisch en middelbaargeschoolde – inwoners van omliggende gebieden. Scandinavische Havens is de werkplaats van Stadshavens.

Voorzieningen zijn nodig voor een aantrekkelijk verblijfsklimaat

Zet in op behoud van de bestaande voorzieningen de Graanfabriek (incl. mogelijke uitbreiding aan het water) en de roeivereniging. Deze voorzieningen dragen bij aan de dynamiek in het gebied en het havenkarakter. Verder liggen op landtong 1 mogelijkheden tot het toevoegen van een kleinschalige horeca-locatie (i.c.m.), broedplaats en fitness. Op deze landtong zijn tijdelijke woningen voorzien. Met de toevoeging van voorzieningen en een toegankelijke kade ontstaat een prettig verblijfsklimaat.

7.3 Positionering

Scandinavische Havens bouwt door op het karakter van een havengebied.

De toegang tot het water is een onderscheidende kwaliteit voor bedrijven, bewoner en bezoeker. Scandinavische Havens wordt een werkplaats van Stadshavens, een werkplek nabij de stad en aan het water. Aan de noordzijde van het plangebied ontstaat een overgangsgebied met (tijdelijk) wonen, voorzieningen en een broedplaats. Het water wordt toegankelijk en de openbare ruimte een hoogwaardige uitstraling. Verder naar het zuiden, op de 2^e en 3^e landtong blijft ruimte voor (watergebonden) bedrijfsruimte, waar mogelijk meerlaags. De Bornholmstraat wordt de entreestraat, met hoogwaardige bedrijfsruimte en kantoren op verdieping. In het gehele gebied blijft werken dominant. Op de volgende pagina zijn een aantal impressies gegeven van vergelijkbare havengebieden in Nederland.



Figuur 28: Referentie havengebieden

7.3 Positionering



Figuur 29: M4h, makers district, Rotterdam, meerlaagse bedrijfsruimte in de haven
Bron: port of Rotterdam



Figuur 30: M4h, makers district, Rotterdam, voormalig bedrijfspand nu in gebruik als (creatief) bedrijfsverzamelgebouw
Bron: M4H Rotterdam



Figuur 31: Tramkade, Den Bosch. Voormalig haventerrein met bedrijfsverzamelgebouw, horeca en recreatie mogelijkheden
Bron: Buro Kade, Goos den Biezen



Figuur 32: Havenkwartier, Deventer. Bedrijvigheid, cultuur, evenementen, horeca en een klein beetje wonen
Bron: Indebuurt

7.3 Positionering



Figuur 33: Vlekkenplan en identiteit per gebied

Elke gebied heeft haar eigen identiteit

Binnen Scandinavische Havens zijn verschillende gebieden te onderscheiden. Nu nog alleen fysiek door het water, straks ook met een profilering. Overkoepelend blijft de positionering van creatief havengebied overheersend, maar de accenten verschillen. Links is dit uitgewerkt in een robuust vlekkenplan en op de volgende pagina's in een meer gedetailleerd programma.

Onze aanzet tot ruimtelijke vertaling is vervolgens door KCAP verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig concept. Voor het eindresultaat verwijzen wij daarom ook naar hun documenten.

7.4 Programma

Op basis van de marktonderzoeken en de positionering adviseren wij het volgende programma. Dit is het programma dat markttechnisch mogelijk is.

Functie	Minimaal	Maximaal
Bedrijfsruimte	80.000 m ² bvo	100.000 m ² bvo
Kantoor	0 m ² bvo	2.000 m ² bvo
Broedplaats	10.000 m ² bvo	15.000 m ² bvo
Woningen	Huidig programma (ca. 120 woningen)	50% van het oppervlakte op landtong 1
Voorzieningen	Huidig programma (ca. 6.000)	10.000 m ² bvo

Tabel 11: Programma

Het uitgangspunt hierbij is dat het bestaande oppervlakte aan bedrijfsruimte weer terug komt in het gebied (40.000 m² bvo) met daar bovenop de uitbreidingsvraag (40.000 – 60.000 m² bvo). Daarnaast gaan wij er vanuit dat een deel van de bedrijfsruimte ondersteunende kantoren zijn. Hierbij nemen wij de verhouding 85% bedrijfsruimte 15% kantoren. Veel bedrijfsactiviteiten hebben namelijk behoefte aan een kantoorruimte nabij de productieruimte. Zeker met een intensievere verbouwing zijn kantoren goed te realiseren op verdiepingen.

Voor voorzieningen gaan wij uit van ongeveer 5% van het totaal aantal vierkante meters in het gebied, om te zorgen voor voldoende reuring in het gebied. Op de volgende pagina is het programma verder uitgewerkt per deelgebied.

7.4 Programma

Functie	Programma	Bornholmstraat	Landtong 1	Landtong 2	Landtong 3
	Het advies programma van het plangebied	Entree van het gebied, hoogwaardige bedrijfsruimte met kantoren op verdieping	Gemengd woon-werk klimaat met plek voor verblijven en creativiteit	Werkgebied met plaats voor watergebonden bedrijvigheid én stadsverzorgende bedrijvigheid	Werken gericht op de snelweg, stadslogistiek / circulair, behouden van de Graanfabriek
Kantoor (solitair)	0 - 2.000	5%		-	-
Bedrijfsruimte	68.000 - 85.000	75%	5%	85%	40%
Kantoor (ondersteunend)	12.000 - 15.000	20%	5%	10%	10%
Wonen		-	50%	-	-
Voorzieningen		-	5%	5%	50%
Broedplaats	10.000 – 15.000	-	35%	-	-
Impressie					

Tabel 12: Programma per deelgebied

SWECO

